

Tanja Troelsen

Fra: Oliver Grundahl [oliver@oga.dk]
Sendt: 27. februar 2017 14:16
Til: Tanja Troelsen
Cc: Liv Mørk Johannessen
Emne: SV: Nyt dobbelthus ved tilbygning til eksisterende enfamilieshus, Knuthenborgvej 11, sag: 600199
Vedhæftede filer: Dobbelhuse Københavns Kommune_Den samlede magistrats resolution af 11-5-1992 og 17-11-1986.pdf; dobbelhuse.pdf; 161221 Udstykningplan_prgf 10A_ver 6.pdf; Pages from 600199~001_Mangelbrev_2016-12-01.pdf

Hej Tanja

Hermed svar.

Idet der fremsættes en hel række urigtige påstande i svaret til høringsen, som langt overvejende ikke forholder sig til det fremsendte høringsbrev, er det meget vanskeligt at kommentere direkte på svaret fra gruppen af naboer. Nedenstående er derfor en fastlægning af hvad der reelt er faktum.

Vedhæftet finder du Københavns kommunes egen resolution fra i første omgang 1986 og siden 1992, der helt klar udstikker de retningslinjer efter hvilken vi har søgt denne byggetilladelse, her ud over er vedhæftet udtalelse fra kommunen egen juridiske sagsbehandler om netop denne sag, Knuthenborgvej 11.

- Projektet overholder krav om 1,5 plan, og max højde på 10 m, det er reelt kun 7,8 m til kip. Projektet holder sig med en meget stor margen indenfor de skrå højde/grænseplan.
- Projektet overholder bebyggelsesprocent på under 40% idet dette skal betragtes ud fra en beregning af den samlede bebyggelse sammenholdt med den samlede grund.
- Projektet overholder både kravet om 1/3 i fodaftryk og tillige kravet i villaservituten om 2/7
- Projektet overholder kravet om friareal
- Projektet er udformet som et længehus. Idet den ene halvdel af projektet er det eksisterende hus vil det kommende længehus være i klassisk stil og falde meget naturligt ind i villakvarteret.
- Projektet opfylder krav om vejadgang til begge boliger og om p-areal på egen grund, 1 pr bolig samt udlæg for yderligere 1 pr bolig. Vedr. placering af privatfællesvej har denne tidligere været placeret på modsatte side af huset, men vi blev af kommunen opfordret til at flytte den hvor den er placeret i det ansøgte projekt (tegning fra kommunen vedhæftet, blev dog siden ændret på opfordring af kommunen til den vedhæftede). I svaret fra naboerne fremstilles denne adkomst til de to dele af dobbelthuset som en gennemkørende vej, hvilket jo på ingen måde er tilfældet. Vedhæftet ses vejudlægget udført at landinspektøren

Projektet opfylder alle krav der er blevet stillet af kommunen samt alle krav i BR15, hvilket da også er årsagen til at man har sendt projektet i høring. Dette ville kommunen ikke have gjort, hvis kommunen ikke havde været indstillet på at give byggetilladelse.

Fra et arkitektonisk synspunkt er det mig komplet uforståeligt at der kan opstå så megen modstand mod projektet. Det kommende byggeri vil ikke skabe skygge i naboernes haver, og det vil passe rigtigt fint ind i sin kontekst.

Nedenstående findes adresser på sager/bebyggelser af dobbelhuse med eksakt samme planmæssige forhold som Knuthenborgvej 11. Alle i øvrigt placeret i Valby:

Æblehaven 4, 2500 Valby
Danshøj vej 37, 2500 Valby
Dan haven 21, 2500 Valby

Engdraget 33, 2500 Valby
Monrads Allé 17, 2500 Valby

MVH / BESTREGARDS



OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS
KNABRO STRÆDE 20, 4&5 SAL - 1153 KBH K
WWW.OGA.DK OLIVER@OGA.DK

Bemærk ny Adresse

Fra: Tanja Troelsen [<mailto:CD96@tmf.kk.dk>]

Sendt: 24. februar 2017 16:29

Til: Oliver Grundahl <oliver@oga.dk>

Cc: Liv Mørk Johannessen <FI4X@tmf.kk.dk>

Emne: Nyt dobbelthus ved tilbygning til eksisterende enfamilieshus, Knuthenborgvej 11, sag: 600199

Hej Oliver

Vi vil for god ordens skyld bede om dine bemærkninger til de 2 indsigelser vi har modtaget i forbindelse med høringen. Vi vil meget gerne bede om at du fremkommer med dine bemærkninger snarest muligt, henset til den kommende politiske behandling af din byggesag.

Dine eventuelle bemærkninger til høringssvarene forventes vedlagt vores indstilling til Teknik- og Miljøudvalget, TMU.

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Tanja Troelsen

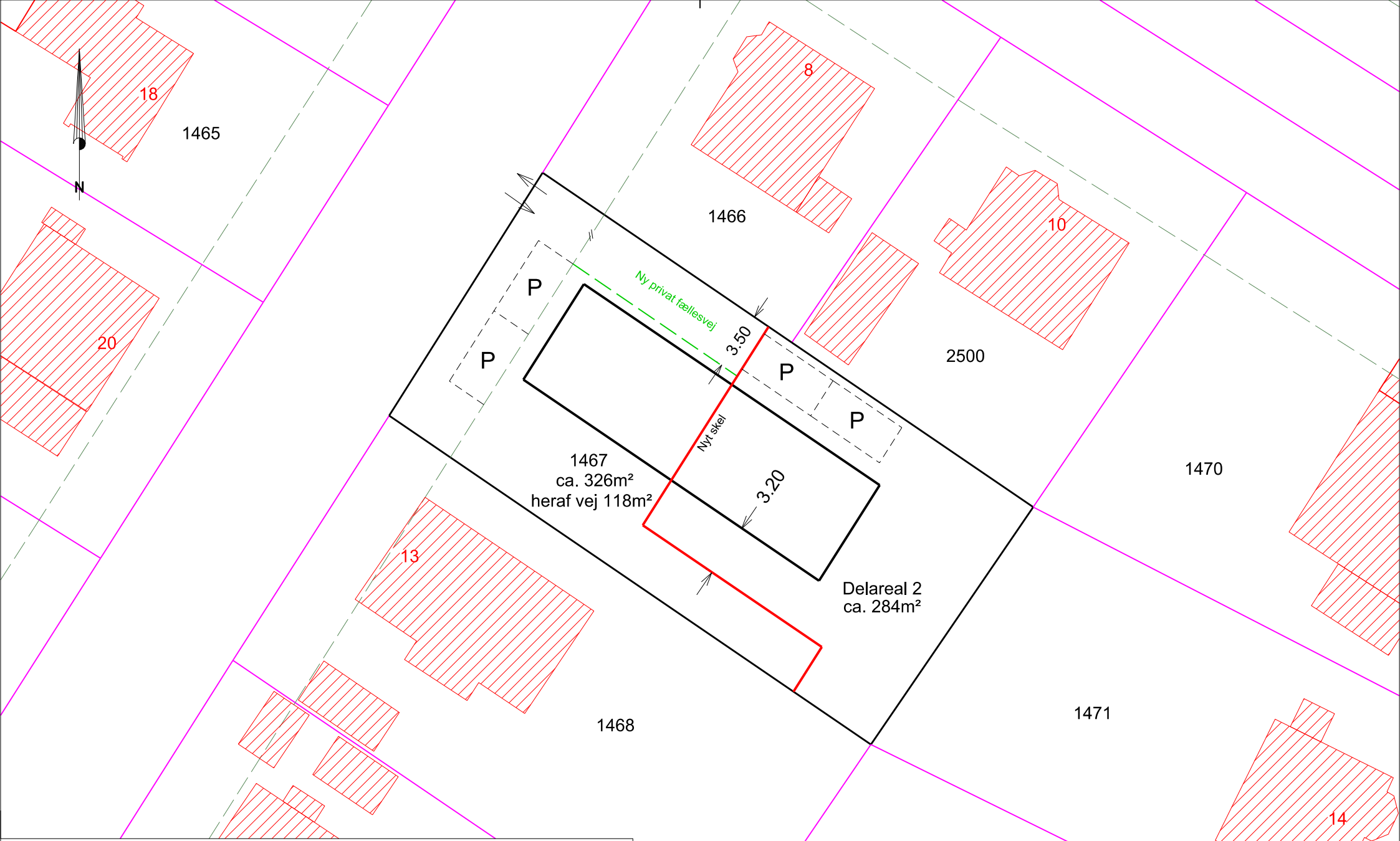
Byggesagsbehandler


Byggetilladelser Nord

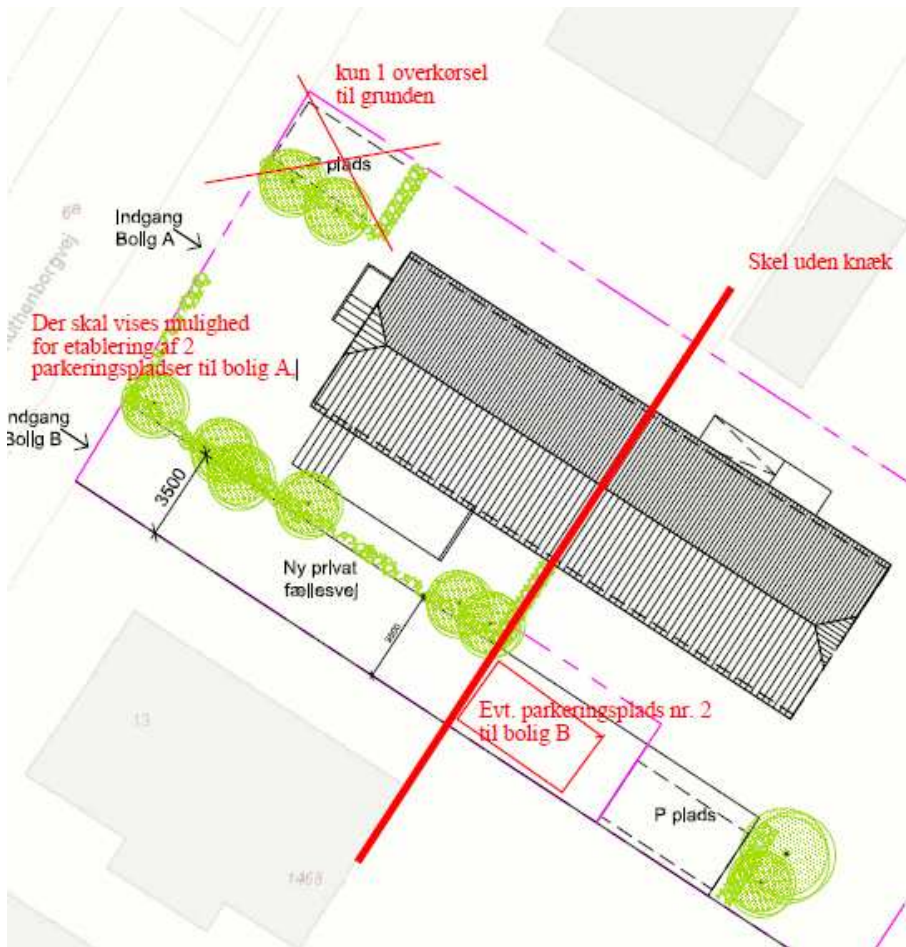
KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5211
E-mail cd96@tmf.kk.dk
EAN 5798009809452



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



Side 2 af 2

Sagsnummer:
600199~001

Matrikelnummer:
1467 VI, Kbh.

Ejendomsadresse:
Knuthenborgvej 11

Ejendomsnummer:
309096

Den samlede magistrats resolution af 11/5 1992 er sålydende:

Indstilling om at give Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til, at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om størrelsen af tilladeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Tildelt

Dobelthuse

Indstilling om at give Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om størrelsen af tilladeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Baggrund.

Ved resolution af 17. november 1986 gav Den samlede Magistrat Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til, at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage i villaer i Københavns kommune.

Disse byggeservitutter, der er pålagt den altovervejende del af de københavnske villagrunde, fastsætter typisk, at en beboelsesbygning højst må have to etager indrettet til beboelse. Hver etage må kun tjene som bolig for en enkelt familie. Desuden må der indrettes enkelte kvistværelser, som dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse.

Herudover fastsætter byggeservitutterne typisk en maksimal grænse for størrelsen af det bebyggede areal i forhold til grundens nettoareal - normalt på 1/3, i enkelte tilfælde 1/4. Grundenes størrelse ligger typisk mellem 500 og 800 m².

Et enfamiliehus/tofamiliehus med vandret lejlighedsskel, som er opført i overensstemmelse med servitutterne, er illustreret på bilagene 1 og 2.

Magistratens 4. afdelings ovennævnte bemyndigelse til at dispensere fra servituttsens bestemmelse om antal boliger pr. etage åbner mulighed for opførelse af dobbelthuse, hvor boligerne placeres ved siden af hinanden, således at man har et lodret lejlighedsskel.

Denne boligløsning giver fordele som lavere bebyggelseshøjde (max. 1 1/2 etage), lettere opdeling af friarealets udnyttelse,

bedre adgangsmulighed for hver bolig m.v. Dobbeltthus-modellen er illustreret i bilagene 3 og 4.

Konsekvens af byggelovens § 10 A.

Den 1. april 1991 trådte byggelovens § 10 A i kraft. Den har følgende ordlyd:

"Når der opføres mere end et enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse."

I praksis vil bestemmelserne i byggelovens § 10 A betyde, at man skal sikre, at hver enkelt bolig kan udstykkes matrikulært som en selvstændig bolig, før man meddeler byggetilladelse til opførelse af et dobbeltthus på en ejendom. Det betyder ligeledes, at der skal være mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig - et krav, der ikke kan dispenseres fra. Det vil medføre, at Magistraten i visse tilfælde må kræve, at der udlægges areal fra grunden til en 3 1/2 meter bred privat fællesvej. En illustration af en sådan adgangsvej ses på bilag 5.

Arealet til adgangsvej skal fratrækkes grundens areal, når størrelsen af det bebyggede areal - den såkaldte bebyggelsesgrad - skal beregnes. Fratrækket af vejudlægget fra grundens areal vil i et begrænset antal sager bevirke, at parcellen, der er beliggende ud mod vejen, ikke vil kunne overholde den bebyggelsesgrad, der er fastsat i byggeservitutterne.

Muliggørelse af opførelse af dobbelthuse.

Da det er Magistratens 4. afdelings opfattelse, at opførelse af dobbelthuse skal muliggøres i hidtidigt omfang, skal det anbefales at Den samlede Magistrat bemyndiger Magistratens 4. afdeling til at dispensere fra servitutternes bestemmelse om stør-

relsen af tillådeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Den 6. maj 1992.

Søren B. Jensen

Til Den samlede Magistrat.

Den samlede magistrats resolution af 17/11 1986 er sålydende:

Bemyndigelse for magistratens 4. afdeling til at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns kommune.

Bemyndigelse givet.

Dim d. 18/11 86

C 19/11 86

alle 18/11 86

P.S.A. (10.10.11)

Dispensation fra byggeservitutters bestemmelse om
antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns
kommune.

Hovedjournalnr. 2115

For den altovervejende del af de københavnske villagrunde gælder følgende:

Grundene er i hovedsagen udstykket i perioden omkring 1. verdenskrig og pålagt byggeservitutter, der typisk fastsætter en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettede til selvstændig beboelse.

Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie.

Herudover er fastsat en maksimal grænse for størrelsen af det bebyggede areal i forhold til grundens nettoareal, normalt på 1/3, dog i enkelte tilfælde 1/4.

Grundenes størrelse ligger typisk mellem 500 og 800 m².

I overensstemmelse med servitutterne og datidig byggeskik er i stort omfang opført 2-familiehuse i 2 til 2½ etage, hvoraf en stor del dog senere er tilladt sammenlagt til brug for énfamiliehuse.

Efter 2. verdenskrig undergik byggeskikken for 2 familieboliger en ændring fra boligplacering i hver sin etage til placering ved siden af hinanden som dobbelthuse. Denne boligløsning er i strid med nævnte servitutter, men efter at den samlede magistrat gennem en længere årrække i 60-erne efter anbefaling af magistratens 4. afdeling dispenserede til opførelse af dobbelthuse, gav den samlede magistrat den 21. januar 1971 4. afdeling bemyndigelse til fremover at dispensere på den samlede magistrats vegne til dobbelthuse. Antallet af sådanne sager var dog ret begrænset, nemlig kun 12 sager på 10 år.

Den 17. oktober 1977 inddrog den samlede magistrat denne bemyndigelse, da man ønskede en begrænsning af dobbelthusbyggeriet, der blev betragtet som et attraktivt ejerlejlighedsobjekt.

Interessen for dobbelthuse eksisterer imidlertid stadig og underbygges af en række indlysende boligmæssige fordele i forhold til 2-familiehuset.

Der skal her peges på følgende fortrin:

- 1) Lavere bebyggelseshøjde, idet man ved eventuel dispensation bør fastsætte maksimalt 1½ etage.

- 2) Lettere og ligelig, umiddelbar, adgang for begge boliger til havearealet.
- 3) Lettere opdeling af friarealets udnyttelse.
- 4) Ugenert adgangsmulighed for hver bolig.
- 5) Reducerede støjgener, såvel ved installationer som trapper.

Af forringelse i forhold til 2-familiehuset skal peges på det mindre friareal, men da man under alle omstændigheder skal overholde bebyggelsesgraden (1/3 eller 1/4), vil dette forhold kun spille en begrænset rolle.

Dobbelthuset vil ofte få karakter af et længehus. Om de æstetiske forhold henvises til vedlagte notat af 15. oktober 1986 fra stadsarkitektens direktorat.

Med hensyn til ejerlejlighedsproblematikken har det efter magistratens 4. afdelings opfattelse ikke nogen reel betydning, om man tillader den ene eller anden boligform.

På baggrund af de boligmæssige fordele ved dobbelthuse kan det derfor anbefales, at magistratens 4. afdeling på ny af den samlede magistrat bemyndiges til at dispensere fra servitutternes bestemmelse om antal boliger pr. etage, når følgende iagttages:

Bygningens etage^{antal}~~areal~~ må ikke overstige $1\frac{1}{2}$ etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, svarende til den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 i kommuneplanloven for områder (kaldet B1) til villa- og rækkehusbebyggelse.

Der må ikke indrettes mere end 2 boliger på grunden.

Den 13. november 1987.

Søren B. Jensen

Til den samlede magistrat.



08-02-2017

Sagsnr.
2017-0080530Dokumentnr.
2017-0080530-3Sagsbehandler
Liv Mørk Johannessen

Dobbelthuse på villagrunde i Københavns Kommune

Størstedelen af de københavnske villagrunde er i forbindelse med udstykning ved århundredets begyndelse blevet pålagt byggeservitutter. Servitutterne fastsætter typisk bl.a., at der på den enkelte grund må opføres én beboelsesbygning med højst 2 etager indrettet til beboelse, foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse. Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie (dvs. én- eller tofamiliehuse).

Tidligere anvendtes betegnelsen ”dispensation” ofte i forbindelse med, at bestemmelserne i en servitut blev fraveget. Men da en servitut er en privatretlig aftale mellem to parter, som kommunen med hjemmel i planlovens § 43 kan vælge at opretholde eller fravige, er det mest korrekt at benytte ordet ”fravige”, når det drejer sig om servitutter.

Forvaltningens fravigelsespraksis fra de bebyggelsesregulerende servitutter bygger på bygningsmyndighedens erfaringsgrundlag kombineret med byggeskikkens udvikling, bygningsreglementernes retningslinjer samt bemyndigelser fra Den samlede magistrat (nu Borgerrepræsentationen).

I 1971 vedtog Borgerrepræsentationen, at servitutternes bestemmelser om antal boliger pr. etage kunne fraviges mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde – maks. 1 etage med udnyttet tagetage.

Den seneste politiske udmelding angående dobbelthuse er Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 27. maj 2013. Heraf fremgår det, at forvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres således, at der fremover ikke skal foretages høring af naboer, idet der ikke godkendes flere boliger, end byggeservitутten foreskriver.

Byggeskikken for tofamiliehuse har ændret sig fra boligplacering i hver etage til placering ved siden af hinanden (dobbelthuse). Dobbelthuse var - og er fortsat - ikke i overensstemmelse med villaservitutterne, men da interessen for dobbelthuse imidlertid var voksende, og da løsningen endvidere blev underbygget af en række indlysende bolig-mæssige fordele i forhold til tofamiliehuset - for eksempel en væsentligt lavere bebyggelseshøjde, lettere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m. - blev der op gennem 1960'erne på nærmere angivne vilkår (bl.a. maks. 1½ etage) dispenseret til opførelse af denne type dobbelthuse.

Postboks 416

EAN nummer
5798009809452

De pågældende servitutbestemmelser er generelle for de fleste villa-grunde i København og varetager derfor ikke et bestemt udtryk i et isoleret lokalområde. Tilladelse til dobbelthuse vil altid bero på en konkret vurdering, og om hensynet bag deklarationsbestemmelserne varetages. Servitutterne giver bl.a. mulighed for at bygge i 2½ etage, hvor vi ”kun” tillader dobbelthuse i 1½ etage.

Knuthenborgvej 11 er beliggende i et område, der i Københavns Kommuneplan 2015 er fastlagt til boligområde med åben, lav bebyggelse med en bygningshøjde på højst 10 m, en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 og en friarealprocent i en størrelsesorden på 100. Det ansøgte dobbelthus er i overensstemmelse med det planlagte for området.

Ved ansøgning om dobbelthuse fraviger vi deklarationsbestemmelsen om antal boliger pr. etage ud fra nuværende praksis, jf. ovenstående. Herudover vurderer vi dobbelthuset i forhold til byggeretten, jf. Bygningsreglement 2015, kap. 2.2, og foretager en helhedsvurdering ud fra bygningsreglementets bestemmelser i Bygningsreglementets kap. 2.3.1 for at fastsætte rammerne for huset. Når der skal foretages en helhedsvurdering, så er der ikke tale om dispensation, men en fastlæggelse af de bebyggelsesregulerende forhold for det konkrete byggeri.

Det er servitutternes bestemmelser samt praksis for fravigelse heraf, og bygningsreglements bestemmelser (og evt. anden lovgivning i konkrete tilfælde), der angiver rammerne og reglerne for dobbelthuse, og som forvaltningen byggesagsbehandler ud fra.

Hvad angår grundstørrelsen, er der siden 2006 sket en ændring i forhold til grunde under 700 m². Det er rigtigt, at det tidligere bygningsreglement havde en bestemmelse om, at der ikke ved matrikulære ændringer måtte dannes grunde mindre end 700 m². I de senere og det nuværende bygningsreglement er bestemmelsen ændret til, at kommunen ikke kan nægte at godkende ejendomme med grundstørrelser over 700 m². Det betyder, at grunde under 700 m² ikke er udelukket, og at forvaltningen nu skal anlægge en bredere og mere konkret vurdering i sager med mindre grunde.

Det er denne mulighed, der er udnyttet til at tillade et dobbelthus i den konkrete sag på Knuthenborgvej 11.

Forvaltningen er meget opmærksom på at fastholde villaservitutternes intentioner om at fastholde villaområder med åben og lav bebyggelse med et grønt præg. Forvaltningen lægger derfor vægt på overholdelse af villaservitutternes bestemmelser om maksimal bebyggelsesgrad – som regel 1/3 af grunden. Bebyggelsesgraden er udtryk for bygningsfodaftryk på grunden – til forskel fra bebyggelsesprocenten, som angiver bruttoarealet på alle etager i en bygning.

Ovenstående hensyn og forhold gælder også byggesagen på Knuthenborgvej 11, som er sendt i høring. Efter endt høring vurderes indsigelserne og deres indflydelse på sagen.

Til slut bemærkes, at en tilladelse til et dobbelthus ikke nødvendigvis er ensbetydende med, at grunden udstykkes i praksis. Udstykningen skal der i givet fald efterfølgende søges om særskilt, men det behøver ikke ske.