



04-09-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-7

Sagsbehandler
Birgitte Jørgensen
Nanna Hauch

Bilag 5 Kongshaven 4

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 11. december 2016 modtaget ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Kongshaven 4.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 728 m², heraf er 73 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 122 m², som ønskes nedrevet.

Det ansøgte dobbelthus har 1 etage med udnyttet tagetage (1 ½ etage).

Dobelthuset har et samlet etageareal på 291 m². Bebyggelsesprocenten er 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 182 m².

Den ene bolig får en størrelse på 146 m² (bebygget areal 90 m²). Den anden bolig får en størrelse på 146 m² (bebygget areal 92 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 365 m² og 363 m². 61 m² af grundarealet på 363 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten vil for hver af de to grunde være 40.

Høringssvar fra naboer

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboerne. Der er indkommet et samlet høringssvar fra naboer på ejendommen Retortvej 10, 10A og 10B.

Naboerne har bl.a. anført, at bebyggelsen og den nye adgangsvej vil blive etableret på arealer, der i dag er have og grønt areal, og at bebyggelsen vil medføre væsentlige indbliksgener og øget færden og støj som følge af, at adgangsvej og bebyggelsen bliver placeret tæt på naboen. Byggeriet er efter naboens opfattelse ikke i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har bl.a. anført, at der – uanset, om der opføres et dobbelthus eller ej – vil kunne etableres befæstet areal. Bebyggelsen er ikke højere end den omkringliggende bebyggelse, og der vil ikke være øget indblik sammenlignet med andre ejendomme i 1 ½ etage. Bebyggelsen er i overensstemmelse med kvarteret, som består af

mange forskellige typer ejendomme, og byggeriet overholder afstand til skel og højdegrænseplan.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men en del af den nye bebyggelse vil være tættere end 2,5 m fra den nye private fællesvej (indkørslen).

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i kvarteret, hvor der er opført en del dobbelthuse.

Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering (herunder afstanden til indkørsel) og udformning, er helt på linje med projekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen tidligere har givet tilladelse til.

Det er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer.

En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Derudover henviser Teknik- og Miljøforvaltningen til bilaget ”Mulige konsekvenser af afslag” og bilaget ”Muligt ansvar ved afslag” til indstillingen.

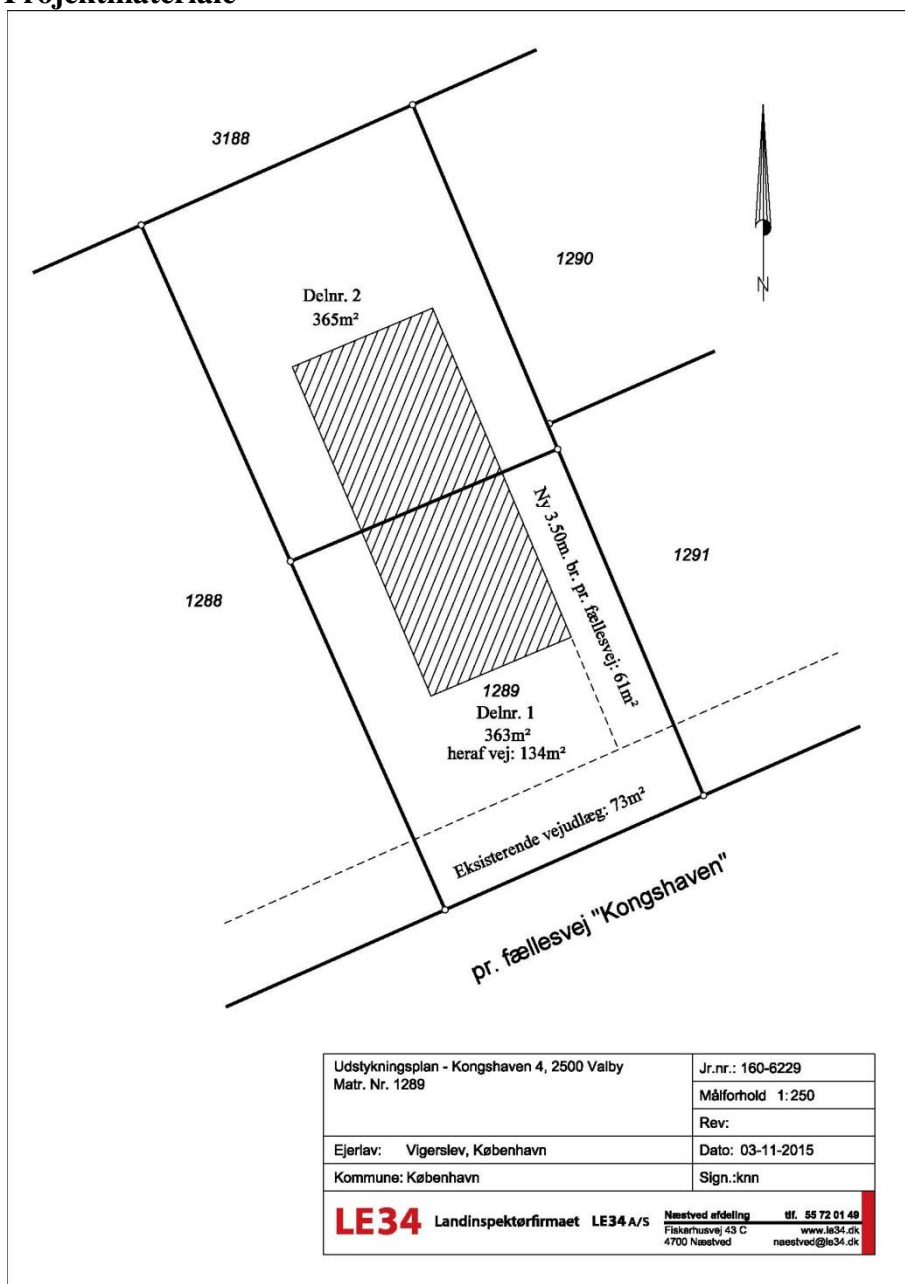
Bilag

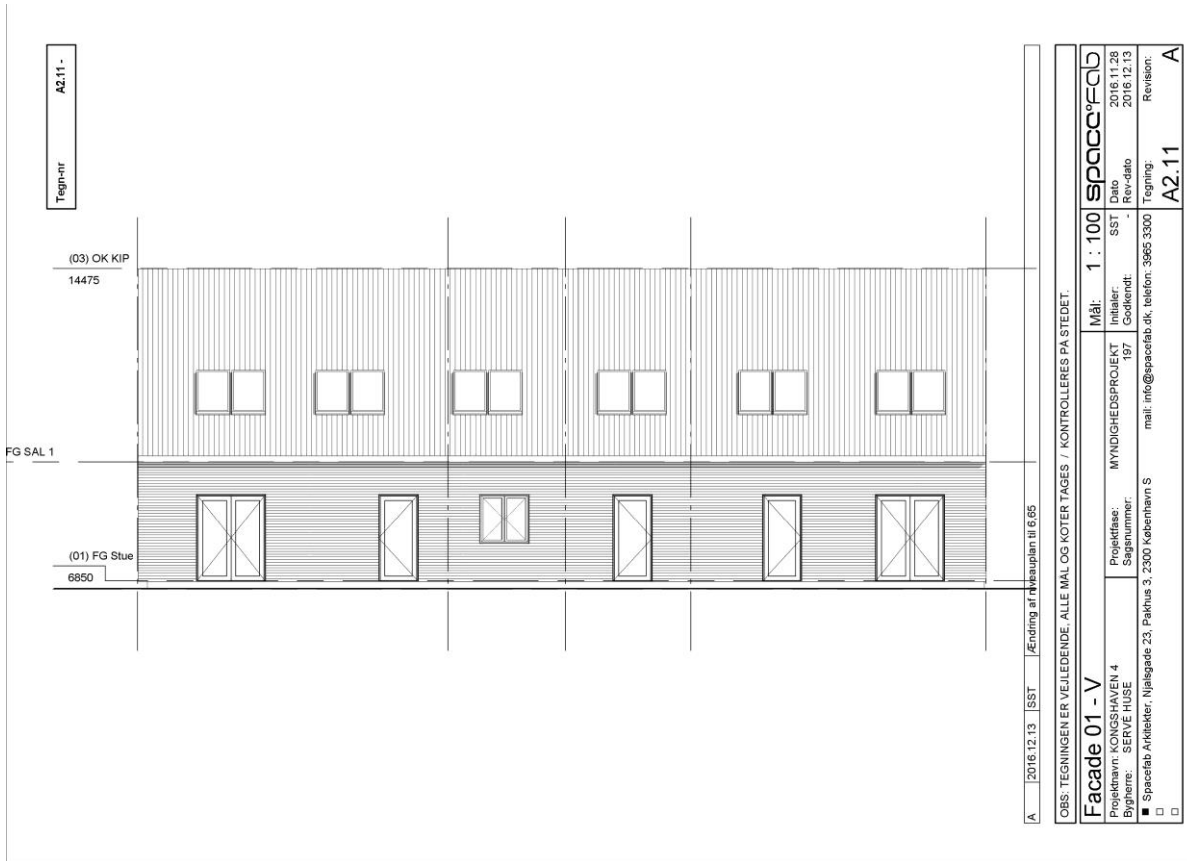
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer
- Ansøgers bemærkninger

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale





Høringsvar fra naboer

BECH-BRUUN

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Att.: Marcella S. Andersen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
2300 København S

Sendt pr. e-mail til:
Bygninger@tmf.kk.dk

København · 18. maj 2017

Cecilie Rust
Senioradvokat

T +45 72 27 33 18
cru@bechbruun.com

Sagsnr. 029479-0009 aa/cru/ssk
Dok.nr. 17041518.1

Indsigelse mod ansøgning om byggeri – sagsnr. 610611
Matr.nr. 1289, Vigerslev, København, Kongshaven 4, 2500 Valby

Som advokat for Fanny Jennifer Meyer-Holm Nielsen og Ronny Meyer-Holm Nielsen, som med overtagelse den 1. juli 2017 har erhvervet ejendommen beliggende Retortvej 10B, 2500 Valby, retter jeg henvendelse.

Jeg har modtaget Københavns Kommunes høringsbrev af 9. maj 2017 vedrørende ansøgning om opførelse af et dobbelthus på matr.nr 1289, Vigerslev, København, Kongshaven 4, 2500 Valby.

Jeg skal hermed på vegne af min klient rejse indsigelse mod ansøgningen.

Indsigelsen beror på følgende:

Yderligere bebyggelse og anlæg af adgangsvej mv. på nabogrunden vil nødvendigvis blive opført på det areal, der i dag består af have og grønt areal. Bebyggelsen vil ske umiddelbart op til min klients og ejerforeningens ejendom, herunder ud til min klients terrasse. Det ansøgte vil derfor være særdeles indgribende for min klient og de øvrige beboere i ejendommen, idet der vil blive tale om væsentlige indbliksgener, øget færden og støj fra biler mv.

Der henvises til Bygningsreglement 2015 (BR15) kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3, hvorefter kommunalbestyrelsen bl.a. skal sikre tilfredsstillende lysforhold samt sikre mod væsentlige indbliksgener i forhold til nabogrunde.

Yderligere bebyggelse vil samtidig ikke være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret. Der henvises til BR15 kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 2, hvorefter nybyggeri skal svare til det sædvanlige i kvarteret.

Kravet om afstand til skel som angivet i BR15 kap. 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2, vil blive overskredet i det ansøgte byggeri. Baggrunden for afstandskravet er at sikre, at der netop ikke vil være gener, indbliksgener mv., for omkringliggende bygninger. Efter min opfattelse må der ganske tungtvejende hensyn til før, at afstandskravet kan tillades overskredet.

København
Langelinie Allé 35
2100 København Ø
Danmark

Aarhus
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
Danmark

Shanghai
Suite 2H08
No.1440 Yan'an Middle Road
Jing'an District, 200040

T +45 72 27 00 00
F +45 72 27 00 27
E info@bechbruun.com

Advokatpartnerselskab
CVR nr. 38538071
www.bechbruun.com

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at hensynet til min klient og omkringboende må indgå med væsentlige større vægt end hensynet til ansøgers interesse i det ansøgte.

Min klient havde selvsagt ikke erhvervet deres ejendom, hvis man havde oplysninger om, at der var risiko for en bebyggelse, som den i sagen omhandlende.

Endeligt fremhæves risikoen for, at ansøgningen vil danne grundlag for præcedens i lignende sager.

Jeg imødeser kvittering på modtagelse af nærværende.

Med venlig hilsen



Cecilie Rust

oOo

Ovennævnte tiltrædes herved.

København, den / 2017
For ejeren af Retortvej 10 st. th., 2500 Valby Navn
Underskrift

København, den / 2017
For ejeren af Retortvej 10 st. tv., 2500 Valby Navn
Underskrift

København, den / 2017
For ejeren af Retortvej 10A, 2500 Valby Navn
Underskrift

København, den / 2017
For ejeren af Retortvej 10B, 2500 Valby Navn
Underskrift

Ansøgers bemærkninger

VIND BOLIGADVOKATER

Sendt pr. e-mail

Til Københavns Kommune

Att.: Teknik- og Miljøforvaltningen

v/ Marcella S- Andersen

Teknik- og Miljøforvaltningens sagsnr.: 610611

Bech-Bruun sagsnr.: 029479-0009 aa/cru/ssk

Idet jeg henviser til advokat Cecilie Rusts brev af den 18. maj 2017, skal jeg her ved fremsende mine bemærkninger til deres indsigelse vedrørende byggeansøgningen for Kongshaven 4, 2500 Valby ("Ejendommen"), på Ansøgenes vegne.

Overordnet set stiller jeg mig uforstående overfor de kritikpunkter, som advokat Cecilie Rust på vegne hendes klienter Fanny Jennifer og Ronny Meyer-Holm Nielsen m.fl. har fremsendt. Kritikpunkterne indikerer, at hverken advokat Cecilie Rust eller hendes klienter har gennemgået Bygningsreglementet 2015 eller den af Ansøgerne fremsendte byggeansøgning med fornøden grundighed. Endvidere er indsigelserne fuldkommen udokumenterede.

Jeg vil i det følgende gennemgå kritikpunkterne punkt for punkt;

Ad BR15, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3

Advokat Cecilie Rust har rejst kritik over, at adgangsvej mv. vil blive opført på det areal på Ejendommen, der i dag består af have og grønt areal.

Til dette henleder jeg opmærksomheden til, at Ansøgerne uanset udfaldet af byggeansøgningen vil være berettiget til at anlægge adgangsvej på Ejendommen, udelukkende efter Ansøgenes eget skøn og uden accept fra de omkringliggende boliger. Med andre ord har byggeansøgningen således ingen indflydelse på etableringen af adgangsvej til en kommende ejendom på grunden, idet denne ad-

gangsvej kan anlægges af Ansøgerne, uanset om Teknik- og Miljøforvaltningen måtte imødekomme naboernes indsigelse.

Videre skal det gøres klart, at det areal som påtænkes benyttet som adgangsvej til den kommende ejendom, pt. består af en flisegang langs det eksisterende hus. Der er således ikke tale om at ændre ejendommen på dette punkt, i forhold til den nuværende indretning.

Endelig gør Ansøgerne opmærksom på, at naboerne ikke har medbestemmelsesret over, hvor stor en del af Ansørgernes ejendom, som anlægges som græsplæne og grønt areal – hverken nu eller i fremtiden.

På baggrund heraf hverken kan eller må Ejendommens nuværende udseende i relation til etableringen af adgangsvej lægges til grund for en afgørelse.

Under henvisning til BR15, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3, påstår Cecilie Rust, at byggeriet vil være særdeles indgribende for hendes klienter, samt medføre væsentlige indbliksgener, øget færden og støj fra biler.

Opmærksomheden henledes på, at det påtænkte byggeri ikke er højere end de omkringliggende ejendomme, idet der ønskes bygget i almindeligt halvandet plan (stueetage med udnyttet tagetage). Det vil ikke være muligt at kigge ind til naboen fra stueetagen, grundet det eksisterende hegn, og der vil ikke være øget mulighed for indkig til naboen fra den udnyttede tagetage, sammenlignet med alle andre ejendomme på halvandet plan. Det understreges, at Ansøgerne på grunden kan bygge i både halvandet og i to fulde plan, herunder uden naboernes samtykke, såfremt der er tale om en en-familiesejeendom eller en to-familiesejeendom.

Med andre ord kan hverken advokat Cecilie Rust eller hendes klienter påberåbe sig dette som en gyldig indsigelse mod byggeriet, hvorfor advokat Cecilie Rust opfordres til at tilbagekalde denne indsigelse.

Ad BR15, kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 2

Det er direkte forkert at påstå, at det påtænkte byggeri ikke vil være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret.

Kvarteret består af mange forskellige typer ejendomme, og det er utvivlsomt præget af både ældre og nyere dobbelthuse.

For en god ordens skyld har jeg vedlagt *Bilag 1 – Kort over Kongshaven*, hvoraf de nærmeste dobbelthuse i området er indtegnet. Den gule cirkel repræsenterer den i nærværende sag omhandlede ejendom. De røde cirkler repræsenterer de dobbelthuse, der er opført før satellitbilledet på Google Maps er taget. Og de blå cirkler repræsenterer de dobbelthuse, der er opført efter satellitbilledet på Google Maps er taget.

Det påpeges endvidere, at naboerne bag indsigelserne, Fanny Jennifer og Ronny Meyer-Holm Nielsen m.fl., selv bor i et dobbelthus på adressen Retortvej 10A og Retortvej 10B. BBR-attest vedlagt som *Bilag 2*. Hvordan naboerne kan hævde, at det påtænkte byggeri ikke er i overensstemmelse med det øvrige i kvarteret, når de selv bor i et dobbelthus, er komplet uforståeligt.

Ansøgerne stiller sig derfor uforstående over denne ukorrekte og i øvrigt udo-kumenterede påstand. Advokat Cecilie Rust opfordres til at tilbagekalde denne indsigelse.

Ad BR15, kap. 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2

Det bestrides i sit hele, at afstanden til skellet mellem Ejendommen og naboejendommen er overskredet.

Projektet overholder alle afstandsregler, herunder simpel afstand på min. 2,5 meter samt de skrå højdegrænseplan.

Der henvises specifikt til "*BR15, kap. 2.2.3.2, stk. 1, nr. 2*", som omhandler hævdede opholdsarealer i det fri på mere 30 cm.

Projektet indeholder ingen hævdede opholdsarealer i det fri.

Såfremt Teknik- og Miljøforvaltningen skulle tage denne indsigelse blot nogenlunde alvorligt, bør advokat Cecilie Rust fremkomme med specifikke oplysninger over, hvordan kravet ikke er overholdt, og i modsat fald fratage denne indsigelse.

Ad naboernes forudsætninger for købet

Naboernes forudsætninger for deres køb af naboejendommen hverken kan eller må blive inddraget i nærværende vurdering, idet der ikke består noget retsforhold imellem Ansøgerne og naboerne i relation til deres køb af ejendommen. Naboernes forudsætninger er på denne baggrund Ansøgerne fuldstændigt uvedkommende.

På Ejendommen ligger der lige nu et yderst faldefærdigt lille hus, som ikke står til at redde. Ansøgerne har erhvervet ejendommen som "hus til nedrivning" uden tilstandsrapport m.v., idet det stod klart for sælger af ejendommen, at huset ikke kan bevares. Dette er tydeligt at se, når man kigger på ejendommen, og Ansøgerne stiller sig helt uforstående overfor, at det kan komme bag på naboerne som har købt naboejendommen, at der skal bygges nyt på Ejendommen.

Såfremt naboerne fastholder, at det var en forudsætning for deres køb, at der ikke skulle bygges nyt på Ejendommen (deres nabos ejendom), er dette sagen komplet uvedkommende, og de opfordres til at rette et evt. krav direkte mod sælgeren af naboejendommen.

Af disse helt åbenlyse årsager, samt under henvisning til den basale baggrundset, er naboernes forudsætninger derfor ikke en gyldig indsigelse, hvorfor advokat Cecilie Rust opfordres til at tilbagekalde denne indsigelse.

Ad risiko for præcedens

Det bestrides, at nærværende afgørelse kan danne præcedens for lignende sager, hvilket i øvrigt ikke er høringen vedkommende.

Teknik- og Miljøudvalget har den 19. juni 2017 truffet en beslutning om at forelægge Borgerrepræsentationen at ændre praksis vedrørende dobbelthuse fremover. Det blev ligeledes besluttet, at alle igangværende byggesager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, skal behandles efter hidtil gældende praksis og forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.

Nærværende byggeansøgning er indleveret den 13. december 2016, og således længe inden en evt. ændring af praksis træder i kraft. Ansørgernes byggeansøgning er af en karakter, som efter hidtil gældende praksis berettiger udstedelsen af en byggetilladelse. Byggesager af identisk karakter i samme kvarter er efter hidtil gældende praksis godkendt på fx adresserne Kongshaven 9, Kongshaven 51, Kongshaven 78, Nøddehaven 17, Æblehaven 4, Retortvej 32, Lindehaven 13, Lindehaven 15, Søndervangs Alle 52, m.fl.

Et afslag i nærværende sag vil derfor være i strid med hidtil gældende praksis.

Ansøgerne er private personer, som har erhvervet Ejendommen i ønsket om at opføre de ansøgte boliger og dermed blive naboer. Ansøgerne har købt Ejendommen under hensyntagen til gældende praksis – en praksis som har været gældende siden 1971 – og Ansøgerne har forinden indsendelsen af byggeansøgningen, anmodet Københavns Kommune om en forhåndsgodkendelse af byggeriet. Ansøgerne modtog allerede den 25. juli 2016 denne forhåndsgodkendelse fra Dialogteamet, Center for Bygninger i Københavns Kommune. Ansøgerne har handlet i tillid til denne forhåndsgodkendelse, og til Teknik- og Miljøforvaltningens oplysninger om den forventede godkendelse af byggeriet i øvrigt.

Af denne årsag - i tillæg til de ovenstående opfordringer - opfordres advokat Cecilie Rust at tilbagekalde denne indsigelse.

På baggrund af ovenstående er det Ansørgernes holdning, at ingen af de af naboerne fremkomne indsigelser udgør velovervejede, reelle eller gyldige indsigelser mod byggeansøgningen.

Derimod betragter Ansøgerne indsigelserne som værende et chikanøst forsøg på at forhindre Ansøgerne i at opføre et dobbelthus, til trods for at ansøgningen opfylder de nødvendige betingelser efter gældende praksis. Ansøgerne henviser i den forbindelse til de mange lignende dobbelthuse, der er opført på fuldkommen tilsvarende grundlag i området.

Derfor vil Ansøgerne anmode Teknik- og Miljøforvaltningen om at se bort fra naboernes ugyldige indsigelser.

Såfremt Teknik- og Miljøforvaltningen har behov for yderligere oplysninger til brug for deres vurdering, står Ansøgerne naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Marie Høymann Laursen
Advokatfuldmægtig

E-mail: marie@vindboligadvokater.dk
Tlf.: 7018 1920
Mobil: 5059 9426

Bilag fra ansøger

