



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-14

Sagsbehandler
Birgitte Jørgensen
Nanna Hauch

Bilag 1 Havdrupvej 67

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 28. februar 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på adressen Havdrupvej 67. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 4. oktober og 12. oktober 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 683 m², heraf er 53 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 110 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 272 m². Bebyggelsesprocenten er samlet 39,8. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 167 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 136 m² (bebygget areal 83,5 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 345 m² og 338 m². 60 m² af grundarealet på 345 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 39 og 40.

Hørings svar fra nabo

Forvaltningen har gennemført høring af naboer i forhold til helhedsvurdering efter byggelovgivningen og dispensation fra byplanen.

Der er indkommet tre høringssvar fra naboer på Astrupvej 33, Havdrupvej 65 og Havdrupvej 69.

Naboen på Havdrupvej 69 har ingen indvendinger mod projektet.

Naboerne på Astrupvej 33 og Havdrupvej 65 har bl.a. anført, at det ansøgte på grund af størrelsen og antal vinduer i taget vil medføre

indblik- og skyggegener, mindre lys (sol), og at byggeriet ikke er sædvanligt for området på grund af størrelsen.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke kommenteret naboernes indsigelser.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Ejendommen er omfattet af Byplan 45 Hvalsøvej fra 1965. Byplanen indeholder bestemmelser, som er identiske med villaservitutterne, om opførelse af beboelsesbygninger med højst 2 fulde etager og kvistetager, hvor der på hver etage kun må indrettes bolig til én familie. Det ansøgte kræver derfor dispensation fra disse bestemmelser i byplanen.

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til 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).

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.

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

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.

Bilag

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

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale

Ø-skel
C
V-vejskel

Nord, MY
1 : 100

S-skel
N-skel

Øst, MY
1 : 100

Byggested: Havdrupvej 67, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.: -M-10	REV
Matr. nr.: 11v Husum		
Bebygget areal: 272 m ²	Sags nr.:	
Bygherre: Henrik Bjørn Bredo	Dato: 04.10.2017	
Emne: Facader - Nord & Øst		
Rev: A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Rev. af:	Mål: 1 : 100
Tegnet af:	Kontrol af:	

HHM HHM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk

V-vejskel
C
Ø-skel

Situationsplan
1 : 200

DEL A
DEL B

3D

grund 683 m²
heraf vej 53 m²

desuden vil der være ca. 60 m² til fælles adgangsvej

areal i stueplan (fodaftryk): 167 m²
areal på 1.sal: 105 m²

samlet etageareal: 272 m²

Byggeprocent beregnet af grundens bruttoareal: 39,8 %
Fodaftryk af grundens nettoareal: 0,29

DEL A:
grund (brutto): 345 m²
grund (netto - ex. vejudlæg og fælles vej): 232m²
areal i stueplan (fodaftryk): 83,5 m²
areal på 1.sal: 52,5 m²
samlet etageareal: 136 m²
Byggeprocent beregnet af grundens bruttoareal: 39 %
Fodaftryk af grundens nettoareal: 0,36

DEL B:
grund (brutto): 338 m²
grund (netto - ex. vejudlæg og fælles vej): 338m²
areal i stueplan (fodaftryk): 83,5 m²
areal på 1.sal: 52,5 m²
samlet etageareal: 136 m²
Byggeprocent beregnet af grundens bruttoareal: 40 %
Fodaftryk af grundens nettoareal: 0,25

Der er ved deling af grunden taget hensyn til at grundene bliver nogenlunde ligeværdige mht. byggeprocent, afstand til skel mm. dette betyder dog at DEL A har et væsentlig større "fodaftryk" idet fælles vej og vejudlæg kun belaster denne grund. Dette betyder også at huset ligger harmonisk på grunden og at den fælles adgangsvej ikke ligger i næsten hele grundens længde og dermed tager en urimelig stor del af grunden.

Mer: Fliset murværk med gesimsar.
Tag: 45 gr. tag med røde svineeteg.
tagrende: plastma S-stål 12" halvrund.
Vinduer og døre: Ribiconet træalu Formaplus, premium.
Opvarming: fjernvarme.
Ventilation: Genves.
El, vand, kloak- og regnvand føres til offentlig ledningsnet.
Der udføres omfangsdræn.
Der terrænreguleres ikke mere end 0,5 meter og ikke tættere end 1 meter fra skel.
Forslag til niveauplan: 27,5 (gennemsnitshøjde på grund)
Forslag til gulvkote: 27,7

Byggested: Havdrupvej 67, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.: -M-00	REV
Matr. nr.: 11v Husum		
Bebygget areal: 272 m ²	Sags nr.:	
Bygherre: Henrik Bjørn Bredo	Dato: 04.10.2017	
Emne: Situationsplan og 3D		
Rev: A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Rev. af:	Mål: 1 : 200
Tegnet af:	Kontrol af:	

HHM HHM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk



Syd, MY

1 : 100

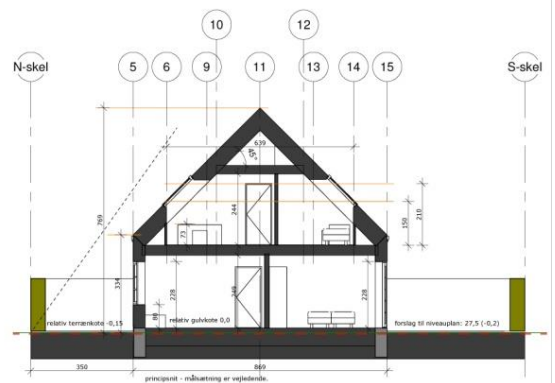
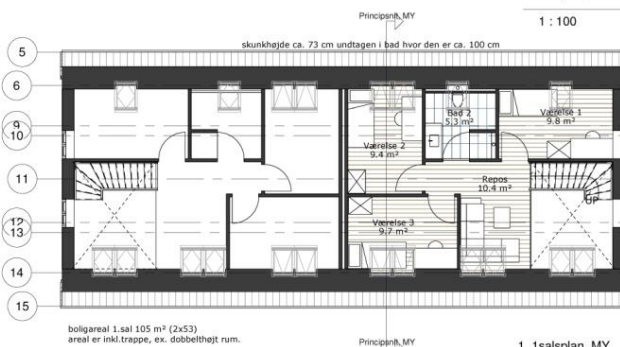
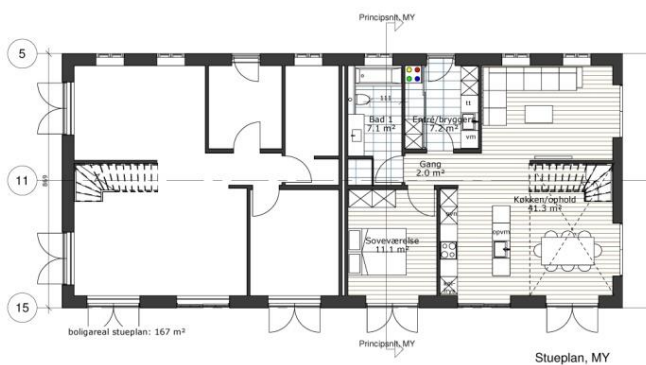


Vest, MY

1 : 100

Byggested:	Havdrupvej 67, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.:	-M-11	REV
Matr. nr.:	11v Husum	Bygherre:	Henrik Bjørn Bredo	
Bebygget areal:	272 m ²	Emne:	Facader - Syd & Vest	
Rev:	A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Dato:	04.10.2017	
Tegnet af:	Kontrol af:	Rev. af:	Mål:	1 : 100

HHM HHM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk



Byggested:	Havdrupvej 67, 2700 Brønshøj	Tegn.nr.:	-M-02	REV
Matr. nr.:	11v Husum	Bygherre:	Henrik Bjørn Bredo	
Bebygget areal:	272 m ²	Emne:	plantegninger m. principsnit	
Rev:	A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Dato:	04.10.2017	
Tegnet af:	Kontrol af:	Rev. af:	Mål:	1 : 100

HHM HHM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk

Høringsvar fra naboer

Center for Bygninger

Vedrørende byggesag nummer 701513

Brønshøj den 18. oktober 2017

Tak for henvendelsen vedr. det nye hus på nabogrunden.

På flere punkter mener vi, at husets størrelse og placering på grunden, er af meget stor gene på vores grund.

Det at huset som er 20 meter langt og over 7 meter højt, er planlagt til at ligge 3½ meter fra hækken, vil bevirke at der ikke kommer meget sol i vores have.

Da vores hus er placeret helt ud mod vejen og hele haven er bag huset, vil det nye hus bevirke, at hele vores have kommer i skygge.

Et stort problem er også alle de vippevinduer i taget. Hvis huset bygges på det planlagte sted på grunden, vil der ikke være eet eneste sted i haven, hvor vi kan være ugeneret.

Da vi købte vores hus, var det netop det vigtigste for os, at der var grønt at se på når man er i haven og at man kan være der uden man kan iagttages fra naboerne. Alle de omkringliggende huse er placeret ud mod vejen, så vi har et stort grønt område mellem husene på Havdrupvej og Astrupvej.

Vi mener også, at et så stort hus der bevirker skygge i hele haven og har 8 vinduer i taget, så indbliksgenerne er betragtelige, vil bevirke, at vores ejendoms salgspris nedsættes væsentligt.

Vi håber inderligt, at disse ting bliver taget i betragtning, ved behandling af byggesagen.

Venlig hilsen

Jytte Rievers, Claus Rievers og Carina Andersen

Havdrupvej 65

2700 Brønshøj

Sendt til: bygninger@tmf.kk.dk
Københavns Kommune
Center For Bygninger
Njalsgade 13, Postboks 416
1504 København V

Att.: Helle Hoffmann Hansen

24. oktober 2017

Høringssvar vedrørende byggeri på Havdrupvej 67, 2700 Brønshøj – sagsnr. 701513

Kære Helle Hoffmann Hansen

Med henvisning til den annoncerede høring vedrørende ovennævnte byggeri, skal vi hermed fremkomme med vores bemærkninger.

Vores bolig er beliggende på Astrupvej 33, 2700 Brønshøj, hvilket vil sige, at vores ejendom er den direkte østlige nabo til den ejendom, hvor det pågældende byggeri ønskes opført.

På baggrund af det materiale, vi har modtaget vedrørende byggeriet, ser vi os nødsaget til at komme med følgende indsigelser:

1) Byggeriet er ikke sædvanligt for området

Eftersom byggeriet forventes at være i 2 etager med en højde på 7,69 m., og med et fodaftryk, der forventes at udgøre 167 m² på en grund på kun 683 m², vil omfanget af byggeriet blive meget stort sammenlignet med husene på de øvrige ejendomme i området, særligt set i forhold til størrelsen af grunden.

Dette vil medføre, at byggeriet ikke vil komme til at fremstå som en naturlig del af området, og det vil være ærgerligt, hvis et nyopført byggeri ikke opføres i overensstemmelse med og med respekt for den nuværende stil i området, der hovedsageligt består af ældre muremestervillaer.

2) Indbliksgener

Ejendommene i området er desuden kendetegnet ved, at husene generelt ligger trukket ud mod vejen, således at alle grundejerne i området har fredelige haver væk fra vejen, hvor der ikke er indbliksgener.

Eftersom det påtænkte byggeri ligger tæt op ad nabogrundene, og er påtænkt udført i en højde på 7,69 m og med 16 vinduer alene på 1. salen (hvoraf 50 % er dobbeltfagsvinduer), vil indbliksgenerne i vores egen og de omkringliggende haver blive betydeligt større, såfremt det påtænkte byggeri tillades opført. Vores egen og vores naboers privatsfære i haverne vil dermed blive kraftigt forringede.

3) Lysforhold

En anden negativ effekt ved byggeriet – udover indbliksgenerne – vil være, at lysforholdene i vores egen og de omkringliggende haver vil blive væsentligt forringede, hvis Københavns Kommune tillader et byggeri af den højde og omfang så tæt op ad de matrikulære skel til naboejendommene. Vi vil således komme til at få betydeligt mindre eftermiddags- og aftensol i vores have, såfremt byggeriet tillades.

4) Værdiforringelse

Udover at ovenstående forhold nævnt i punkt 2 og 3 vil resultere i indbliksgener og forringede lysforhold, vil forholdene samtidig resultere i en værdiforringelse af vores ejendom og de omkringliggende naboejendomme, da brugsværdien af vores haver vil blive væsentligt reduceret.

På trods af ovenstående indsigelser, er vi naturligvis åbne og velkomne overfor nybyggeri i området. Vi håber dog, at Københavns Kommune på baggrund af ovenstående punkter vil stille krav om ændringer til byggeriet, således at byggeriet på ejendommen tilpasses, hvad der er sædvanligt og hidtil har været tilstræbt i området, og således at byggeriet kan opføres uden store gener for naboerne.

Lisbeth og Poul Erik Persson
Astrupvej 33
2700 Brønshøj