



04-09-2017

Sagsnr.  
2017-0250829

Dokumentnr.  
2017-0250829-9

Sagsbehandler  
Birgitte Jørgensen  
Nanna Hauch

## **Bilag 7 Vestervang 58**

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 15. oktober 2016 modtaget ansøgning om opførelse af et dobbelthus på adressen Vestervang 58.

### **Ejendommen og projektet**

Grunden har et areal på 749 m<sup>2</sup>, heraf 82 m<sup>2</sup> vejareal.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 134 m<sup>2</sup>, som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 296 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten er 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 296 m<sup>2</sup>.

Begge boliger får en størrelse på hver 148 m<sup>2</sup> (bebygget areal 76 m<sup>2</sup>).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 311 m<sup>2</sup> og 438 m<sup>2</sup>. 74 m<sup>2</sup> af grundarealet på 438 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 48 og 34.

### **Høringsvar fra naboer**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer. Der er indkommet et samlet høringssvar fra tre naboer på ejendommene Vestervang 56, Læstedet 7 og Læstedet 9.

Naboerne har bl.a. anført, at byggeriet vil medføre en for høj bebyggelsesprocent og små friarealer, som bryder med områdets historik som en grøn haveforstad. Udformningen er ikke en åben lav byggestil, og dobbelthuset vil medføre skygge på naboejendommen nord for. Højden og seks tagvinduer i tagfladen mod nord vil medføre indbliksgener.

Hvis der gives tilladelse, bør dobbelthuset placeres parallelt med Vestervang og ikke som ansøgt med gavl mod vejen. Naboerne henstiller til, at en eventuel tilladelse kun gives til en bygning i én etage og med mindre fortætning.

Naboen mod nord har sendt supplerende bemærkninger. Naboen henviser til et afslag til et projekt på en anden ejendom, og at de to projekter på mange måder er identiske.

### **Ansøgers bemærkninger**

Ansøger har bl.a. anført, at det ansøgte dobbelthus medfører et mindre fodaftryk end det eksisterende hus, og at bebyggelsesprocenten for de to parceller skal regnes samlet, hvilket betyder, at den samlede bebyggelsesprocent ikke er overskredet. Bygningen er ikke for høj, og den er f.eks. lavere end enfamiliehuset mod nord. Der vil ikke være indbliksgener fra tagvinduerne. Det ansøgte dobbelthus svarer til dobbelthuse, som det er helt normalt at opføre i Københavns Kommune.

Ansøger mener, at han har en berettiget forventning om byggetilladelse til det nye projekt med henvisning til, at Københavns Kommune siden 1971 har haft en praksis om at fravige villaservitutternes bestemmelser om antal boliger pr. etage. Ansøger har også henvist til, at det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpelse af praksis kun kan ske med virkning for fremtiden og med et passende varsel sådan, at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand. Ansøger har desuden varslet krav om erstatning for forsinkelse.

### **Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering**

Dobelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet 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.

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

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 48 og ligger dermed ikke inden for byggeretten på 40 %. Der stilles efter praksis krav om, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét. Efter praksis gives der tilladelse til et dobbelthus, selvom bebyggelsesprocenten på den ene grund vil blive højere end 40, hvis den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40.

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 naboerne.

Den tidligere sag, som en af naboerne har henvist til, drejer sig om afslag på en ønsket udstykning af en anden ejendom med henblik på opførelse af yderligere et fritliggende enfamiliehus. De to sager er allerede af den årsag ikke sammenlignelige.

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.

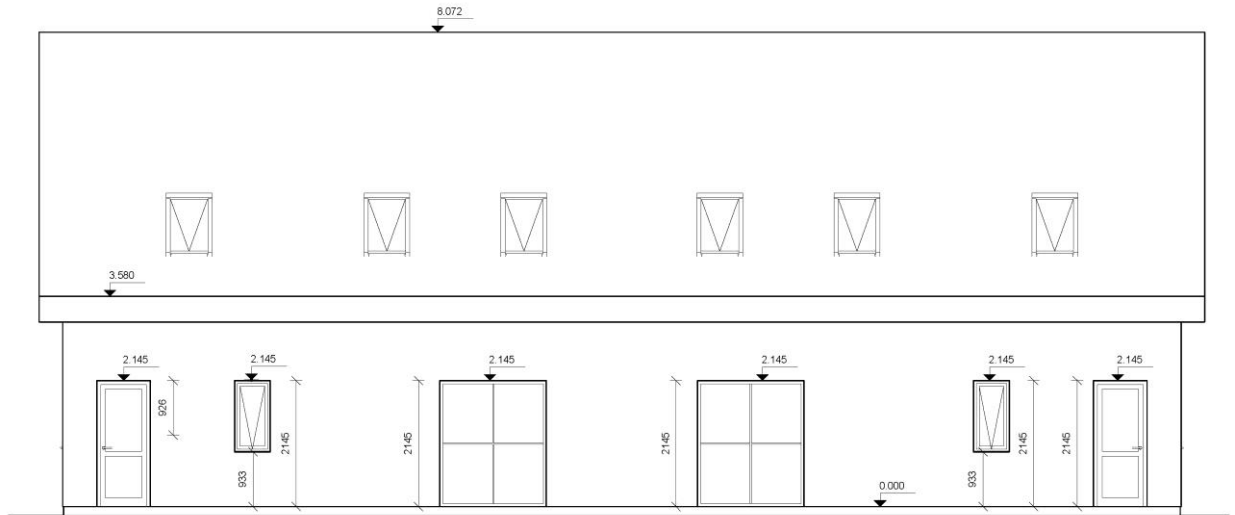
#### Bilag

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer
- Ansøgers bemærkninger
- Brev fra advokat, som repræsenterer ansøger i tre aktuelle sager om dobbelthuse

## Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet







SWECO A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8528 8100



Udarb./Tegn.  
JRA  
Sag nr.  
14.2600.01

Kontrolleret  
JRA  
Mål  
1 : 50

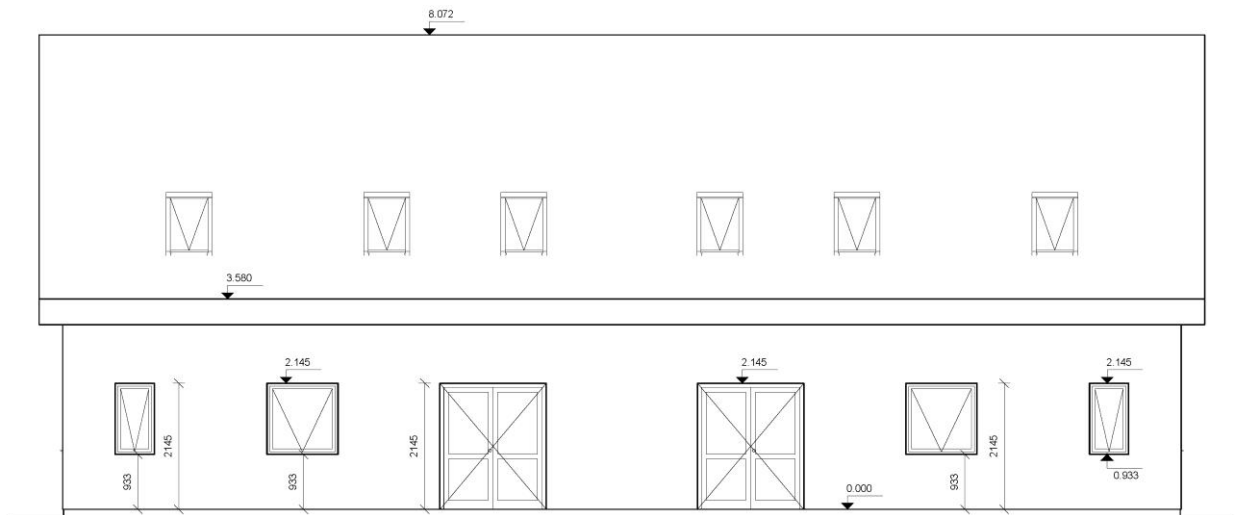
Godkendt  
PFR  
Dato  
2016.09.28

Side

Bielefeldt A/S  
Rækkehuse  
Facade - Syd

Tegn. nr.

KD1\_H2\_201



SWECO A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER Vestervej 7, 8800 Viborg, www.sweco.dk, Telefon: 8528 8100



Udarb./Tegn.  
JRA  
Sag nr.  
14.2600.01

Kontrolleret  
JRA  
Mål  
1 : 50

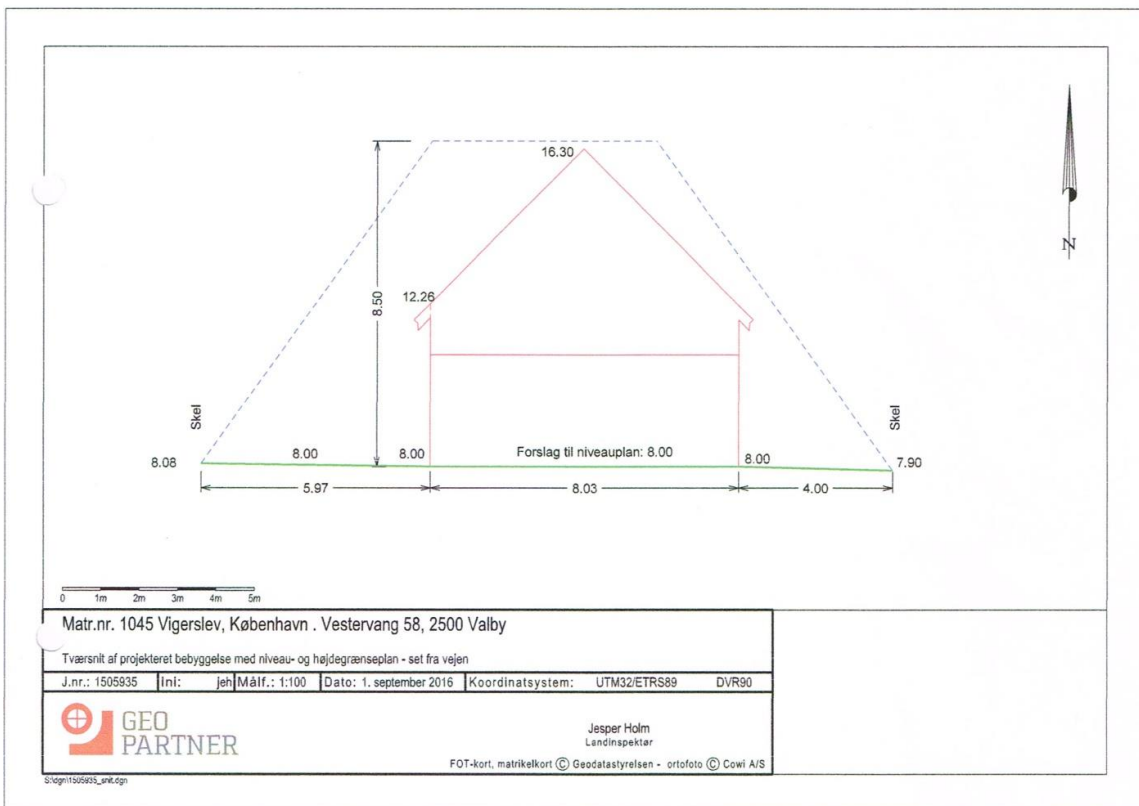
Godkendt  
PFR  
Dato  
2016.09.28

Side

Bielefeldt A/S  
Rækkehuse  
Facade - Nord

Tegn. nr.

KD1\_H2\_200



Matr.nr. 1045 Vigerslev, København . Vestervang 58, 2500 Valby					
Tværsnit af projekteret bebyggelse med niveau- og højdegrænseplan - set fra vejen					
J.nr.: 1505835	Ini: jeh	Målf.: 1:100	Dato: 1. september 2016	Koordinatsystem: UTM32/ETRS89	DVR90
		Jasper Holm Lendinspektør			
<small>FOT-kort, matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi AIS</small>					

5:\dgn\1505835\_ark.dgn

## Høringsvar fra naboer

**Fra:** [Birgitte Durhuus Nielsen](#)  
**Til:** [TMFKP.BA.CRY Bygninger](#)  
**Emne:** 601934~003 modt. 23.3.17 Indsigelse fra Allan Thorsen vedr. opførelse af dobbelthus, Vestervang 58  
**Dato:** 23. marts 2017 13:29:03  
**Vedhæftede filer:** [19.03.17 Indsigelse mod byggesag.pdf](#)

---

Hej MAB

Denne henvendelse fra Allan Thorsen på vegne af tre familier bedes venligst registreret som en indsigelse på byggesagen med sagsnr. 601934~001.

På forhånd tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

**Birgitte Durhuus Nielsen**  
Jurist  
Byggetilladelser Syd

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal, lokale 3034  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200  
Mobil 5118 2125  
E-mail [ee4c@tmf.kk.dk](mailto:ee4c@tmf.kk.dk)  
EAN 5798009809452

---

**Fra:** Borgmesteren TMF  
**Sendt:** 20. marts 2017 09:18  
**Til:** Morten Kabell; Louise Johannsen; Jacob Christensen; Morten Rixen  
**Cc:** FRH-JOURNAL TMF  
**Emne:** VS: HASTER: Indsigelse mod fravigelse af villaservitut til opførelse af dobbelthus på Vestervang 58, 2500 Valby

Kære Morten

Til orientering.

Kh Helle

---

**Fra:** Thorsen, Allan [<mailto:allan.thorsen@coop.dk>]  
**Sendt:** 19. marts 2017 20:18  
**Til:** Allan Mylius Thomsen; Anne Mette Omø Carlsen; Ayfer Baykal; Flemming Steen Munch; Heidi Wang; Jakob Hougaard; Jakob Næsager; Lars Weiss; Mette Annelie Rasmussen; Borgmesteren TMF; Niels E. Bjerrum  
**Cc:** [annetteboas@gmail.com](mailto:annetteboas@gmail.com); [vrosenkvist@hotmail.com](mailto:vrosenkvist@hotmail.com); [birgit.philipp@privat.dk](mailto:birgit.philipp@privat.dk); [uffe.jacobsen@adr.dk](mailto:uffe.jacobsen@adr.dk); [fjeldsoe02@gmail.com](mailto:fjeldsoe02@gmail.com)  
**Emne:** HASTER: Indsigelse mod fravigelse af villaservitut til opførelse af dobbelthus på Vestervang 58, 2500 Valby

Kære medlemmer af Teknik og Miljøudvalget

Se venligst vedhæftede **indsigelse** mod opførelse af dobbelthus Vestervang 58, 2500 Valby, i strid med gældende villaservitut, bygningsreglementet, "Strategiplan 2015-25 Bynatur i København" og "Træpolitik 2016-25".

Vi imødeser jeres velvillige behandling.

Med venlig hilsen

Familien Rosenkvist, Vestervang 56, 2500 Valby

Familien Thorsen, Læstedet 7, 2500 Valby

Familien Boas Hansen, 2500 Valby



Vi skriver til jer om en verserende byggesag med ansøgning om etablering af et dobbelthus med et samlet etageareal på 296 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på op til 48 % på Vestervang 58, 2500 Valby, i Vigerslev Haveforstad. En tilladelse vil indebære en fravigelse af den villaservitut, der er tinglyst på ejendommen, og en markant fortætning af området.

Teknik og Miljøforvaltningen har gjort os opmærksom på, at den eneste måde at få stoppet projektet er, at I som politikere griber ind straks, inden afgørelsen træffes endeligt.

Vi har brug for, at I står vagt om vores retssikkerhed, så vi som borgere fortsat kan indrette os i tillid til tingbogen og det gældende bygningsreglement, den udmeldte "Strategiplan 2015-2025 for Bynatur i København" og "Træpolitik 2016-2025."

Grundejerforeningen Vigerslev Haveforstad havde i 2016 100 års-jubilæum. Byplanlæggeren bag kvarteret – arkitekt Charles Schou – fik til opgave at skabe en stringent bydelsudvikling med rundede gader og små grønne lommer. Projektet er berømmet og detaljeret beskrevet i bladet "Architekten" fra november 1914. Byplanen om et mere grønt og mindre tæt København er fortsat idealet i dag – og sikret på behørig vis gennem villaservitutter og bygningsreglement.

Som potentiel erhverver af en villa i kvarteret står det efter tingbogen fuldstændig klart, at der på den enkelte grund kun må opføres én beboelsesbygning. Opførelse af et dobbelthus vil derfor være i strid med den tinglyste villaservitut. Udgangspunktet er og bliver, at et sådan ønske **ikke** kan imødekommes, ligesom kommunen ved matrikuleringen kan stille krav om en minimums grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på max 2/7 på grunden.

Som undtagelse til udgangspunktet, kan Teknik og Miljøudvalget helt undtagelsesvist – konkret og ud fra en samlet helhedsvurdering – vælge at fravige den tinglyste servitut. Det kræver noget særligt.

I den konkrete byggesag oplever vi, at **alle parametre taler afgørende imod at fravige den absolutte hovedregel:**

- Kravene til bebyggelsesprocenten er markant fraviget. Byggeprocenten vil udgøre hhv. 48% (hus 1) og 34% (hus 2).
- Kravene til minimumsgrundstørrelsen er markant fraviget. Arealet til det enkelte hus vil være hhv. 311 m<sup>2</sup> og 438 m<sup>2</sup>, hvoraf dele oven i købet vil skulle udskilles for at etablere en lovlig vejadgang. Havearealet for det enkelte hus vil derfor blive minimalt og lade hånt om grundejerforeningens historik som en grøn haveforstad.
- Afstanden fra den skitserede nye vejadgang og til dobbelthuset ses ikke at udgøre de krævede 4,5 meter.
- Dobbelthuset er ikke udformet i tråd med kvarterets historik med en åben og lav byggestil, men ønskes etableret i 8,1 meters højde. Fortætningen af kvarteret er således ikke kompenseret ved en væsentlig (!) lavere byggehøjde.
- Dobbelthuset ønskes etableret på tværs af grunden, dvs. på den mest nabobeskæmmende vis, frem for parallelt med vejen. Det betyder også, at der skal etableres to indkørsler med P-pladser langs hele hækken til nabogrunden Vestervang 56, da den ene P-plads for dobbelthuset er placeret i bunden af grunden.
- Dobbelthusets højde betyder, at hele terrassen hos naboen Vestervang 56 fremover vil ligge i skygge.
- Omvendt betyder dobbelthusets højde og den samtidige etablering af 6(!) vinduer i 1½ sals højde direkte ind mod samme nabo, at der fra dobbelthuset vil være et fuldt og meget generende indkik til naboen og naboens nabo.
- Sammenfattende er der tale om en meget kraftig forandring af vores nuværende vilkår som naboer til ejendommen. Dette uanset vi ved erhvervelsen af vores ejendomme har indrettet os i fuld tillid til tingbogen, de tinglyste villaservitutter og det gældende bygningsreglement.

Vi beder derfor indtrængende om, at I griber ind nu og ud fra en samlet helhedsvurdering af ovenstående giver **afslag på at fravige lovens absolutte udgangspunkt i den konkrete situation**. Dobbelthuset er hverken i ord eller ånd i overensstemmelse med de gældende regler og servitutter for Vigerslev Haveforstad, der altid har tilstræbt – og gennem 100 år har sikret – et åbent og grønt boligområde i København med afsæt i en historisk berømmet grøn bydelsudvikling.

Hvis I af andre tungvejende årsager finder grundlag for etablering af et dobbelthus, henstiller vi til, at dette sker med størst mulig respekt for, at vi som naboer har indrettet os i tillid til det eksisterende retsgrundlag. Det vil her gøre en afgørende forskel, at 1) tilladelsen gives med vilkår om, at dobbelthuset placeres **langs** Vestervang (frem for på tværs af haven), 2) der stilles vilkår om en åben og lav byggestil, dvs. 1 enkelt plan, så vi undgår den store skyggevirksomhed og det fulde indkik til nabogrundene, og 3) der stilles krav om en mindre fortætning af grunden, så kvarterets grønne historiske islæt bevares.

Med venlig hilsen

Familien Rosenkvist, Vestervang 56, 2500 Valby; Familien Thorsen, Læsteden 7, 2500 Valby; Familien Boas Hansen, Læsteden 9, 2500 Valby.

**Fra:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Til:** [Meryem Hassani Boumendil](#)  
**Emne:** 601934~005 yderligere kommentarer fra Vibeke Rosenkvist  
**Dato:** 22. maj 2017 13:11:45  
**Vedhæftede filer:** [Indsigelse mod bygesag Vestervang 58.docx](#)

---

Med venlig hilsen

**Linda Rosenquist Jensen**  
Kontorfunktionær  
Modtagelse af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3073  
Postboks 416  
2300 København S

Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

---

**Fra:** Vibeke Rosenkvist [mailto:vrosenkvist@hotmail.com]  
**Sendt:** 22. maj 2017 09:51  
**Til:** TMFKP BA CBY Bygninger  
**Emne:** Vs: Vedr. Sagsnummer: 601934~001. Matrikelnummer: 1045 VI, Kbh. Vestervang 58, 2500 Valby

Hermed yderligere kommentarer til sagsnummer: 601934~001. Matrikelnummer: 1045 VI, Kbh.

Jeg vil gerne henlede forvaltningens opmærksomhed på sagsnummer M15-616-003, matrikelnummer I 183 og I 184 VI, Kbh., hvor der er givet afslag på ansøgning om opførelse af dobbelthus d. 4. april 2016.

Afslaget, til sagsnummer M15-616-003, begrundes bl.a. med:

- ejendommen er omfattet af villaservitut lyst ved deklaration den 2. april 2017. Ifølge servitutten, må der på hver ejendom højst opføres en bebyggelsesbygnig med 2 beboelseslag. Hver etage må kun tjene til bolig for en familie og mindre udhuse til beboerens behov må opføres på grunden - **ejendommen Vestervang 58 er ligeledes behæftet med denne servitut**
- bygningerne skal holdes mindst 9,415 m fra tilstødende vejes midtlinjer - **afstanden bliver 1,75/2 meter fra huset til midt på den påtænkt anlagte fællesvej langs hækken til Vestervang 56**
- uhensigtsmæssig fortætning af området (hvilket er i strid med områdets åbne og grønne karakter) - **samme for Vestervang 58**
- området består af enkeltstående, større enfamiliehuse, som alle har facader mod vej - **samme for Vestervang 58**
- området er karakteriseret af et åbent og grønt præg med masser af lys og luft omkring husene - **samme for Vestervang 58**
- huset vil have en udsædvanlig stort omfang med en facadelængde på 18,3 m

**- Vestervang 58's vil blive endnu længere**

- det bagvedliggende hus vil ikke have en facade ud mod vej, som samtlige huse indenfor området - **samme for Vestervang 58**
- den ene grund, efter fradrag af udlagt vejareal bliver 448 m<sup>2</sup>, ikke svarer til det sædvanlige eller tilstræbte sædvanlige for område og, at en udstykning vil give en uhensigtsmæssig fortætning af det ellers åbne og grønne område med store villagrunde - **grundene på Vestervang 58 vil blive 270 m<sup>2</sup> og 272 m<sup>2</sup>**
- **på Vestervang 58 bliver bebyggelsesprocenten henholdsvis 48 og 34 i et område, hvor den max. må være 40 %**
- der er taget stilling til, at der ikke vil være indbliksgener - **dobbelthuset på Vestervang 58 vil så AFGJORT medføre indbliksgener til ejendommen Vestervang 56 og ejendommen Læstedet 7 (vores nabo til modsatte side). Fra det eksisterende hus er der INGEN former for indblik hverken til Vestervang 56 eller til Læstedet 7.**
- der er taget stilling til, at det ansøgte ikke vil have væsentlig indvirkning på de eksisterende friarealer på ejendommen - **på Vestervang 58 vil friarealerne blive henholdsvis 194 m<sup>2</sup> og 196 m<sup>2</sup>. Dette er ikke tilnærmelsesvis i nærheden af grundstørrelserne på de omkringliggende ejendomme i grundejerforeningen**

I helhedsvurderingen, af sagsnummer M15-616-003, er der lagt vægt på:

- grundenes omfang i forhold til deres anvendelse til beboelse ikke er hensigtsmæssig, idet grundenes fremtidige størrelse og placering vil give en uønsket fortætning af området. Herudover er der lagt vægt på, at grundens placering i baghaven, uden facade ud mod vejen og med et hus i én etages hus med en facadelængde på 18,3 m ikke er i overensstemmelse med det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

Vi mener, at ovenstående sag på mange områder er identisk med sagen på Vestervang 58 og anmoder på det kraftigste, at der ikke gives tilladelse til opførelse af dobbelthus på grunden Vestervang 58, 2500 Valby.

Mvh.

Jan Andersen og Vibeke Rosenkvist  
Vestervang 56  
2500 Valby

---

**Fra:** Vibeke Rosenkvist <[yrosenkvist@hotmail.com](mailto:yrosenkvist@hotmail.com)>

**Sendt:** 19. maj 2017 08:46

**Til:** [bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk)

**Emne:** Vedr. Sagsnummer: 601934~001. Matrikelnummer: 1045 VI, Kbh

Efter aftale med Teknisk byggesagsbehandler Jakob Munk Weidlich, fremsendes indsigelse mod sagsnummer: 601934~001. Matrikelnummer: 1045 VI, Kbh..

Indsigelsen, der tidligere er sendt til Teknik- og Miljøudvalget i Københavns kommune, er vedhæftet som fil.

Yderligere bemærkninger vil blive fremsendt i løbet af weekenden.

Mvh. Vibeke Rosenkvist

Vestervang 56

2500 Valby

## Ansøgers bemærkninger

**Fra:** [Michael Bielefeldt](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 601934~007, modt. d. 08.06.2017, Bemærkninger til indsigelser mod ansøgt arbejde, Vestervang 58  
**Dato:** 8. juni 2017 15:23:54  
**Vedhæftede filer:** [DCF Miljørapport Vestervang 58 2500 Valby.pdf](#)  
[CCF04062017\\_0002.pdf](#)  
[1604770\\_Situationsplan\\_udstykningsforslag\\_arealdisponering\\_03.pdf](#)  
[Vestervang\\_Udstykningsforslag\\_S345\\_Gældende - 29\\_05\\_2017.pdf](#)  
[Brev til Københavns Kommune.pdf](#)

---

Kære TMF

Hermed besvarelse på fremsendte indsigelser vedr. Opførsel af nyt dobbelthus på Vestervang 58. 2500 Valby.

I fremsendte indsigelser henvises der til Strategiplan 2015-2025 for bynatur i København, samt Træpolitik 2016-2025.

Strategiplanen henviser generelt til vision om at der skal skabes mere bynatur i København, samt øget kvalitet af denne i kommunens grønne områder.

Dette er parker og offentlige områder, og vedrører ikke privat grund. Dette er derfor ikke relevant.

Træpolitik 2016-2025. Overordnet målsætning. Bevarelse af træer i Københavns offentlige rum. Specielt fredet træer.

Igen dette vedrører ikke privat grund. Dette er derfor ikke relevant.

Bemærk dog venligst at opførsel af dobbelthus på Vestervang 58. Med 152m<sup>2</sup>. Fodaftryk. Vil frigive yderligere 39m<sup>2</sup> i fodaftryk på grunden, mod de nuværende 191m<sup>2</sup>. Som svarer til 2/7 dele fodaftryk, som er max. Fodaftryk på grunden.

Dette er helt i tråd med ønske fra Københavns kommune. Strategiplan 2015-2025 for bynatur i København om åbne områder.

Sag:

Der ansøges om nedrivning af et gammelt sommerhus fra 1932, som er blevet tilbygget en del gange over årene.

Ifølge vedhæftet miljørapport er huset fyldt med asbest, PCB, PAH og forurenede affald.

Huset med tilbygninger, har i dag et fodaftryk på grunden på 191m<sup>2</sup>. Se vedhæftet Ejendomsdatarapport 1-3.

Der ansøges om opførsel af et nyt energirigtigt dobbelthus jf. De nyeste energikrav BR15. Hvilket lever op til ønske om grønt og energirigtigt byggeri fra kommunens side.

Doppelthuset fodaftryk på den samlede grund er 152m<sup>2</sup>. Hvilket er 39m<sup>2</sup>. Mindre end nuværende eksisterende bebyggelse på grunden.

Dette betyder at ved opførsel af dobbelthuset, frigives der 39m<sup>2</sup>. Åbent grønt areal på grunden, imod de nuværende 191m<sup>2</sup>.

Ifølge Indsigelser fraviger byggeprocenten hhv. 48% hus 1 og 34% hus 2. Og bebyggelsesprocenten markant fraveget. Dette er ikke korrekt.

**Det er normalt at dobbelthuse ses som samlet hus og grund, da det fremstår sådan.**

**Bebyggelsesprocent beregnes samlet for de 2 parceller efter opdeling. Derfor er det muligt at trække huset lidt længere væk fra vejen.**

**Hvis dette er et springende punkt fra TMF. Kan huset alternativt rykkes frem på grunden, så baghus får 40% og forhus 39%.**

**Se venligst fremsendt ønsket situationsplan, samt alternativt udstykningsforslag.**

Ifølge indsigelser, skal der være 4,5 meter bred adgangsvej. Dette er ikke korrekt. Der er ansøgt om 3,5 m. Hvilket er normalt. Dette kan reguleres til 4,0 m. Der er dog ingen grund til dette.

Bemærk at højdeforhold og afstand til naboskel allerede er overholdt.

Ifølge indsigelser, er dobbelthuset ikke udformet i tråd med kvarteret historik om åben og lav

byggestil. Dette er ikke korrekt.

Dobbelthuset bliver kun 8,1m.Højt. Hvilket er under krav om max. Byggehøjde. Til eksempel er ejendommen hvor nabo der klager. Vestervang 56. Væsentlig højere end 8,1 m.??

Nabo foreslår at huset lægges parallelt med vej for at undgå skygge i egen have.

Igen! Dobbelthuset er under højdegrænsen, Og lavere end huset på Vestervang 56. Det er ikke i tråd med TMFs ønske om placering af nyt hus på grunden.

Ifølge indsigelser vil der komme fuldt og meget generende indkik fra de ovenlysvinduer der er i dobbelthuset.

Dette er ikke korrekt. Bemærk venligst at det er ovenlys Veluxvinduer som starter i over 145cm. Og ikke er en kvist med indbliksmulighed.

På billede 1240. står vores VVS mand på Danhaven 11. 2500 Valby. Som er samme hus under opførelse. For at illustrere hvor meget indblik til nabo der er.

Bemærk venligst at hvis man skal se ned i nabohaven, skal man være over 2.0m høj, og kravle helt op i den 60cm. Dybe vindueskarm, som starter i 1.20cm.

Billede 1243. Er taget i øjenhøjde af undertegnede som er 186cm. Høj. Der kan man se fra midten af nabobygningens tag og op! Så indbliksgenere er ikke eksisterende.

Ifølge indsigelser vil der til gældende villaservitutter, bygningsreglement og tingbogen. Som begrundelse for afslag til dobbelthus.

Det er helt normalt at der er dobbelthuse i Københavns kommune. Hvis man er nabo til en grund med mere end 700m<sup>2</sup>. Er der mulighed for at der bliver ansøgt om opførelse af dobbelthus.

Så dette må forventes, og kan ikke komme som en overraskelse. Det er fuldt tilgængeligt i tingbog at der er dobbelthuse i Københavns kommune.

Ifølge indsigelser sammenlignes byggesagen Vestervang 58 med Knuthenborgvej 11. Disse er på ingen måde sammenlignelige.

Knuthenborgvej 11. Er en væsentligt mindre grund. ( Under 700m<sup>2</sup>). Med atypisk ejendomsdannelse.

Normalt ved opførelse af nyt dobbelthus ønskes kvadratliggende grunde, med mere hensigtsmæssig udnyttelse af grunden som på Vestervang 58. 2500 Valby.

Kære TMF

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens praksis at fravige villaservitutternes bestemmelser om boliger pr. etage og bebygget areal, når dobbelthuse er i overensstemmelse med gældende bygge Lovgivning.

Borgerrepræsentationen vedtog i 1971, at de gamle servitutters bestemmelser om at boliger pr. etage kunne fraviges mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde. Det er denne praksis, som forvaltningens fortsat arbejder efter.

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. maj 2013 godkendt, at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres således, at der ikke fremadrettet skal foretages høring af naboer.

Der er ansøgt om tilladelse til ombygning af et eksisterende enfamiliehus samt tilbygning, så bebyggelsen kommer til at udgøre et dobbelthus, og i overensstemmelse med hidtidig praksis, forventes der derfor at der indstilles til at TMF tillader byggeriet til et dobbelthus, selv om servituten kun tillader én bolig pr. etage. Alternativet ville være et toetages hus, som servituten og øvrige bestemmelser tillader.

Tilladelse til dobbelthus vil ligge indenfor den hidtidige administrative praksis.

Bemærk venligst at undertegnede har modtaget tilladelser til opførelse af dobbelthus i

Valby,  
på mindre grunde end Vestervang 58. Med samme forudsætninger. ( Søndervangs  
alle 52. 2500 Valby)  
Samme dobbelthus er opført på.  
Kongshaven 4. 2500 Valby  
Æblehaven 4. 2500 Valby  
Borghaven 10. 2500 Valby  
Højbrovej 1 / Danshøjvej 37. 2500 Valby  
Danhaven 11 + 15 + 22 + 37. 2500 Valby  
Med tidligere opnået byggetilladelser i mente, er Vestervang 58 erhvervet i tillid til  
den gængse praksis for området. ( Se venligst skrivelse fra Advokat )  
Der er som eksempler vedhæftet billeder af færdigt dobbelthus på forskellige  
adresser i Valby.

Mvh

Murermester

Michael Bielefeldt

Bielefeldt A/S

Alkmaar alle 8. 2791 Dragør

Tlf. 60140204 . Cvr. 26340160

[mb@bielefeldt.nu](mailto:mb@bielefeldt.nu)

[info@bielefeldt.nu](mailto:info@bielefeldt.nu)

[www.bielefeldt.nu](http://www.bielefeldt.nu)

## Brev fra ansøgers advokat

# DENLAW

EBBE HØST (H)  
BJARNE WINTHNER (H)  
CARSTEN ERIKSEN (H)  
METTE PARLEV (L)  
MARTIN SCHMIDT-LARSEN  
THOMAS BRANDSLUND  
JESPER GAARN PEDERSEN

Københavns Kommune  
Center for Bygninger, Byggetilladelser Syd  
Njalsgade 13  
postboks 416  
1504 København V

ØSTERGADE 55  
DK-1100 KØBENHAVN K  
TLF. +45 33 13 15 11  
FAX +45 33 32 03 38

Helle Hoffmann Hansen

ADVOKAT MARTIN SCHMIDT-LARSEN  
MSL@DENLAW.DK  
CVR-NR.: 36601779  
DANSKE BANK 3409 3409348238

Alene fremsendt pr. mail

ADVOKATSEKRETÆR HENRIETTE MEZ  
HM@DENLAW.DK

11. MAJ 2017  
J.NR. 4004-003

### **Varsling af erstatningskrav - byggeansøgning af 15. oktober 2016 vedr. Vestervang 58, Valby 2500, jeres sagsnr. 601934, m.fl.**

Som advokat for Bielefeldt A/S retter jeg hermed henvendelse til jer, idet min klients ansøgning af 15. oktober 2016 om byggetilladelse til opgørelse af et dobbelthus på adressen Vestervang 58, 2500 Valby, fortsat ikke er imødekommet.

Min klient har endvidere forsat ubesvaret ansøgninger om tilladelse til opførelse af dobbelthuse på Humlehaven 53, 2500 Valby, ansøgt den 2. marts 2017, jeres sagsnr. 701630 og Kansasvej 2B, 2300 København S, ansøgt den 25. marts 2017, jeres sagsnr. 702356.

Forvaltningens langsommelige sagsbehandling har allerede påført min klient betydelige ekstraomkostninger i form af forlænget liggetid og forsinkelse af byggeprocessen. Disse omkostninger forbeholder jeg mig på vegne af min klient at kræve erstattet.

Siden 1960'erne har der i Københavns kommunes Teknik og Miljøforvaltning under visse betingelser været dispenseret fra de typiske villaservitutter, hvorefter der på hver parcel alene kan bygges boliger, der tjener som bolig for én familie pr. etage. I 1971 fik forvaltningen egentlig bemyndigelse fra den samlede Magistrat til at dispensere fra villaservituten.

For alle mine klients sager er det gældende, at de pågældende ejendomme er erhvervet i tillid til den gængse praksis for området, der har været praktiseret i mere end 50 år, og som også i de seneste år er blevet meddelt i adskillige byggerier i umiddelbar nærhed af Vestervang 58.

Det er et forvaltningsretligt grundprincip, at en skærpende praksisændring alene kan iværksættes med virkning for fremtiden og efter udmelding af et passende varsel, således at borgerne får mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand.

Member of Cyrus Ross International Association of Law Firms: Alphen (NL) • Belfast • Berlin • Brussels • Copenhagen • Dublin • Hamburg  
• London • Luxemburg • Madrid • Oslo • Padua • Paris • Sion • Stockholm • Vienna

DENLAW er et kontorfællesskab mellem selvstændige advokatvirksomheder.



## DENLAW

Min klient har på denne baggrund en berettiget forventning om, at Københavns Kommune udsteder byggetilladelse til de tre ovenfor nævnte projekter. Såfremt byggetilladelser mod forventning ikke gives, vil min klient lide et stort tab, hvilket vil udmønte sig i et tilsvarende erstatningskrav over Københavns kommune.

Med venlig hilsen

Martin Schmidt-Larsen  
Advokat

**Bilag fra ansøger**





