



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

BILAG 1

Oliver Alexander Brennecke Grundahl
Niels Hemmingsens Gade 4, 2.
1153 København K

26. januar 2017

Sagsnummer:
600199~001

eDoc:
2016-0276159

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096

Orientering

Kære Oliver Alexander Brennecke Grundahl

Vi har modtaget dit brev fra den 11. juli 2016 med supplerende oplysninger af senest 12. december 2016. Du søger om tilladelse til at ombygge og tilbygge eksisterende enfamilieshuset til et nyt dobbelthus på adressen Knuthenborgvej 11.

Som det fremgår af vedlagte brev, har vi i dag skrevet til de berørte parter og givet dem mulighed for at komme med eventuelle bemærkninger.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

Center for Bygninger, arkitekt Tanja Troelsen, tlf. 33 66 52 11

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Center for Bygninger
Byggetilladelser Syd**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Marianne B. Filtenborg & Niels E. Clausen
Hardenbergvej 8
2500 Valby

Jacob Larsen & Agnete Debell
Hardenbergvej 10
2500 Valby

Jacob Duvå & Henriette Dahl
Nystedvej 12
2500 Valby

Høring i henhold til forvaltningsloven

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge og tilbygge eksisterende enfamilieshuset til et nyt dobbelthus på adressen Knuthenborgvej 11.

I har gjort indsigelse mod projektet og vi betragter jer derfor som parter i sagen.

Oplysninger om projektet

Dobelthuset, der er i 1 etage med udnyttet tagetage, har et bebygget areal på 140 m². Det samlede etageareal udgør 244 m². Den ene bolig får en størrelse af 115 m² (bebygget areal 71 m²). Den anden bolig får en størrelse af 129 m² (bebygget areal 69 m²).

Dobelthuset opføres som et længehus med ydervægge af mursten og tagbeklædning af tegl. Husets højde til tagryg er ca. 7,8 m og etableres ved tilbygning mod baghave til eksisterende enfamilieshus.

Der etableres ny privat fællesvej som adgang til den bagerste bolig. Vejen placeres i skel mod naboer på adressen Hardenbergvej 8-10.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) og deklaration, lyst den 2. april 1917.

26. januar 2017

Sagsnummer:
600199~001

eDoc:
2016-0276159

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096

Center for Bygninger Byggetilladelser Syd

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Partshøring

Side 2 af 4

Bygningsreglementet 2010, BR10

Sagsnummer:
600199~001

Bebyggelsesregulerende forhold, kap. 2

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2 om byggeret, idet følgende ikke er overholdt;

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

- Kap. 2.2.3, om afstandsforhold, idet bebyggelsen placeres nærmere den nye private fællesvej end 2,5 m.

Ejendomsnummer:
309096

Byggelovens § 10A fastslår, at når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

På baggrund heraf har vi modtaget forslag til udstykning af ejendommen i 2 selvstændige parceller.

Ved eventuel udstykning vil bebyggelsen ikke opfylde alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2, om byggeret, idet følgende ikke vil være overholdt:

- Kap. 2.2.1, stk. 1, nr. 2, om en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for dobbelthuse som overskrides ved eventuel udstykning, idet bebyggelsesprocenten for parcel 2 (mod baghave) vil blive 45. Samlet for dobbelthuset er bebyggelsesprocenten 40.
- Kap. 2.2.2, stk. 1, om grundens størrelse på mindst 700 m² da hvert del af dobbelthuset, ved eventuel udstykning, vil være beliggende på grunde på henholdsvis 326 og 284 m².

Det vil være et vilkår for byggetilladelse, at det tinglyses at bebyggelsesprocenten og det bebyggede areal altid beregnes samlet for dobbelthuset.

Vi gør jer opmærksomme på at dobbelthuset opføres indenfor byggeretten med hensyn til højde og afstand til naboskel, jf. BR10, kap. 2.2.2 og kap. 2.2.3, hvorfor disse forhold ikke er del af partshøringen.

Oplysning

Ejendommen er beliggende i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration, lyst den 2. april 1917.

Af servitutten fremgår bl.a.

- *Hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en familie.*
- *Kun 2/7 af parcelarealet må bebygges.*

Servituttens bestemmelser om at hver etage kun må tjene til bolig for én familie er ikke overholdt. Ved eventuel udstykning vil det bebyggede areal være overskredet for den del af dobbelthuset, der er beliggende nærmest gaden, ved medregning af areal til ny privat fællesvej.

Magistraten (*nu Teknik og Miljøforvaltningen*) er påtaleberettiget i deklARATIONEN. Vi gør jer opmærksomme på at vi ikke agter at påtale forholdene i den konkrete sag.

Fravigelsen er underbygget af en række boligmæssige fordele i forhold til tofamiliehuset - for eksempel en væsentligt lavere bebyggelsehøjde, lettere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m. Endvidere er det taget i betragtning, at der ikke etableres flere boliger end tilladt efter byggeservitutten.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Høringsfrist

Center for Bygninger er forpligtet til at informere berørte parter om sagen, såfremt vi må formode, at de ikke er bekendt med denne. Først herefter må vi træffe en afgørelse (jf. forvaltningslovens § 19).

Vi skal derfor bede jer om at sende eventuelle bemærkninger til projektet senest 10. februar 2017.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Center for Bygninger, arkitekt Tanja Troelsen, tlf. 33 66 52 11

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Sagsnummer:
600199~001

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Martin Uhre Fenger
Helle Linde Venø Poulsen
Nystedvej 14,
2500 Valby

Bente Ansberg Jacobsen
Helmuth Hjort Jacobsen
Nystedvej 16,
2500 Valby

Mette Marie Worsøe Boysen
Mikkel Rune Worsøe Andersen
Knuthenborgvej 13, st.
2500 Valby

Katja Krebsø
Knuthenborgvej 13, 1.
2500 Valby

Vi har modtaget en ansøgning den 11. juli 2016 om tilladelse til at ombygge og tilbygge eksisterende enfamilieshuset til et nyt dobbelthuset på adressen Knuthenborgvej 11.

Vi har modtaget indsigelser mod projektet og anser at interessen for sagen gør jer, som nærmeste naboer, parter i sagen. Vi beder om jeres kommentarer inden den 10. februar 2017.

Tegningsmateriale er vedlagt.

Oplysninger om projektet

Dobelthuset, der er i 1 etage med udnyttet tagetage, har et bebygget areal på 140 m². Det samlede etageareal udgør 244 m². Den ene bolig får en størrelse af 115 m² (bebygget areal 71 m²). Den anden bolig får en størrelse af 129 m² (bebygget areal 69 m²).

Dobelthuset opføres som et længehus med ydervægge af mursten og tagbeklædning af tegl. Husets højde til tagryg er ca. 7,8 m og etableres ved tilbygning mod baghave til eksisterende enfamilieshus.

Der etableres ny privat fællesvej som adgang til den bagerste bolig. Vejen placeres i skel mod naboer på adressen Hardenbergvej 8-10.

26. januar 2017

Sagsnummer:
600199~001

eDoc:
2016-0276159

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096

Center for Bygninger Byggetilladelser Syd

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) og deklaration lyst den 2. april 1917.

Bygningsreglementet 2010, BR10

Bebyggelsesregulerende forhold, kap. 2

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2 om byggeret, idet følgende ikke er overholdt;

- Kap. 2.2.3, om afstandsforhold, idet bebyggelsen placeres nærmere den nye private fællesvej end 2,5 m.

Byggelovens § 10A fastslår, at når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

På baggrund heraf har vi modtaget forslag til udstykning af ejendommen i 2 selvstændige parceller.

Ved eventuel udstykning vil bebyggelsen ikke opfylde alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2, om byggeret, idet følgende ikke vil være overholdt:

- Kap. 2.2.1, stk. 1, nr. 2, om en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for dobbelthuse som overskrides ved eventuel udstykning idet bebyggelsesprocenten for parcel 2 (mod baghave) vil blive 45. Samlet for dobbelthuset er bebyggelsesprocenten 40.
- Kap. 2.2.2, stk. 1, om grundens størrelse på mindst 700 m² da hvert del af dobbelthuset, ved eventuel udstykning, vil være beliggende på grunde på henholdsvis 326 og 284 m².

Det vil være et vilkår for byggetilladelse, at det tinglyses at bebyggelsesprocenten og det bebyggede areal altid beregnes samlet for dobbelthuset.

Vi gør jer opmærksomme på at dobbelthuset opføres indenfor byggeretten med hensyn til højde og afstand til naboskel, jf. BR10, kap. 2.2.2 og kap. 2.2.3, hvorfor disse forhold ikke er del af partshøringen.

Side 2 af 3

Sagsnummer:
600199~001

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096

Oplysning

Side 3 af 3

Ejendommen er beliggende i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration, lyst den 2. april 1917.

Sagsnummer:
600199~001

Af servitutten fremgår bl.a.

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

- *Hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en familie.*
- *Kun 2/7 af parcelarealet må bebygges.*

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Servituttsens bestemmelser om at hver etage kun må tjene til bolig for én familie er ikke overholdt. Ved eventuel udstykning vil det bebyggede areal være overskredet for den del af dobbelthuset, der er beliggende nærmest gaden, ved medregning af areal til ny privat fællesvej.

Ejendomsnummer:
309096

Magistraten (*nu Teknik og Miljøforvaltningen*) er påtaleberettiget i deklarationen. Vi gør jer opmærksomme på at vi agter ikke at påtale forholdene i den konkrete sag.

Fravigelsen er underbygget af en række boligmæssige fordele i forhold til tofamiliehuset - for eksempel en væsentligt lavere bebyggelsehøjde, lettere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m. Endvidere er det taget i betragtning, at der ikke etableres flere boliger end tilladt efter byggeservitutten.

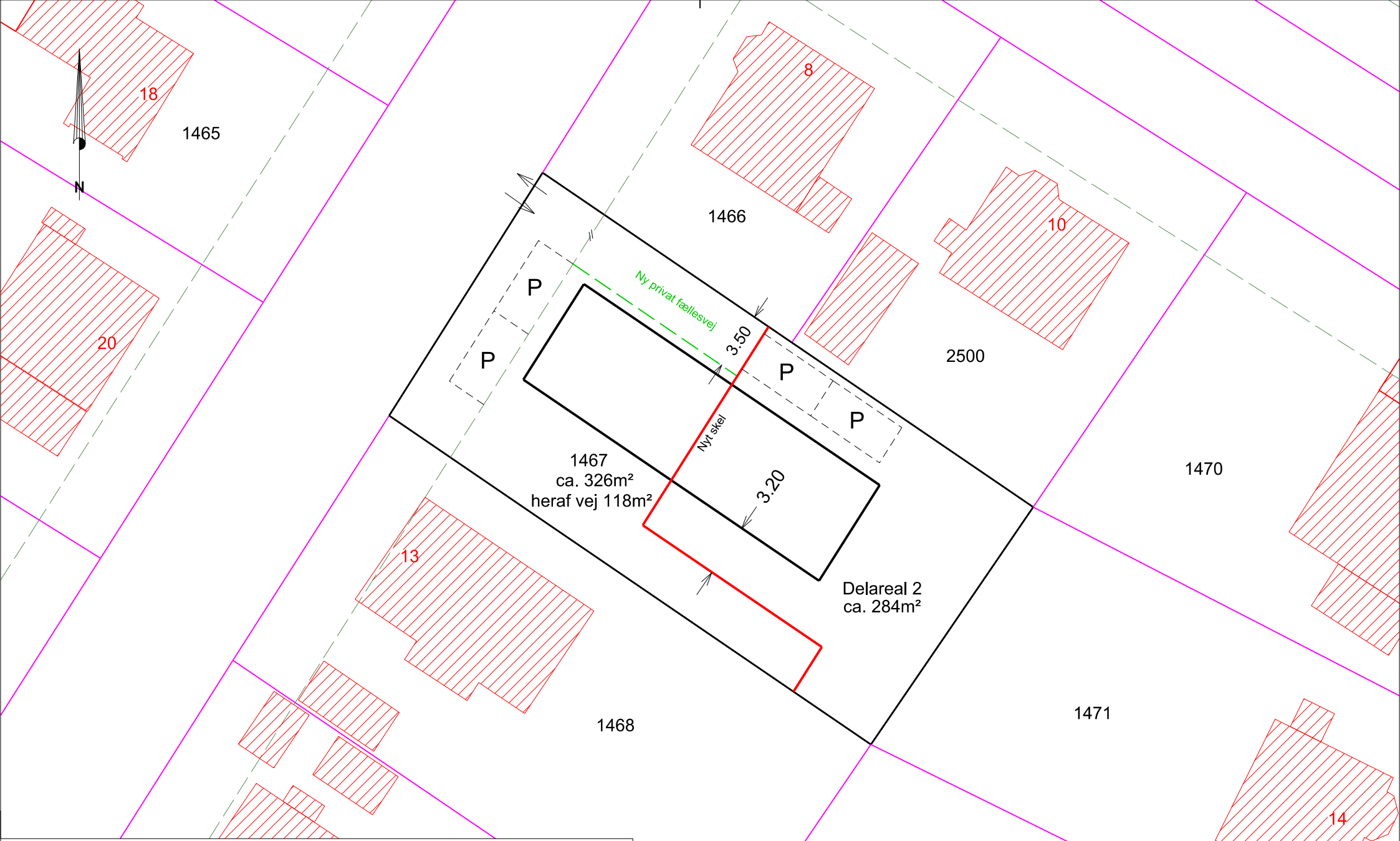
Kontakt i denne sag:

Har I spørgsmål, er I velkommen til at kontakte følgende:

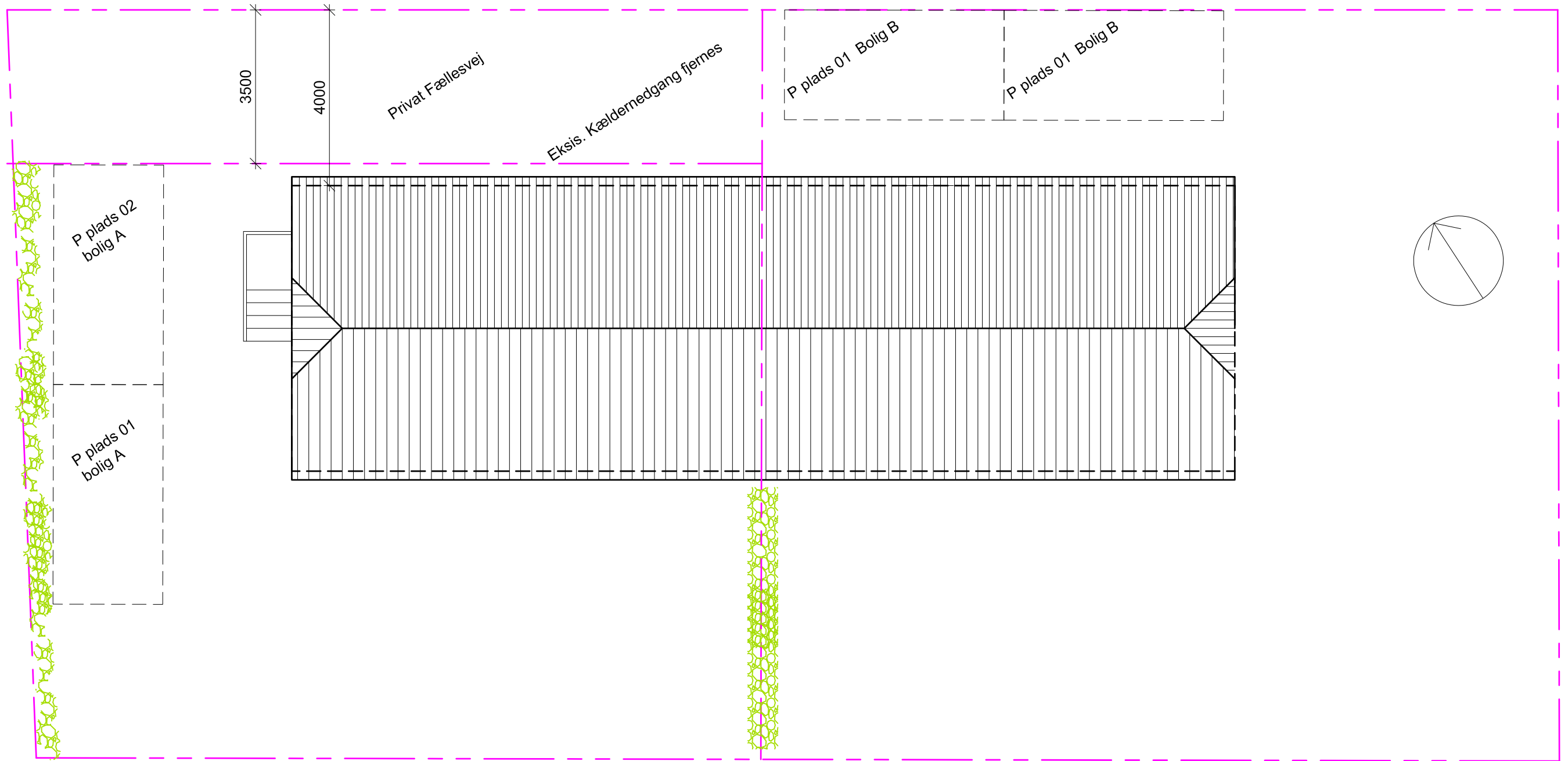
Center for Bygninger, arkitekt Tanja Troelsen, tlf. 33 66 52 11

Med venlig hilsen

Center for Bygninger



MATR.NR. 1467		Udstykningsplan i henhold til BL §10a	
Vigerlev, København		Version 6 - udlæg af ny privat fællesvej	
 <p>LANDINSPEKTØRKONTORET BAATRUP & THOMSEN A/S www.landinspektorkontoret.dk</p> <p>OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86</p>	MÅLFORHOLD : 1 : 200		
	KOTESYSTEM : --	DATO : 21. dec. 2016	
	SIGN. KB	JOURNAL NR. : 2016328	



SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	A0_01	
EMNE	Situationsplan	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	rev_12-12-16	
ANSVARLIG	OG	
OG Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK	



Bolig A

Bolig B

Facade mod Syd



si

Facade mod Øst



7800

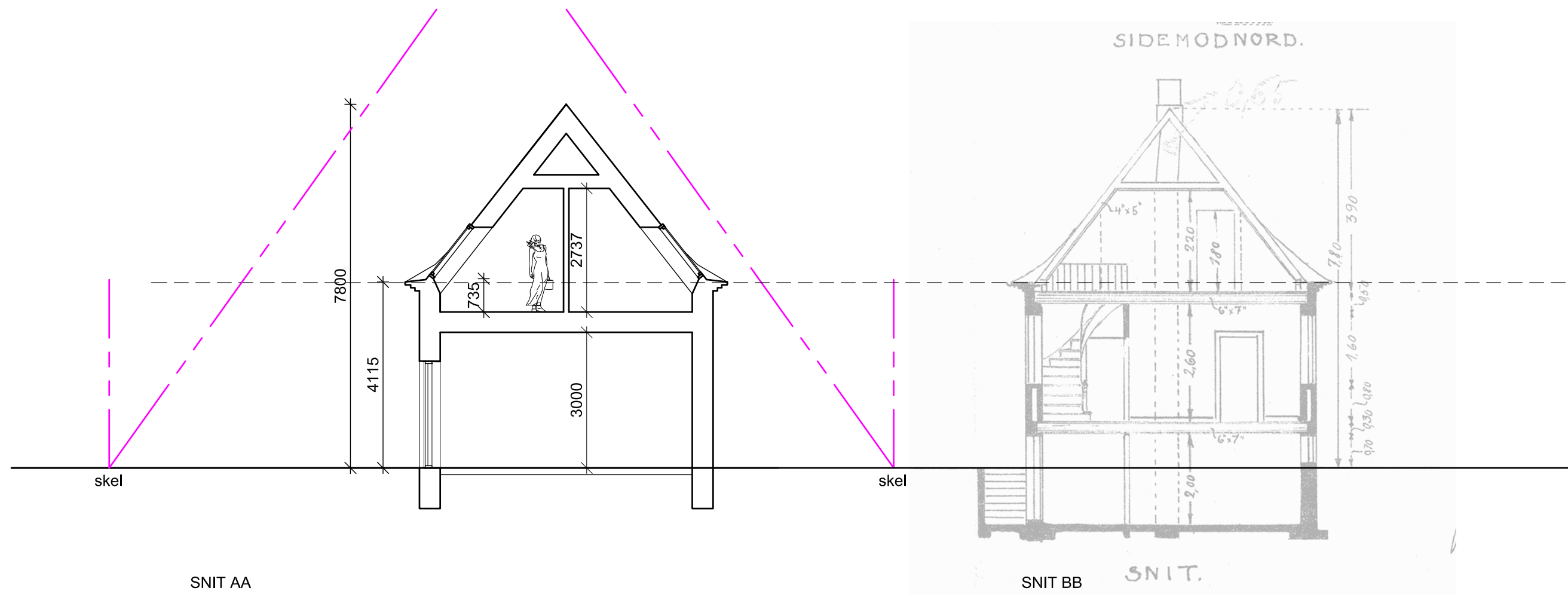
Facade mod nord

Bolig B

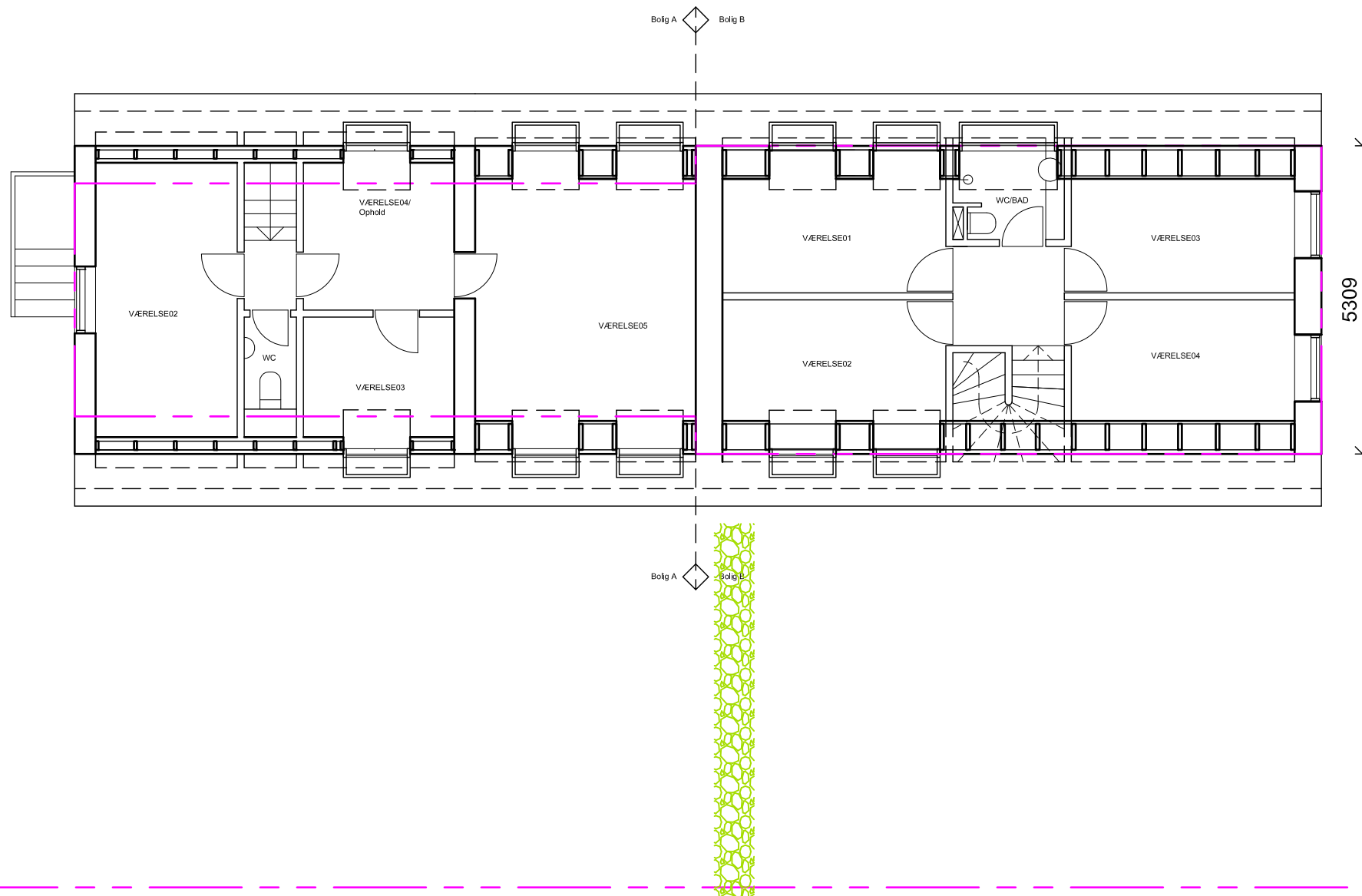
Bolig A

		10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11	
TEGN NR	A3_01	
EMNE	Facader, syd,nord,øst,vest	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	12-12-16_terrasse fjernet	
ANSVARLIG	OG	
OG Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 - 1153KBH K - INFO@OGA.DK	

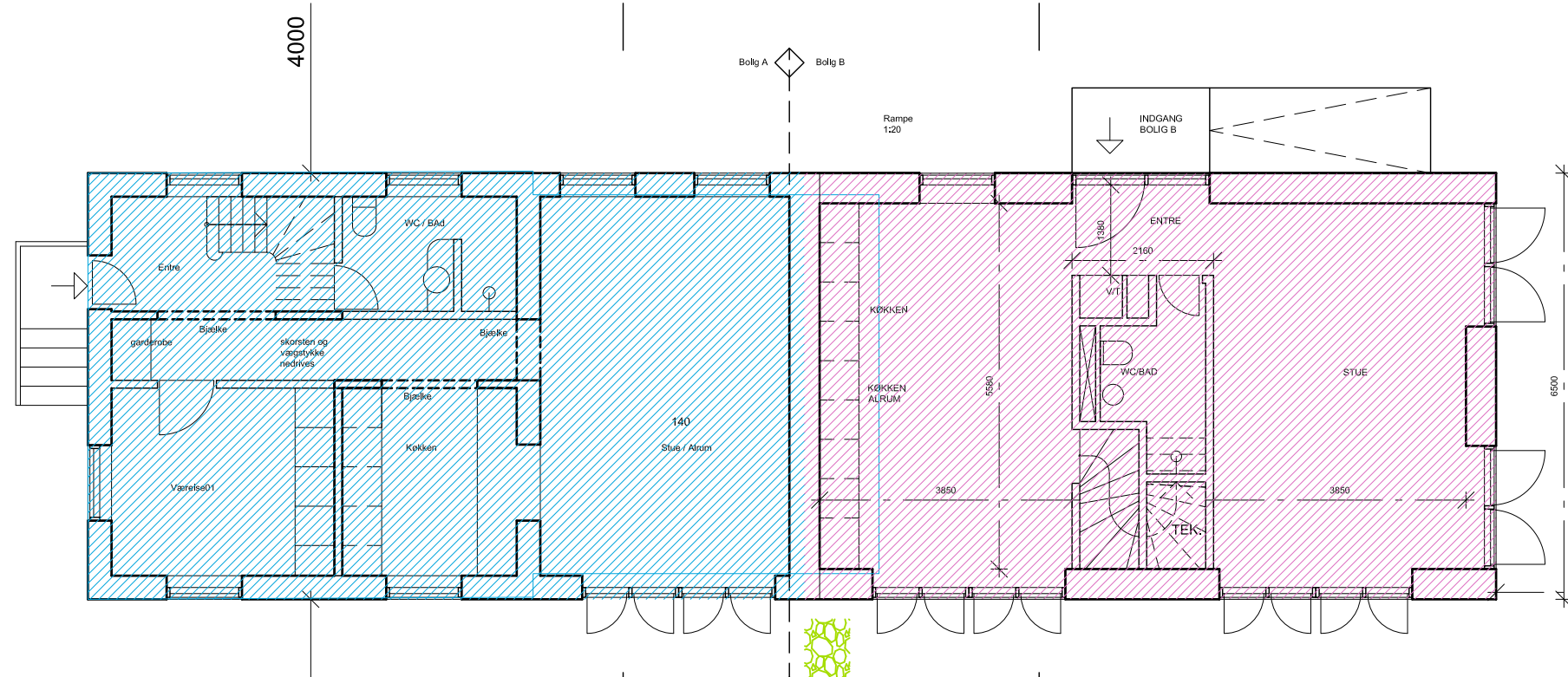
Snit i tilbygning udføres som eksisterende, gesims bånd og højde gennemføres. Dog placeres gulvkote for stueetage på terrænniveau.



SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	A2_01	
EMNE	Snit AA og BB	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	12-12-16_trepelhøjde, skel etc.	
ANSVARLIG	OG	
		<small>OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS • NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK</small>



					10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11				
TEGN NR	A1_02				
EMNE	Plan 1. sal				
DATO	28-06-16				
MÅLSTOK	1:100				
REVISION	12-12-16				
ANSVARLIG	OG				
GO Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 - 1153KBH K - INFO@OGA.DK				



Arealer:

Samlet fodaftryk på grunden: 140,0 m²

Areal Bolig A, stueetage: 71,0 m²

Areal Bolig B stueetage: 69,0 m²

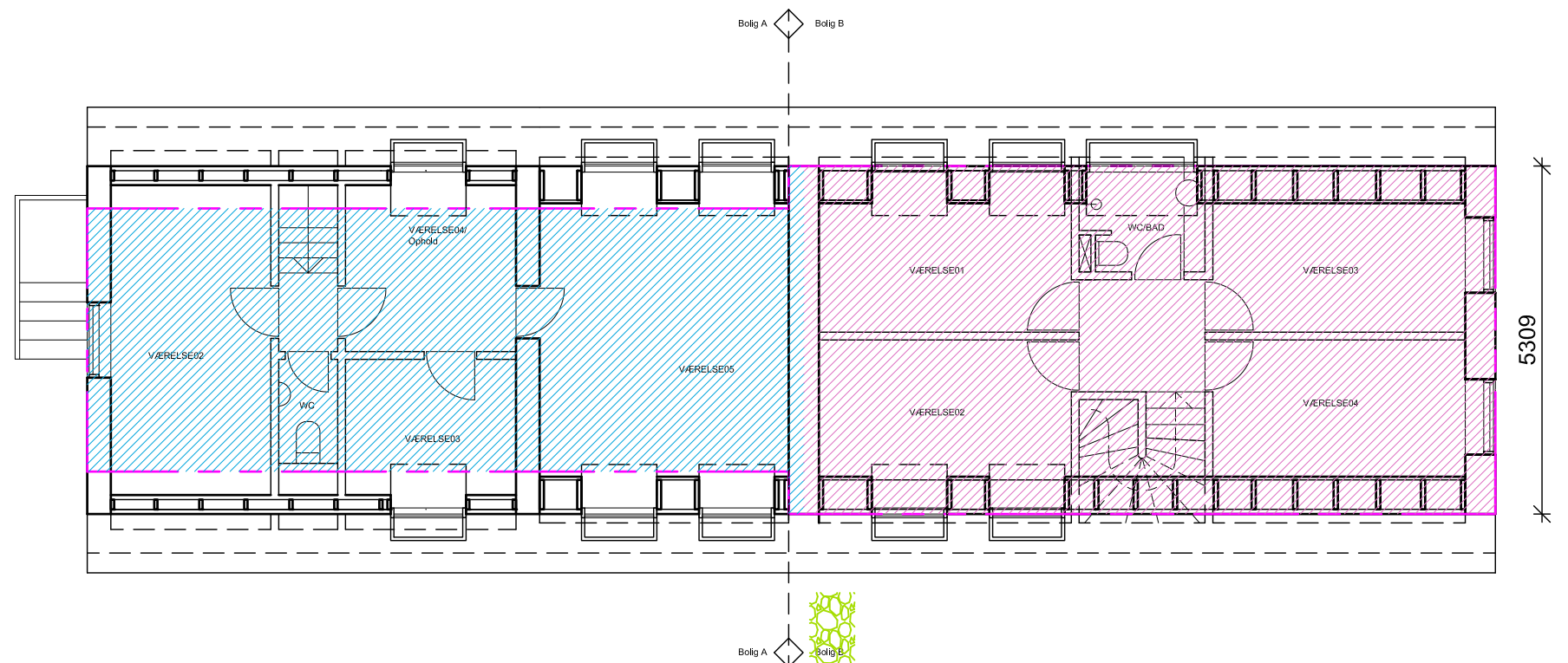
Areal Bolig A 1. sal (målt til 1,5 m yderside tag): 44,0 m²

Areal Bolig B 1. sal (målt til 1,5m yderside tag): 60,0 m²

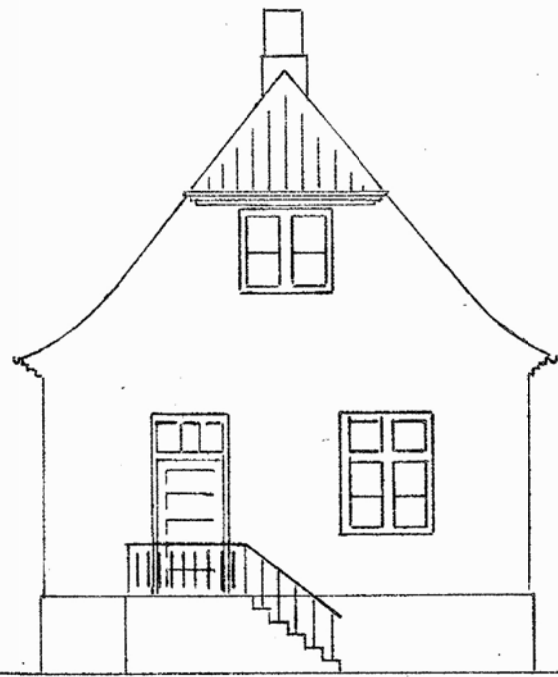
Samlet areal Bolig A: 115,0 m²

Samlet areal Bolig B: 129,0 m²

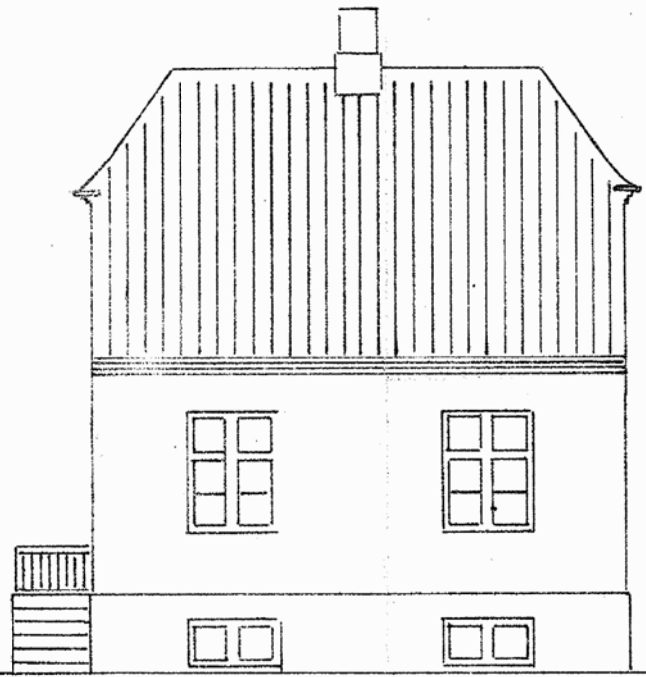
Samlet areal samlet bebyggelse: 244,0 m²



SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	A5_01	
EMNE	Arealer	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	nn	
REVISION	12-12-16_areal uden terrasse	
ANSVARLIG	OG	



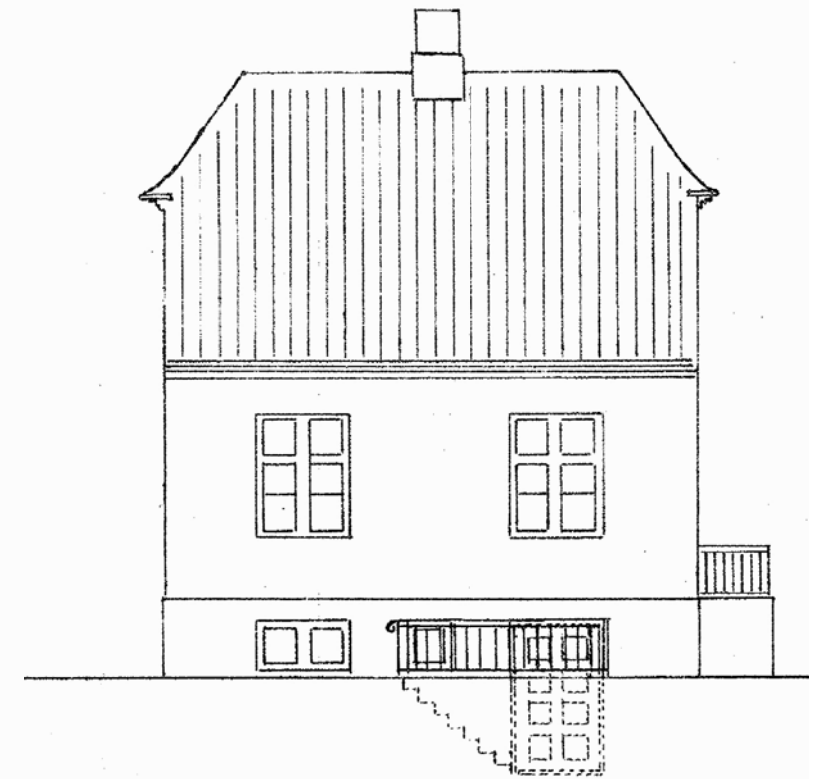
GAVL MOD VEST.



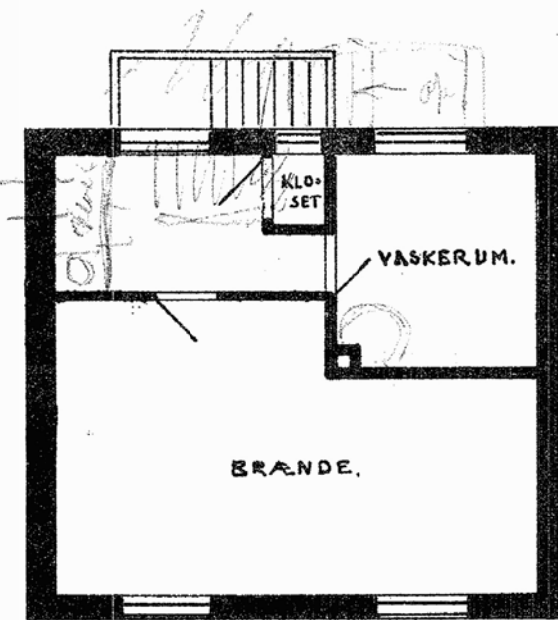
SIDE MOD SYD.



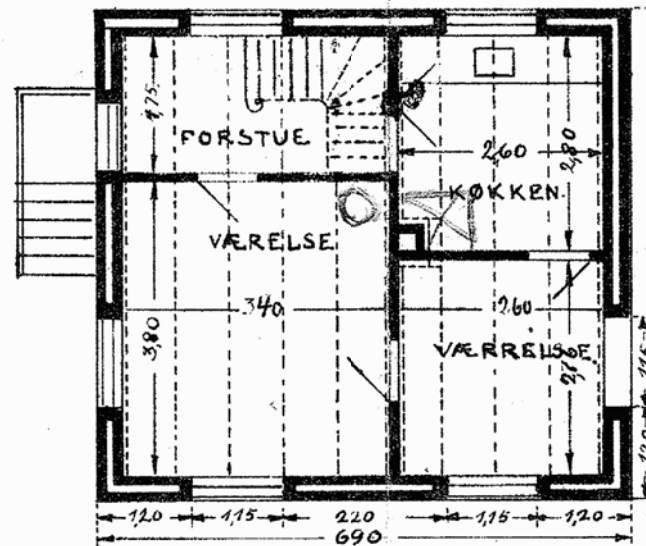
GAVL MOD ØST.



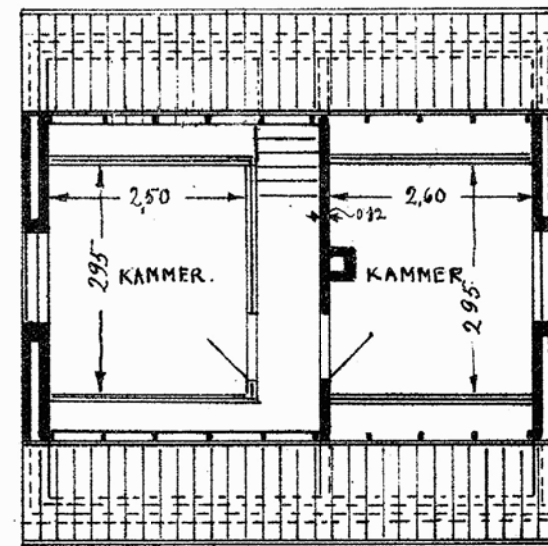
SIDE MOD NORD.



KÆLDERPLAN.

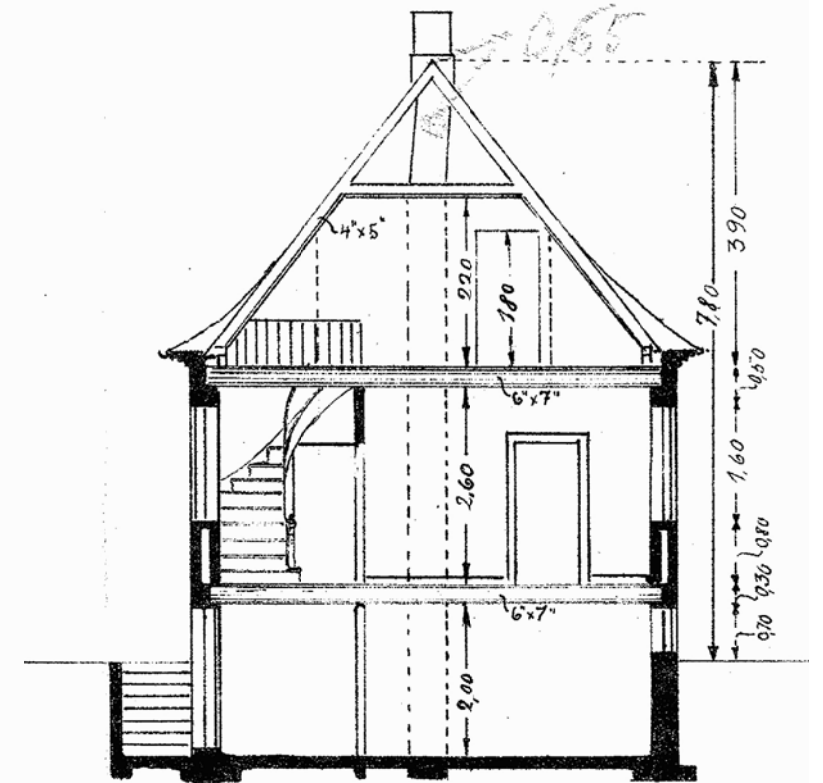


STUEPLAN.



LOFTSPLAN.

1:100.



SNIT.

SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	E1_01	
EMNE	Eksisterende forhold	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION		
ANSVARLIG	OG	
		<small>OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK</small>