



20-11-2017

Sagsnr.  
2017-0355010

Dokumentnr.  
2017-0355010-12

Sagsbehandler  
Isabella Kleivan  
Nanna Hauch

## **Bilag 10 Tybjergvej 61**

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 6. august 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Tybjergvej 61. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 9. august, 3. september, 5. september og 21. september 2017.

### **Ejendommen og projektet**

Grunden har et areal på 841 m<sup>2</sup>, heraf er 82 m<sup>2</sup> udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 99 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 272 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er samlet 32. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 140 m<sup>2</sup>.

Begge boliger får en størrelse på hver ca. 136 m<sup>2</sup> (bebygget areal 70 m<sup>2</sup>).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 407 m<sup>2</sup> og 434 m<sup>2</sup>. 139 m<sup>2</sup> af grundarealet på 434 m<sup>2</sup> er udlagt til vej. Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 33 og 31.

Endvidere er der ansøgt om opførelse af sammenbygget carport og skur til hver bolig, med en størrelse på 18 m<sup>2</sup>, svarende til i alt 36 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse på grunden.

### **Høringsvar fra nabo**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet to høringssvar fra Tybjergvej 59 og Tybjergvej 63. Indsigelserne vedrører hovedsagligt dobbelthuset omfang og placering, herunder indvirkning på kvarterets helhedspræg samt lys- og indblikforhold for omboende.

Naboen på Tybjergvej 59 har bl.a. anført, at dobbelthuset er meget højt, og at bebyggelsen vil medføre indbliksgener og reducere udsynsforhold. Naboen fremhæver videre, at bebyggelsens omfang

ikke vil være sædvanligt for kvarteret, og henviser i øvrigt til Borgerrepræsentationens drøftelse om dobbelthuse.

Naboen på Tybjergvej 63 mener bl.a., at dobbelthuset vil medføre skygge- og indbliksgener, og at den ansøgte bebyggelse vil skille sig ud fra kvarterets øvrige bebyggelsesstruktur. Naboen henviser i øvrigt til Teknik- og Miljøudvalgets drøftelser om dobbelthuse.

### **Ansøgers bemærkninger**

Ansøger har ikke kommenteret på indsigelser fra naboerne.

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

Dobelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel, men en del af dobbelthuset 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 ses varierende grundstørrelser og desuden enkelte dobbelthuse.

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.

Projektet 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 og villakvarterets helhedspræg. Det indgår i vurderingen, at den samlede bebyggelse iagttager bygningsreglementets bestemmelser for bebyggelsesprocent, etageantal, maksimal bygningshøjde og afstand til naboskel.

Det vægtes tillige, at det samlede dobbelthus iagttager villaservituttens bestemmelser med hensyn til afstand til Tybjergvej, afstand til naboskel, antal etager og tilladeligt bebygget areal. Forvaltningen konstaterer, at området præges af en- og tofamiliehuse i én etage med udnyttet tagetage.

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.

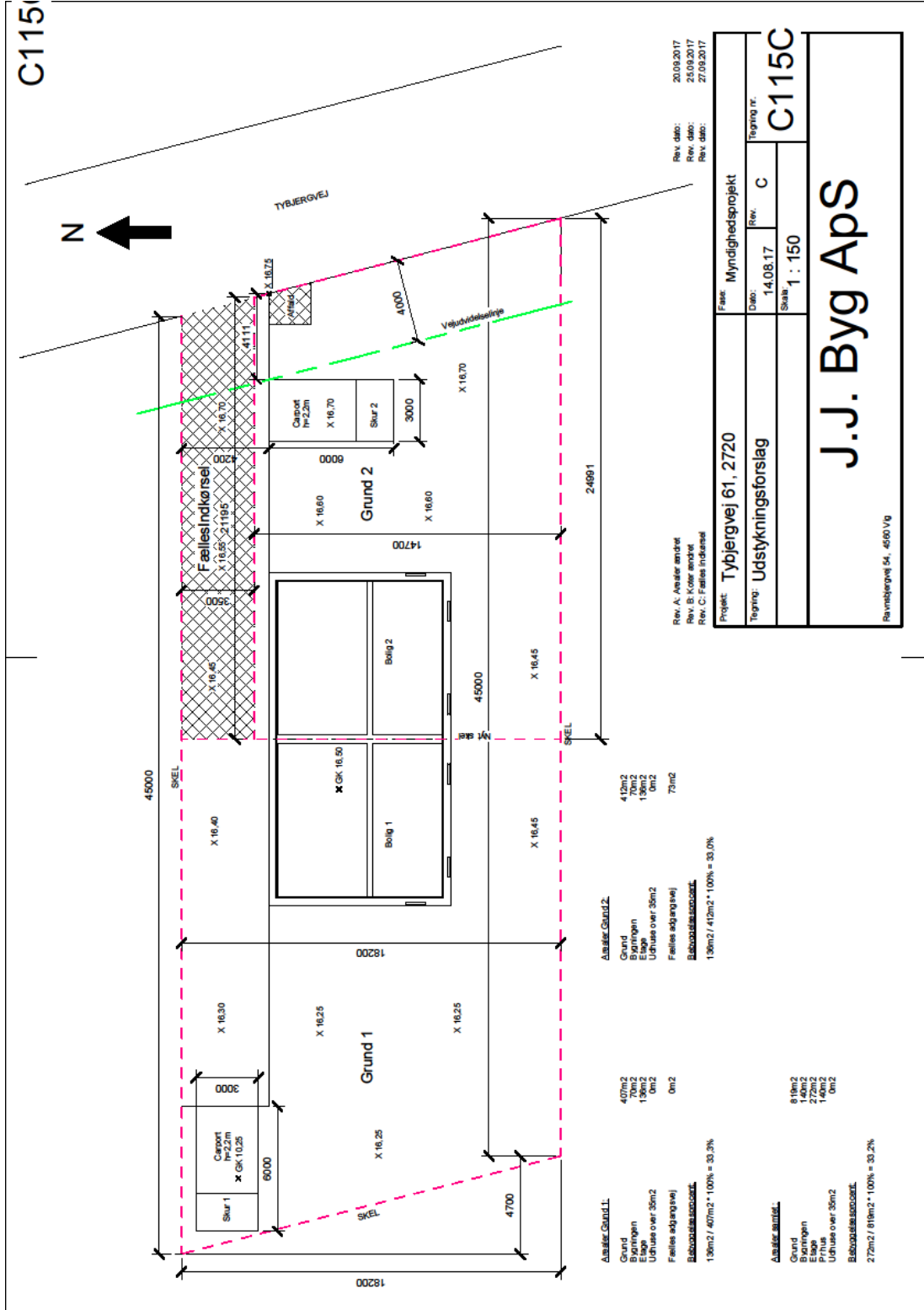
## Bilag

- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Hørings svar fra naboer

## Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale



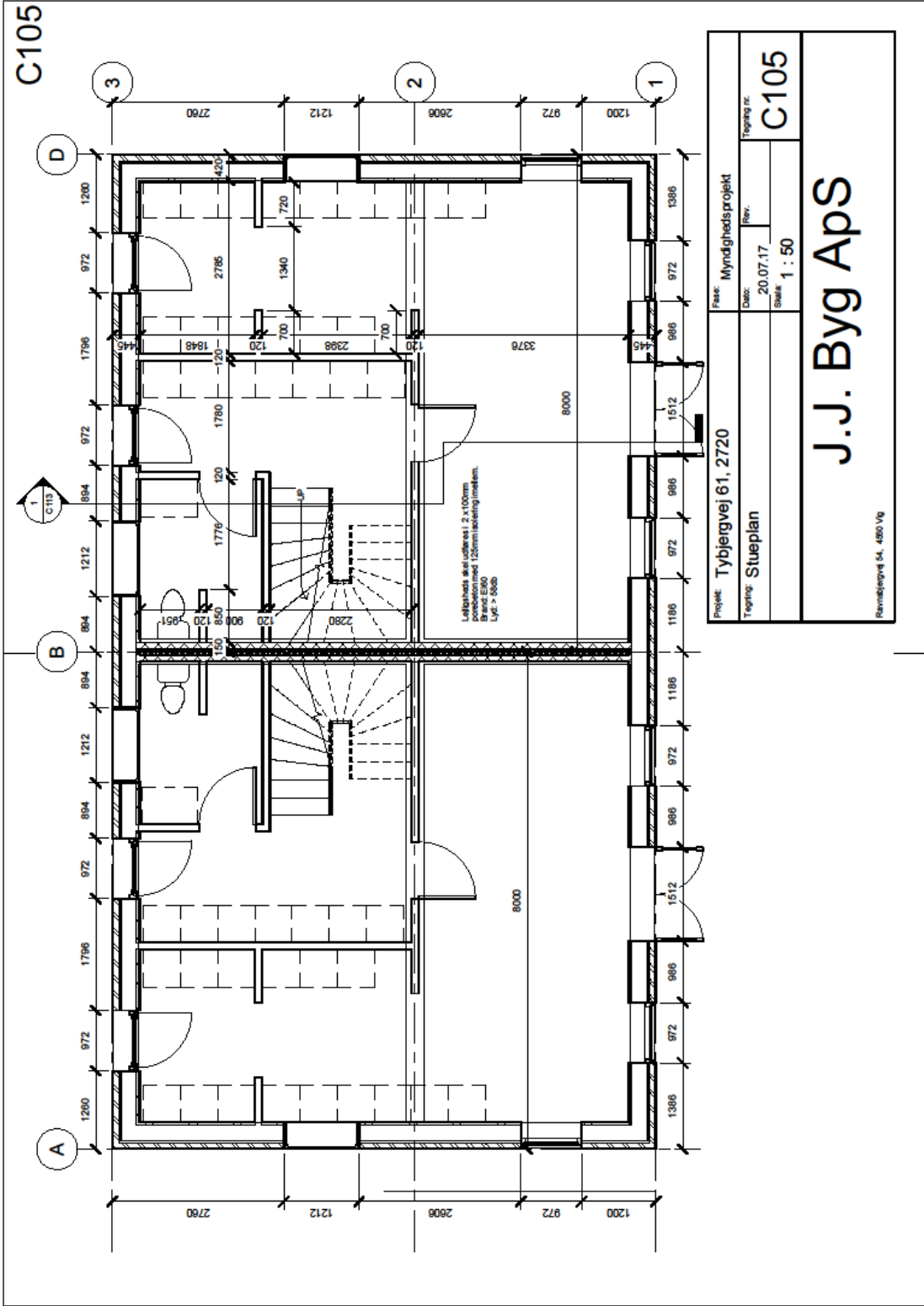
Rev. A: Areal ændret	Rev. dato:	20.09.2017
Rev. B: Koler ændret	Rev. dato:	25.09.2017
Rev. C: Fælles indkørsel	Rev. dato:	27.09.2017

Projekt: Tybjergvej 61, 2720	Fase: Myndighedsskema
Tegning: Udstykningsforslag	Dato: 14.08.17
	Rev. C
	Skala: 1 : 150
<b>J.J. Byg Aps</b>	
Ravnvej 54, 4560 Vg	

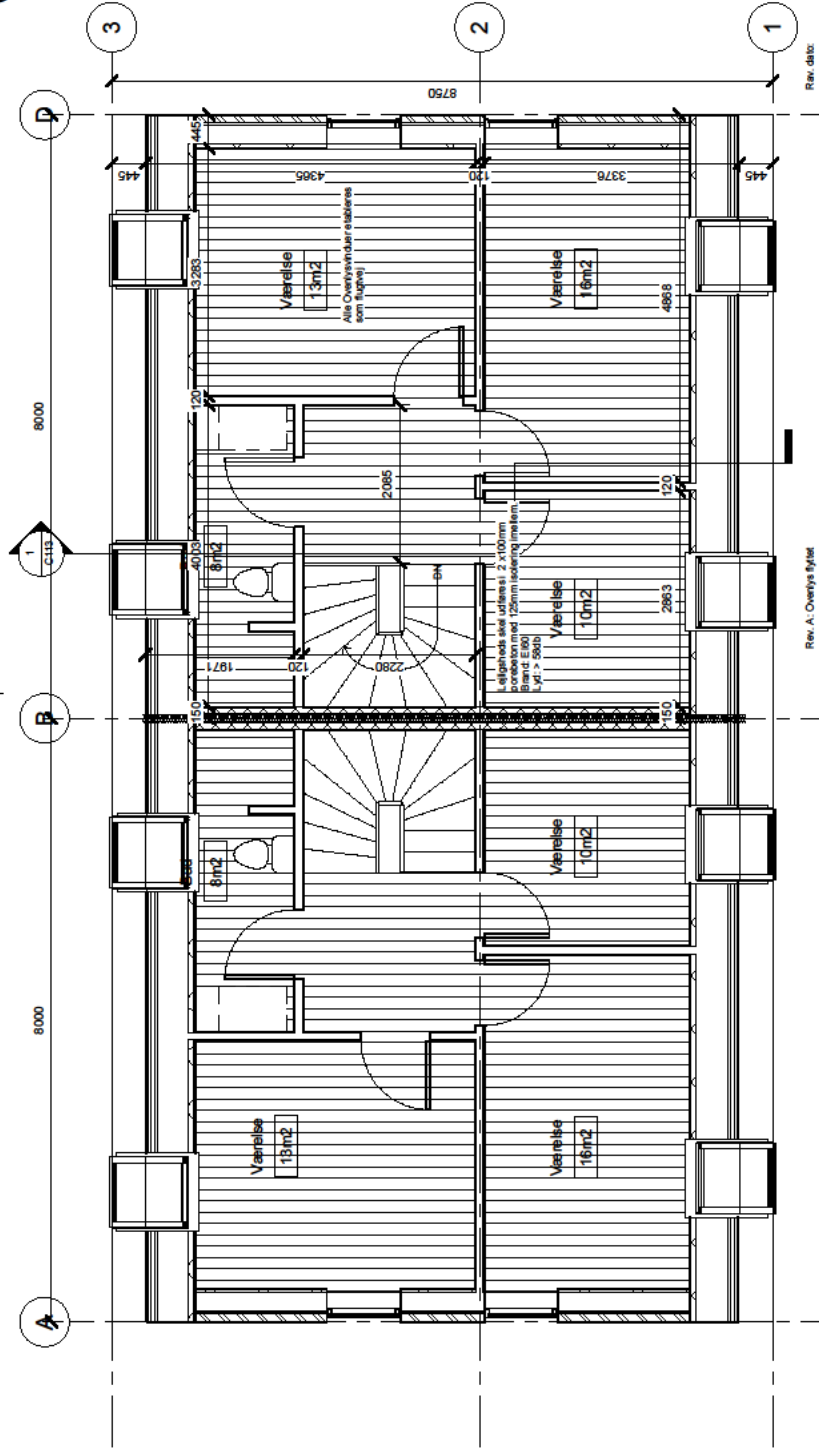
  

Figur nr. C115C
-----------------

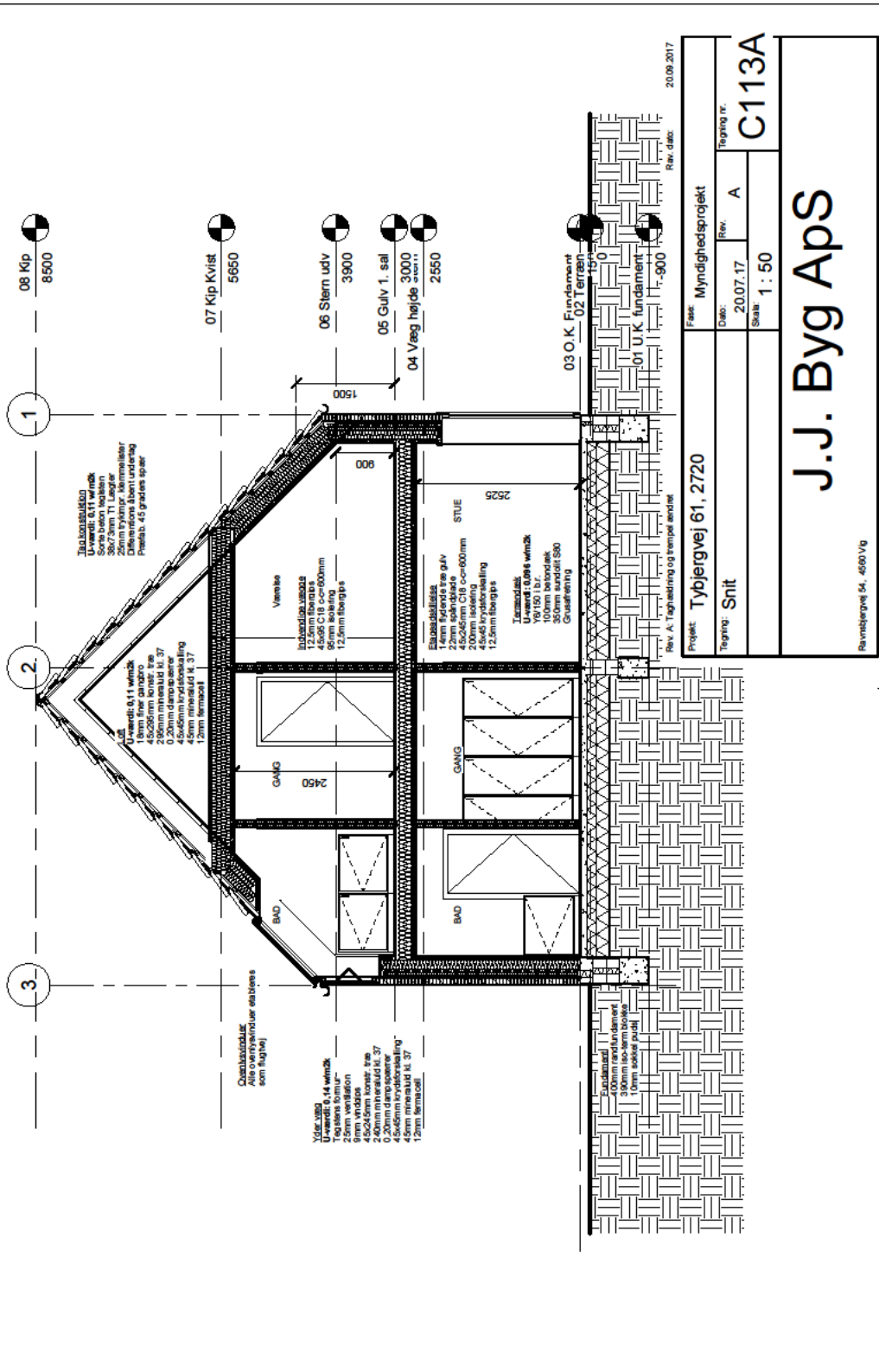


Projekt: Tybjergvej 61, 2720		Fase: Myndighedsprojekt	
Tegning: Stueplan		Date: 20.07.17	Rev.
		Tegning nr. C105	
		Skala: 1 : 50	
<b>J.J. Byg Aps</b>			
Renningsvej 54, 4500 Vg			

C106,

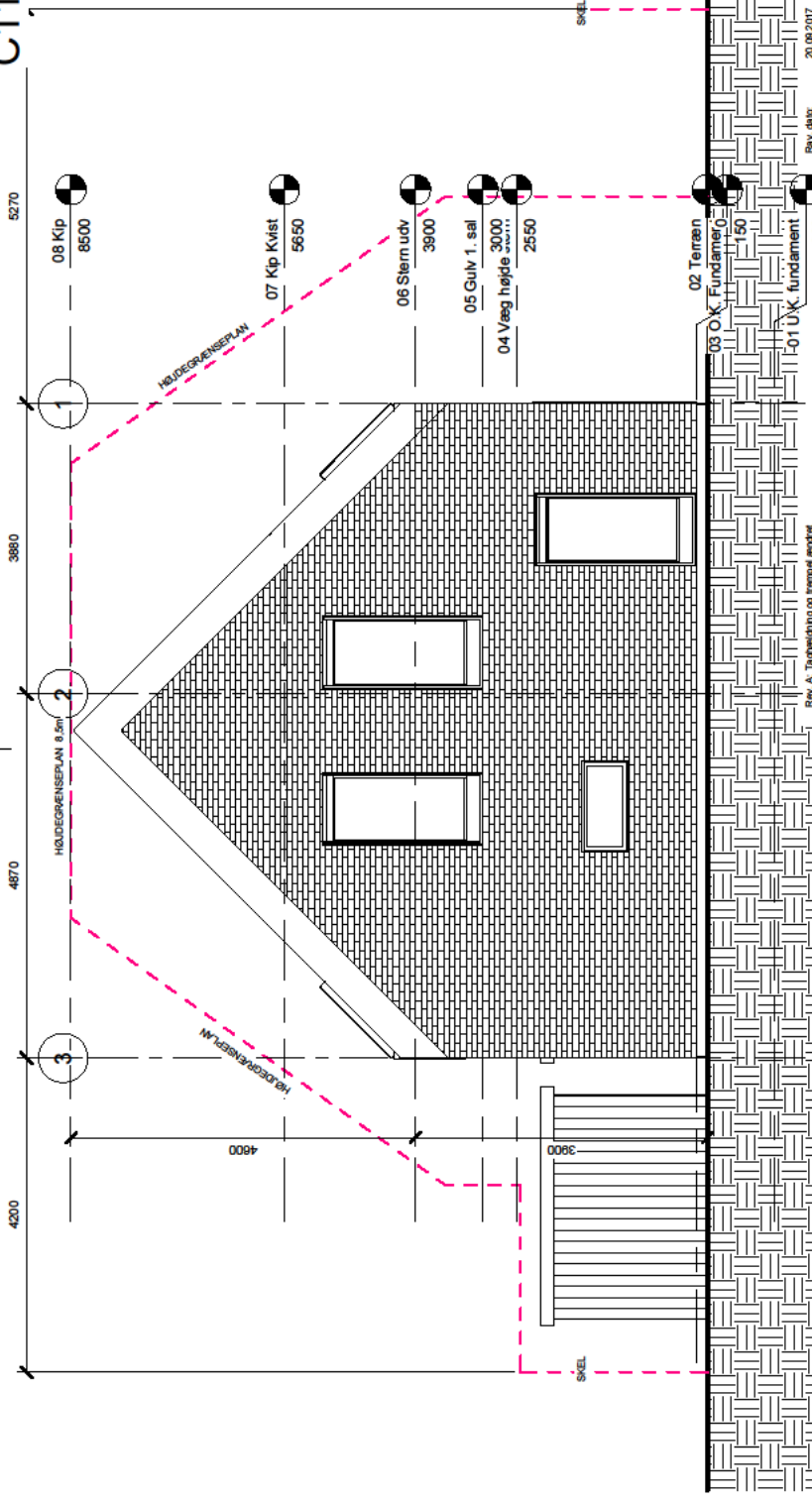


Rev. A: Overlys fyldt  
 Projekt: Tybjergvej 61, 2720  
 Tegning: 1. sals plan  
 Rev. dato: 20.09.2017  
 Faser: Myndighedsprojekt  
 Dato: 20.07.17  
 Rev. A  
 Røgning nr. C106A  
 Skala: 1 : 50  
**J.J. Byg ApS**  
 Ravnbjergvej 54, 4600 Vlg



Fase: Myndighedsprojekt	
Projektnr.:	C113A
Dato: 20.07.17	Rev. A
Tegning: Snit	
Skala: 1 : 50	
<b>J.J. Byg ApS</b>	
Revningsvej 54, 4600 Vg	

C111A



Rev. A: Tegning og tempo ændret  
Rev. date: 20.06.2017

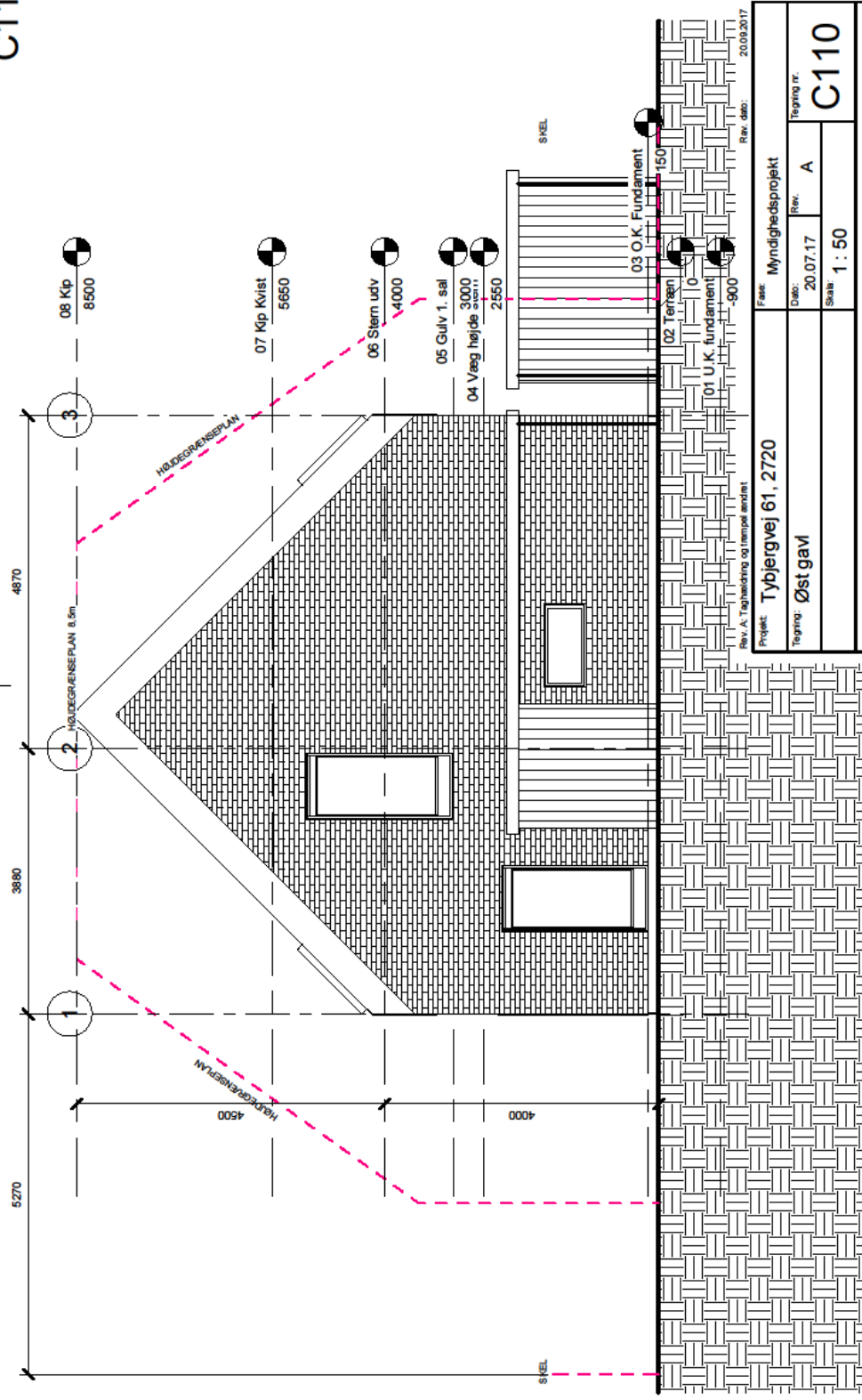
Fase: Myndighedsprojekt	
Dato: 20.07.17	Rev. A
Tegning: Vest gavl	
Rygnr.: C111A	
Skala: 1 : 50	

**J.J. Byg ApS**

Revsbjergvej 54, 4600 Vlg



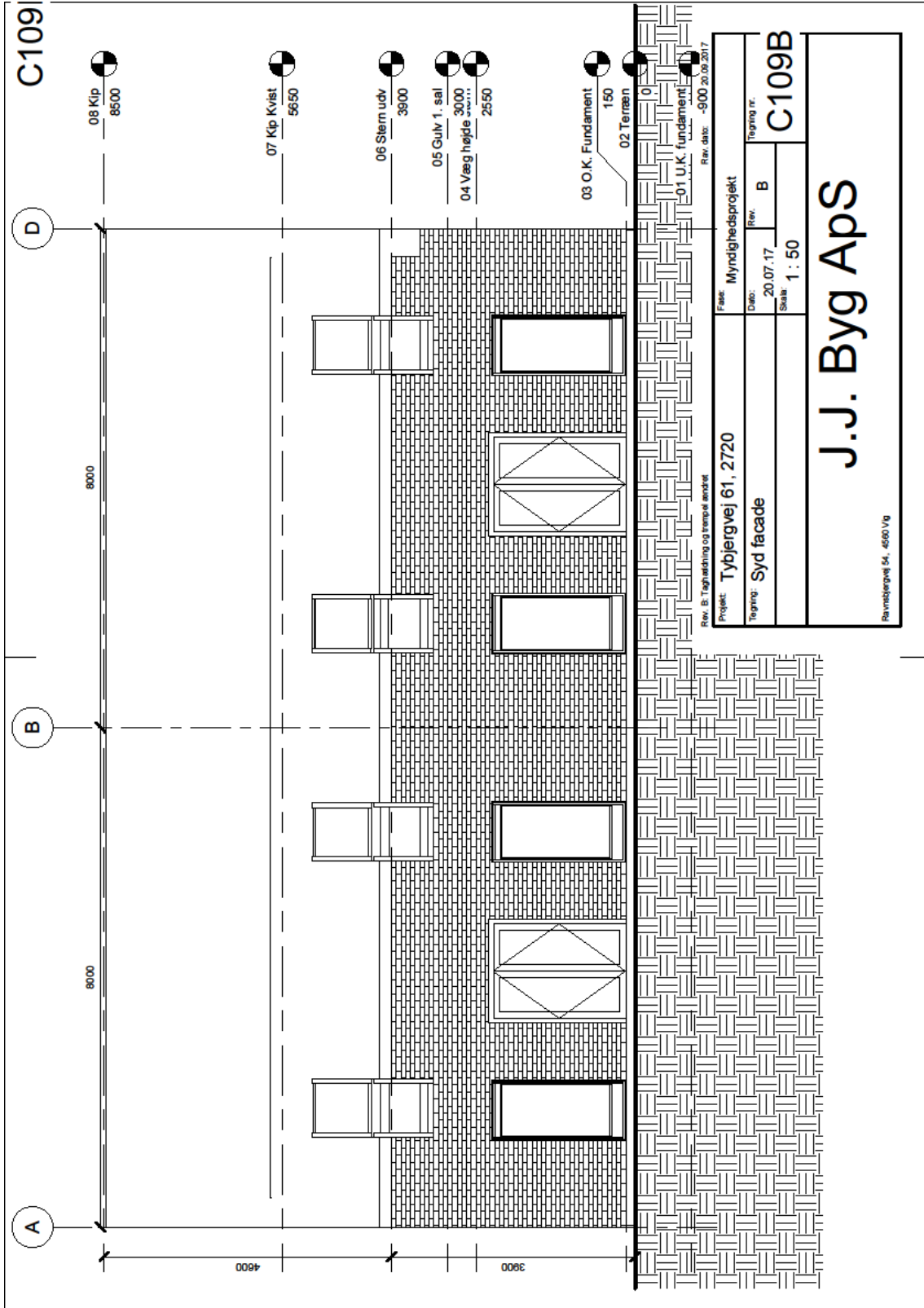
C110



Projekt: Tybjergvej 61, 2720		Fase: Myndighedsprojekt	
Tegning: Øst gavl	Dato: 20.07.17	Rev. A	Tegning nr. C110
		Skala: 1 : 50	

J.J. Byg ApS

Ravnbjergvej 54, 4500 VG

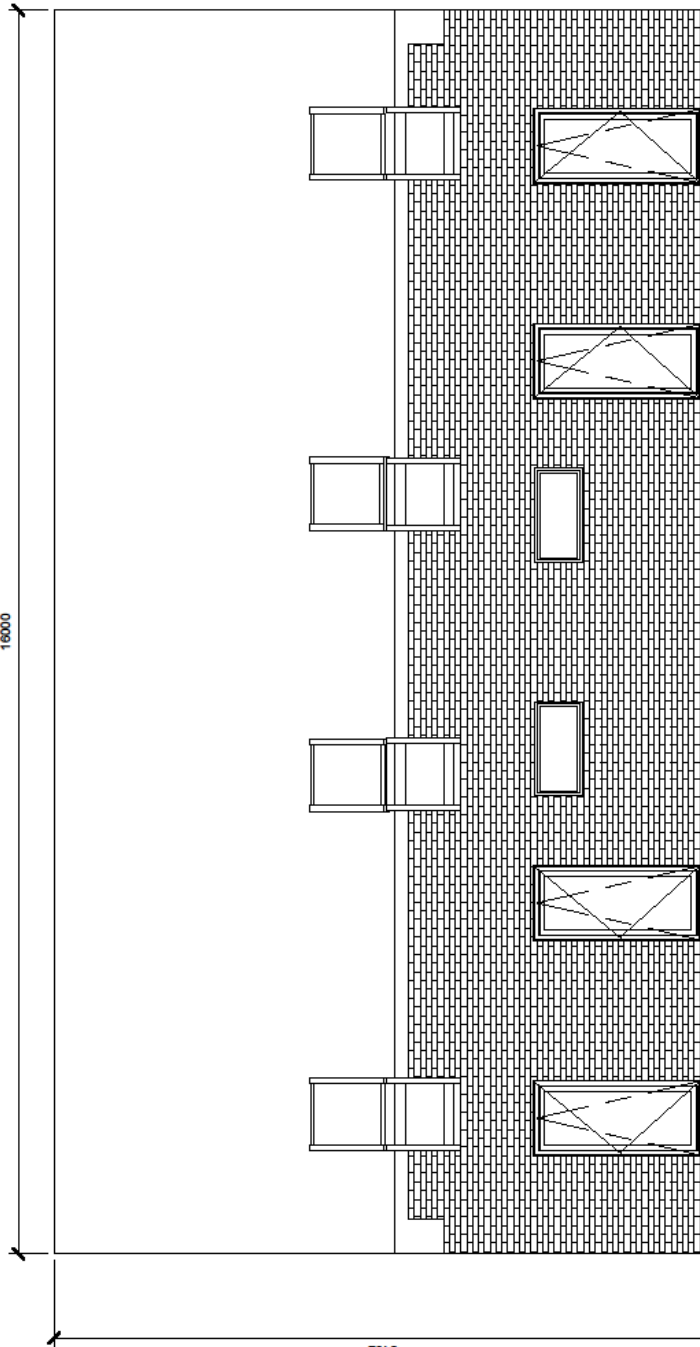


Projekt: Tylbjergvej 61, 2720	Rev. dato: -900 20.09.2017
Rev. B: Tegning og tempo ændret	
Phase: Myndighedsprojekt	Tegning nr.: C109B
Dato: 20.07.17	Rev.: B
Skala: 1:50	
<b>J.J. Byg ApS</b>	
Ravnbjergvej 64, 4500 VG	

C108

16000

9462



Rev. B: Tegning af træsejler  
Rev. A: Tegning af træsejler  
Rev. 2017  
Rev. 2017

Projekt: Tybjergvej 61, 2720		Fase: Myndighedsprojekt	
Tegning: Nord facade		Dato: 20.07.17	Rev.: B
		Skala: 1 : 50	Tegning nr. C108B
<b>J.J. Byg ApS</b>			
Ravnbjergvej 54, 4600 Vg			

## Høringsvar fra naboer

Familien Hansen Lademann  
Tybjergvej 59  
2720 Vanløse  
Matr.nr.

Vedr. sags nr. 705595  
E-doc 2017-0284239

I henhold til aftale har vi fået rykket fristen til den 25.10.2017, grundet vi har været væk i de 2 af høringsfristen uger.

Den bliver delt ind i tre punkter:

### 1. Os som nabo til en ren profit byggeri:

Da Jesper Nielsen købte grunden, har vi talt med ham af flere omgange løbende og han lagde ikke skjul på at han søgte mod København fra Jylland, for "at få fat i de mange penge der er i byggerier i hovedstaden"

Fuld forståelse for at han vil tjene penge, men det er os der skal leve med det hus og de naboer der køber det, ikke ham.

Vi har intet i mod Jesper, rar mand, men han bliver ikke vores nabo og vi skal se på hvad vores virkelighed bliver fremover.

Vi har købt vores grund for 20 år siden i den tro vi "kun" ville have en nabo i nr. 61.

2 huse, giver dobbelt så meget nabostøj

Huset højde er meget svært at acceptere, da det ikke just ses som værende en udnyttet tagetage, men et reelt dobbelthus i 2 etager + tagetage.

Hertil er hver etage 250 cm i højden uden gulv. Det er pænt meget og med til at gøre huset højt. Vi ligger på en bakke og ved salg kan det gøre et hus attraktivt i kroner og øre, at det er højt.

Vores hus vil komme til at ligge meget klemt nu ved udsigten til at have kun 2 families huse på alle sider inkl. genboer.

Ud fra tegningen, går vinduerne ned til gulvhøjde. Da gulvet på 1. sal vil ligge ca. ud for vores kip, så er det nemt, at se at med 4 panoramavinduer vendt til min side, at der vil være FULD udsigt over hele vores have og ind af vores vinduer. Det er total uacceptabel.

Uanset hvor en person vil ophold sig i de værelser, vil man kunne se direkte ned i min have, uanset om man ligger i sin seng, sidder på en stol eller er bagerst i værelset, - der vil være fuld udsigt til HELE min have og for bolig 1 også ind af alle mine vinduer.

**Skulle I desværre give dispensation så KAN/ IKKE VI acceptere de vinduer der er planlagt på siderne af huset. I må se på højden af huset kontra vores grund og hus.**

Det er tankevækkende så mange vinduer der er på 1. sal. Både i gavlen (som er normalt for området på denne type af hus, at det er her vinduerne er på 1. sal). Det betyder, at samme værelse får flere vinduer. Det bør derfor kraftigt vurderes om dem på siderne for det første er nødvendige og de kan ikke accepteres i nuværende form, hvis der gives disp.

Derfor skal din indsigelse gå på indbliksgener jf. bygningsreglementets kap. stk. 1, litra 3) hvori fremgår, at der i forbindelse med helhedsvurdering skal der tages hensyn til indbliksgener i forhold til nabogrunde.

Familien Hansen Lademann  
Tybjergvej 59  
2720 Vanløse  
Matr.nr.

Derfor skal det nævnes, at vinduer på 1. sal der påtænkes udført til gulvniveau på 1. sal vil skabe et fuldt indblik til nabogrunden. Endvidere er der højdeforskellen mellem grund nr. 59 og grunden nr. 61 der skal bebygges. Det kan også nævnes, at to værelse på 1. sal har to vinduer et i tagfladen og et i gavlen. Grund nr. 61 ligger mellem 40-80 højere hvis han genskaber oprindeligt niveau.

I litra 2) skal der også tages hensyn til bebyggelsens samlede omfang, som skal svare til det sædvanlige i området. Dobbeltthus svarer ikke til de andre huse i området, da husene er bygget med taget begynder hvor stueetagen slutter og ikke som her, en meter højere oppe.

Eller må I komme herud og se det med egne øjne.

**Kan se Kote er sat til ca. 16,45 – hvor ligger det i forhold til Kote på min grund??**

Er bindende nødvendigt, at vide, for vi har måtte bruge over kr.30.000,- for at sikre at skellet ikke skred mere ind i vores have som har ligget mellem 40-80 cm lavere end grund nr. 61. Der er tilført 20 tons jord til at lave en ca. 1 bred kant for at holde på skel + der er bygget mur, fordi at skellet er gledet ind i vores have op til 30 cm. Skellet er IKKE blevet rettet op, men var en del af planen med tidl. Ejer som desværre døde pludselig midt i vores planlægning af hegn og oprettelse af skel.

**Det siges der bliver servitut på, at der ikke senere kan laves små loftvinduer på siden af huset til loftrummet – er det korrekt??**

## 2. De politiske holdninger til dobbeltbyggeri:

Den 19.6.2017 vedtog Borgerrep., at man ikke længere ville give tilladelse til dobbelt byggeri, bl.a. fordi det har taget for meget om sig.

**Vi vil gerne have oplyst af det politiske system, hvordan de forholder sig til det, bl.a. i denne ansøgning?**

Tages der med i vurdering, at der er tale om ren profitbyggeri?

De som jeg har fået til, at se på Jeres høring og som selv sidder med byggetilladelser, har alle uafhængig af hinanden sagt da de så tegninger, ”dette er max profit, intet andet” – det skal pointeres, at jeg ikke har sagt noget om hvem der står bag byggeriet.

**Hvad er hans ansøgningsdato og har det betydning for afgørelsen??**

## 3. Miljø i området:

Vores område har ekstrem mange dobbelthuse, de fleste i højden og de bliver alle sammen til et families huse, hvilket giver en familie mindre der har biler mv.

Det sidste hus på Tybjergvej er lige sat til salg som en families hus. Specielt Tybjergvej er der bygget mange dobbelthuse i længden, de bliver formentlig aldrig til en familieshuse over tid, men forbliver derved dobbelthuse.

Familien Hansen Lademann

Tybjergvej 59

2720 Vanløse

Matr.nr.

Vores i forvejen hårdt prøvet vej pga. parkeringszone i Vanløse (vi ligger på baneside) så vi har ekstremt mange pendler holdende på vores vej, så øger det belastningen, at en grund nu skal huse 2 familier, 2 hold biler, 2 hold gæster mv.

Bliver der i vurderingen af evt. dispensation taget miljø, støj fra 2 nabofamilie mv. med heri?

Der har været en person ude fra teknisk forvaltning og måle til skel. Hvad jeg har forstået har han haft svært ved at finde skelpinde. Dem ved jeg hvor er så jeg vil meget gerne kontaktes af den person, til en gennemgang af skel.

Jeg meddelte Jesper at skellet er gledet og ca ½ delen af hækken står min 30 cm inde i min have, noget helt bevidst i h.h.t aftale med tidl. Ejer. Andet grund regnvejr og vejrforhold mv.

På vegne af grund 59

Nina Hansen

Tlf. 5132-1779

**Fra:** [Nina Hansen](#)  
**Til:** [TMKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** 705595-002 ny indsigelse fra Nina Hansen  
**Dato:** 30. oktober 2017 07:12:55

---

Jeg efterså mine noter her i weekenden og kan se jeg har overset en meget vigtig ting som en af de prof. som har set på det har oplyst. Noget jeg ikke selv har tænkt over.

**Nemlig Værdiforringelse.**

Ved udsigten til den nuværende form på nabogrundens hus. Vil det mindske kundegrundlaget til køb af mit hus og deraf vil udbudsprisen/salgprisen falde med mange procent. Jeg skal forvente et tab på flere hundredetusind kroner.

Har tænkt over det, hvis jeg var kunde nu og det hus med de vinduer lå ved siden af, ville jeg så købe mit nuværende hus - nej det ville jeg ikke. Hverken med to naboer eller de panorama vinduer. Jeg købte det netop fordi der lå et lav en families hus ved siden af.

Jeg tænker at jeg vil blive kompenseret for mit tab hvis tilladelsen går igennem af kbh. kommune

Med venlig hilsen

Hansen/Lademann  
Tybjergvej 59  
2720 Vanløse

**Vedr. sagsnr: 705595. e-Doc: 2017-0284239**  
**Høringssvar Tybjergvej 63, 2720 Vanløse**

---

Tak for det fremsendte materiale vedr. matrikelnummer: 2170 VL, Kbh. Tybjergvej 61, 2720 Vanløse

Vi har en del bekymringer for de planer, der er for huset på vores nabogrund.

Det er især højden på huset, der bekymrer os da højden kommer til at skygge for det meste af solen og tage lyset i vores udestue og have. Ligeledes er vi kede af det indblik, der bliver til vores terrasse og udestue fra syd. Her vil vi især pointere det udsyn som vinduerne på 1. sal vil give direkte ned i vores have og udestue. Det vil have en stor negativ påvirkning i vores dagligdag og følelse af privatliv med et så direkte indblik.

Vi kan forstå at huset er planlagt som et 2-families hus ved siden af hinanden i 1 plan med udnyttet tagetage. Som vi forstår det, er den højde også hvad der er lovligt til et 2-families hus. Men ud fra tegningerne, bliver det mere et reelt dobbelthus i 2 plan med lille opmuret væg på 1. sal og med fulde vinduer ud mod naboerne fra 1. sal. Vi kan ligeledes se, at der er planlagt en gangbro i tagetagen, som er oplagt at udbygge til værelse eller hems på et senere tidspunkt. Denne tanke understøttes af, at lofthøjden i tagetagen i midten er på 1,8 m og at hele huset er på 8,4 m. Den højde stemmer ikke overens med et 1-plans hus med udnyttet tagetage. Desuden bliver en grund på 741 m<sup>2</sup> i realiteten delt op i 2 små selvstændige grunde.

Det er vores opfattelse at bebyggelsen bryder med kvarterets karakter. Ifølge BR15 2.3.1.1 tilstræbes det, at kvarterets helhed og fremtoning opretholdes. Vores villakvarter er kendetegnet af klassiske muremestervillaer og lave 1-etages huse med dertilhørende haver. Bebyggelsen med dannelse af en slags koteletgrund, vil skille sig markant ud fra de omkringliggende huse, og den vil bryde med kvarterets karakter både i størrelse og udformning. Der er bygget nogle få dobbelthuse i kvarteret, men de er af mindre højde som fx Tybjergvej 65a og 65b. Det er vores opfattelse at denne form for profitskabende huse ikke bidrager til vores kvarter. Vi finder det beklageligt at, hvis dette hus bliver bygget efter tegningerne, kommer vi til at bekoste bygherrens gevinst ved tab af vores egen ejendoms værdi.

Vi kender ikke til hvornår bygherre har ansøgt om at bygge, men vi kan forstå at nye politiske vinde har blæst vedr. bebyggelse af dobbelthuse i Københavns Kommune siden 27.3.2017 (*Fravigelse af villaservitutter til dobbelthus på Kaldævej (2017-0194626)*). Dette var før bygherre overtog grunden. D. 19.6.2017 blev det ligeledes besluttet, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter (*Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse (2017-0201748)*). 3 servitutter bliver overtrådt i denne ansøgning; antal boliger pr etage, afstand til naboskel samt bygget areal. Servitutter, der netop skulle beskytte os.

Med afsæt i ovenstående opfordrer vi Københavns Kommune til at give afslag på ansøgningen i dens nuværende form med bebyggelsens højde og Bygningsreglementets bestemmelser in mente. Ligeledes med afsæt i BR15 2.3.1.1, hvor indbliksgener er et af de elementer, der vægtes i forbindelse med en helhedsvurdering. For at imødekomme bygherre, er vi villige til at se bort fra servitutfvigelsen med at bygge carport 0,5 m fra skel i nordlige del af haven.

Hvis et dobbelthus ønskes opført, håber vi der kun gives tilladelse til at opføre det i én etage.

Mvh

Kim og Dorte Schou Nørøxe  
Tybjergvej 63, 2720 Vanløse