



17-11-2017

Sagsnr.  
2017-0355010

Dokumentnr.  
2017-0355010-13

Sagsbehandler  
Marcella S. Andersen  
Nanna Hauch

## **Bilag 11 Knuthenborgvej 11**

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. marts 2017 besluttet, at der skulle gives afslag på en ansøgning om, at eksisterende enfamiliehus på Knuthenborgvej 11 ombygges og tilbygges til et dobbelthus.

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 25. april 2017 modtaget en revideret ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Knuthenborgvej 11, hvorfor sagen forelægges for udvalget igen. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 10. maj, og et justeret projekt den 4. oktober 2017.

### **Baggrund**

Det oprindelige projekt bestod af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus med et forslag til udstykning, hvor ejendomsdannelsen var utraditionel. Projektet adskilte sig fra andre ansøgninger om dobbelthuse, hvor der typisk er tale om opførelse af et helt nyt dobbelthus efter nedrivning af det eksisterende hus og med udstykningsforslag, der giver kvadratliggende grunde, hvor kvaliteten og benyttelsen af de frie opholdsarealer er mere hensigtsmæssige. Den ansøgte udstykning medførte en overskridelse af det bebyggede areal for den forreste parcel, samt en for høj bebyggelsesprocent for den bagerste parcel.

Dette projekt blev ikke godkendt.

Ansøgeren sendte herefter et revideret projekt. Det nye forslag er mere på linje med andre ansøgninger om dobbelthuse.

### **Ejendommen og projektet**

Grunden har et areal på 616 m<sup>2</sup>, heraf er 77 m<sup>2</sup> udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 135 m<sup>2</sup>, som ønskes nedrevet.

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

Dobbelthuset har et samlet etageareal på 246 m<sup>2</sup>.  
Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Dobbelthuset har et samlet bebygget areal på 130 m<sup>2</sup>.

Begge boliger får en størrelse på hver 123 m<sup>2</sup> (bebygget areal 65 m<sup>2</sup>).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde, begge på 308 m<sup>2</sup>. 45 m<sup>2</sup> af grundarealet på den forreste parcel er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten er 40 på begge grunde.

### **Høring af naboer**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet et samlet høringssvar fra naboer på ejendommene Nystedvej 12, Nystedvej 14, Nystedvej 16, Hardenbergvej 8, Hardenbergvej 10, Knuthenborgvej 13, 1. sal, Knuthenborgvej 13, st.

Naboerne har bl.a. anført følgende:

- Byggelovmæssige/plantekniske forhold i form af: For små nettogrundarealer, der er langt mindre end bygningsreglementets minimum på 700 m<sup>2</sup>, yderligere reduktion af friarealer i forhold til det oprindelige projekt, reduktion af de grønne arealer, for høj bebyggelsesprocent, overskridelse af det bebyggede areal for den forreste parcel, usædvanlig udstykning i kvarteret, det ansøgte adskiller sig marginalt fra det oprindelige projekt i forhold til servituten og med hensyn til fortætning i villaområder og kvaliteten af de friarealer,
- Områdets udpegning som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2015 og bevaring af områdets karakter i overensstemmelse med servituten,
- Konsekvenser for de nærmeste naboer i form af: Væsentlige indblik- og skyggegener pga. husets placering på grunden og gener fra bilkørsel til og fra den bagerste parcel,
- Præcedens i sager, som efter naboernes mening er sammenlignelige,
- Trafik- og parkeringsforhold: Parkeringsforhold på den bagerste parcel er ikke hensigtsmæssigt, hvilket vil medføre øget kantstensparkering, og at en ny privat fællesvej vil øge trafik med flere svingende biler på vej.

Naboerne mener, at et dobbelthus ikke er en løsning for Knuthenborgvej 11, hvilket burde være afklaret med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om, at den oprindelige ansøgning ikke kunne godkendes.

Naboerne har vedlagt et støttebrev fra Grundejeren.dk, som understøtter vigtigheden af at sikre områdets karakter, udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan 2015. Grundejeren.dk har også henvist til de små grundstørrelser efter gennemførelse af udstykning, og til overskridelsen af servitutens bestemmelser om antal boliger pr. etage og om det bebyggede areal.

## **Ansøgers bemærkninger**

Ansøger har ikke kommenteret naboernes høringssvar.

## **Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering**

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). Dobbelthuset i sin helhed overholder både bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent og servitutens bestemmelse om det bebyggede areal.

I det reviderede udstykningsforslag er grundstørrelserne, grundenes udformning samt husets omfang, placering og udformning, svarende til tilsvarende byggeprojekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen har givet tilladelse til.

Bygningsreglementet fastsætter, at kommunen ved udstykning af grunde til fritliggende enfamiliehuse ikke kan nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>. Udstykning af grunde til andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse (som f.eks. dobbelthuse, som ikke er fritliggende, men er sammenbyggede i skel), skal ske efter en helhedsvurdering (Bygningsreglement 2015, kap. 2.3.2). Der er ikke fastsat en minimumsgrænse for størrelse på parceller til dobbelthuse

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i servitutområdet, hvor der findes flere grunde med bruttoareal på under 400 m<sup>2</sup>.

Alle disse grunde er bebyggede med fritliggende enfamiliehuse, hvorimod det ansøgte er et dobbelthus på en grund på i alt 616 m<sup>2</sup>.

Det er en forudsætning for opførelse af et dobbelthus i Københavns Kommune, at der tinglyses en deklaration om, at der på hver af de to parceller, såfremt ejendommen udstykkes, kun må opføres én beboelsesbygning til helårsbeboelse indeholdende én bolig med højst én etage med tagetage, og at beboelsesbygningen skal opføres sammenbygget over skellet mellem de to parceller. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er sikret, at bebyggelsesformen ikke vil afvige væsentligt fra bebyggelsen i dette villaområde, hvor flere af beboelseshusene er opført med en rektangulær udformning i en etage og med udnyttet tagetage. En eventuel gennemførelse af udstykningen vil ikke have en visuel og synlig indflydelse i forhold til områdets karakter.

Friarealprocenten er jf. kommuneplansrammen fastsat til 100 % af boligarealet. Den forreste parcel overholder ikke denne ramme. Kommunen har mulighed for, efter en helhedsvurdering, at tillade afvigelser fra kommuneplanens rammebestemmelser. Fravigelsen begrundes i kravet om etablering af vejadgang (indkørsel). Forvaltningen har i helhedsvurderingen skønnet, at der er tilstrækkelige friarealer i forhold til det samlede byggeri, idet dobbelthuset har et bebygget areal på under 2/7 af grundens nettoareal (grundens areal fratrukket eksisterede vejareal og arealet til ny privat fællesvej). Dette er i overensstemmelse med servitutten. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsens samlede omfang og de tilhørende friarealer er hensigtsmæssige i forhold til ejendommens anvendelse til dobbelthus.

Forvaltningen henviser også til, at projektet overholder den pålagte vejudvidelseslinje, hvor der ikke må opføres beboelsesbygninger. På denne baggrund vurderer forvaltningen, at projektet er foreneligt med hensynet til at bevare områdets grønne præg.

Forvaltningen bemærker også, at dobbelthuset, i det aktuelle forslag har et mere klassisk udtryk med bl.a. afvalmet tag og en lavere bygningshøjde end det eksisterende hus. Det ansøgte hus bliver placeret længere væk fra vejskel mod Knuthenborgvej i forhold til det eksisterende hus. Disse forhold medfører, at områdets grønne karakter og dets kulturelle værdier er bevaret.

I forhold til naboernes indsigelse om indblik- og skyggegener og om dobbelthusets størrelse og placering vurderer forvaltningen, at der med at der med det ansøgte projekt er taget tilstrækkeligt hensyn til naboer, herunder ved at bygningen overholder det skrå højdegrænseplan.

Forvaltningen har også vurderet, at trafikforholdene ikke vil blive forringet ud over, hvad der kan forventes i et villaområde, hvor servitutten giver ret til at opføre to boliger på den enkelte ejendom. Det er et krav, at der på hver parcel anlægges en p-plads, og at der skal være plads til to biler. Det kan ikke stilles krav om, at p-pladser ikke må placeres i forlængelse af hinanden på samme grund.

Naboerne har henvist til en række sager, som efter naboernes opfattelse er sammenlignelige og har præcedensvirkning i sagen om Knuthenborgvej 11. Forvaltningen vurderer dog, at sagerne ikke kan sammenlignes med den nuværende sag, hvilket begrundes konkret i besvarelsen af indsigelserne.

Grundejeren.dk har sendt et støttebrev, som er vedlagt naboernes indsigelser. Foreningens bemærkninger er indgået i helhedsvurderingen.

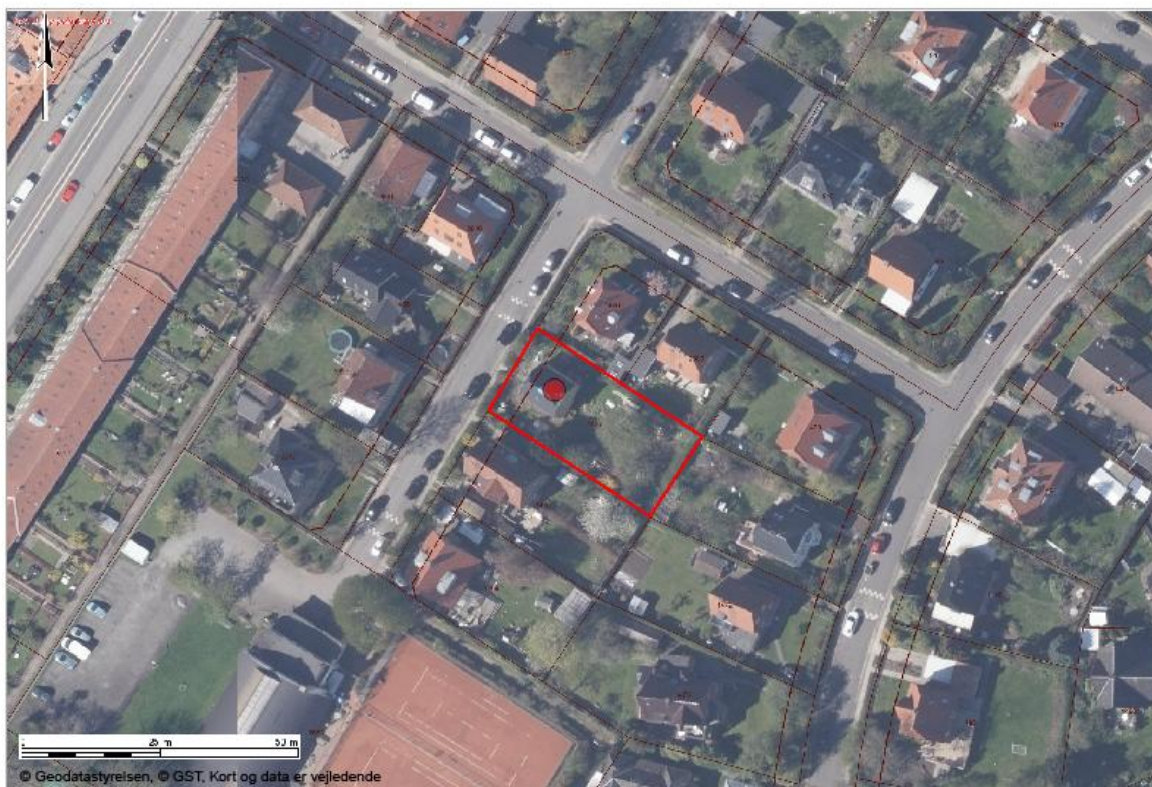
Forvaltningens konklusion er, at det i det hele taget er i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

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.

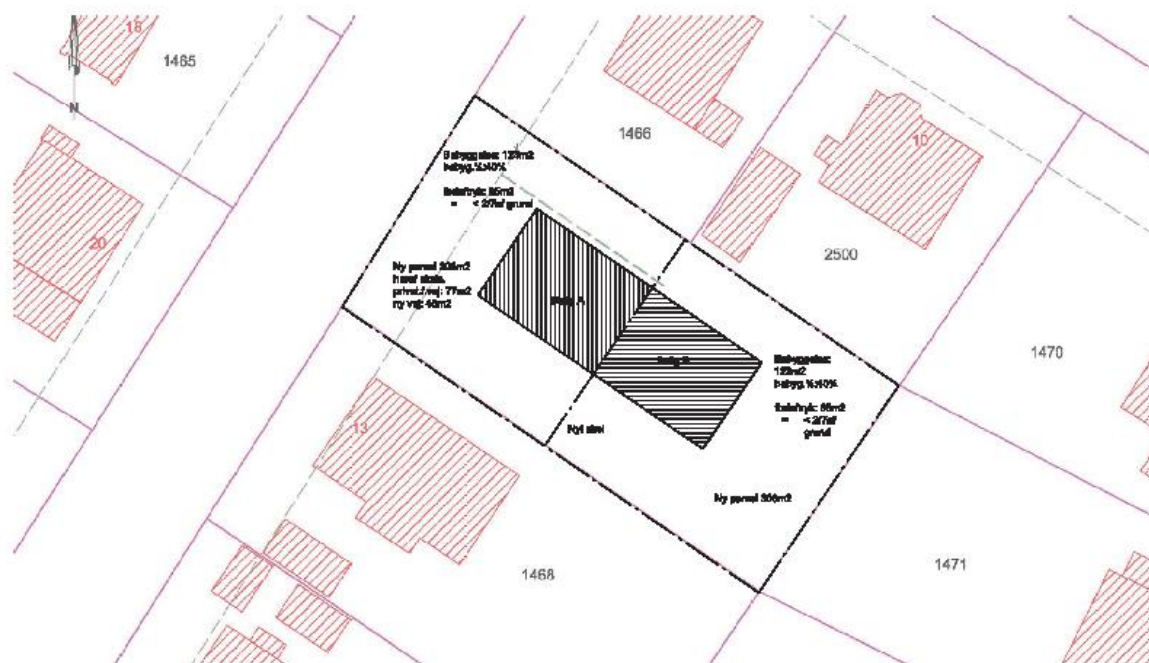
#### Bilag

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

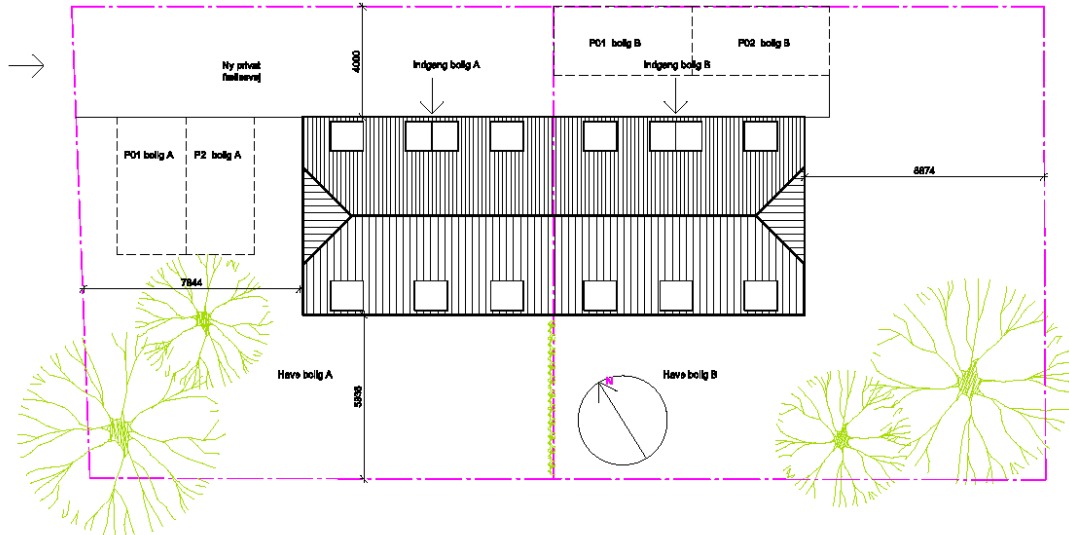
#### Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



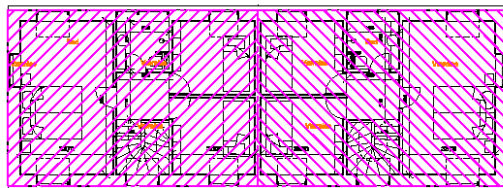
# Projektmateriale



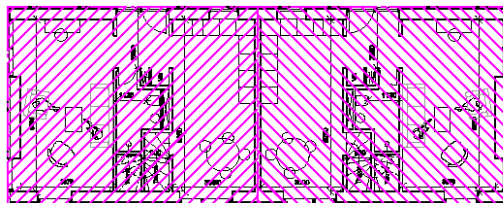
SACS	Konstruktionsplan 11	1:100
TEGN NR	A1.04	
EVNE	Udstykningsplan, paragraf 15A	
DATE	06-10-17	
MÅLSTOK	1:100	
REVISJON		
ANSVARLIG		
Architecture		



SAG	Knuutholmsgade 11	13.06.17
Tegn nr	A1.03	
EMNE	afslutningsplan	
DATE	04-10-17	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION		
ANSVARLIG		



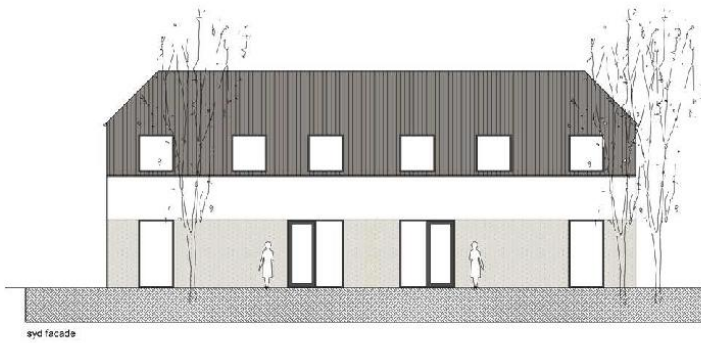
Bolig A tegnings: 58 m2 Bolig B tegnings: 58 m2



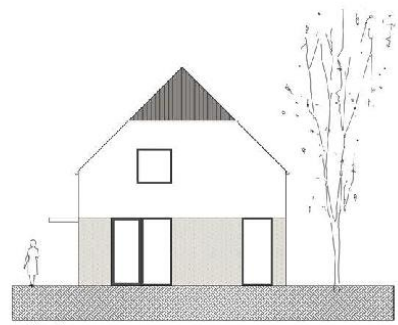
Bolig A sluseetage: 66 m2 Bolig B sluseetage: 66 m2  
Bolig A ialt: 123 m2 Bolig B ialt: 123 m2

Samtal bebyggelse: 240m2  
Grund: 616 m2  
Besygt. %: 40%

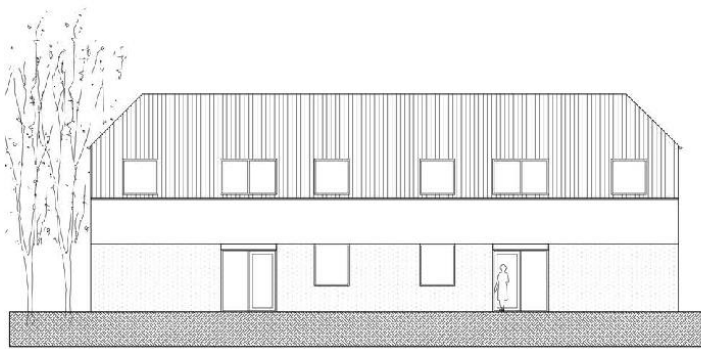
SAG	Knuutholmsgade 11	13.06.17
Tegn nr	A1.02	
EMNE	areal planer	
DATE	04-10-17	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION		
ANSVARLIG		



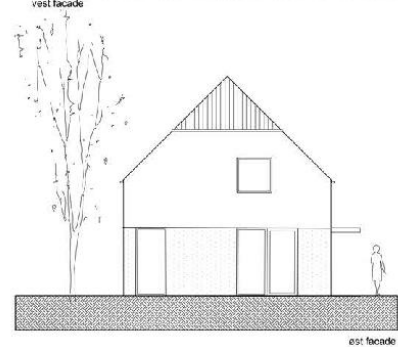
syd facade



vest facade

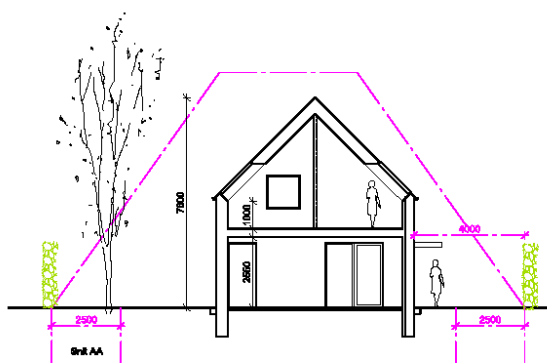


nord facade



øst facade

SAG	Kruftensborgvej 11
TEGN NR	A3.01
EMNE	Facader
DATO	04-10-17
MÅLSTOK	1:100
REVISION	
ANSVARLIG	
Architecture	



SAG	Kruftensborgvej 11
TEGN NR	A2.01
EMNE	sniit
DATO	04-10-17
MÅLSTOK	1:20
REVISION	
ANSVARLIG	
Architecture	



## Høringsvar fra naboer

**Fra:** [Jacob Larsen](#)  
**Til:** [TMFKP BA CRY Bygninger](#)  
**Cc:** [Helmuth Jacobsen; hev@codan.dk; Agnete Debell; Jakob Duv&#248; k&#228;t&#229;krebs@hotmail.com; marienne br&#248;gger filtenborg; mko@dr.dk; mette; Larsen, Jacob Gorm; Birgit Philipp; Povl Hansen](#)  
**Emne:** 703043~002 Indsigelse Knuthenborgvej 11 (Sagsnummer: 703043)  
**Dato:** 25. oktober 2017 16:38:43  
**Vedhæftede filer:** [Indsigelse KNU11\\_Oct 2017 v.FINAL.pdf](#)  
[Bilag 1.pdf](#)  
[Bilag 2.pdf](#)

---

Til Center for bygninger

På vegne af samtlige naboer til Knuthenborgvej 11, Valby fremsendes hermed høringsvar og indsigelser imod planerne om nedrivning, udstykning og opførelse af dobbelthus på Knuthenborgvej 11. Vedhæftet er også støtteskrivelse fra Grundejeren.dk (bilag 1).

Vi er stærkt forundrede over at den reviderede ans&#248;gt indsendt efter afslaget af 21 april (bilag 2) kun adskiller sig marginalt fra den afviste ans&#248;gning og ikke im&#248;dekommer nogen af de punkter der blev rejst i afslaget af 21 april. Forvaltningen har i den tidligere sagsbehandling af denne sag og med afslaget af 21 april, samt i en r&#229;kke andre sager i n&#229;rområdet lagt en linje omkring graden af fort&#229;tning som man &#248;nsker i det konkrete område best&#229;ende af enfamiliehuse i en &#228;ben lav bebyggelse.

Vi henstiller til, at forvaltningen i den videre sagsbehandling fastholder den praksis og dermed respekterer den politiske beslutning som Teknik- og Milj&#248;udvalget tog, da de afviste forslaget om at opf&#248;re et dobbelthus p&#229; Knuthenborgvej 11.

Samtidig appellerer vi til at der nu endegyldigt s&#229;ttes et punktum i sagen og at det g&#248;res klart for ans&#248;ger at et dobbelthus ikke er l&#248;sningen grundet den dokumenterede praksis og pr&#229;cedens der er skabt i n&#229;rområdet som det fremg&#229;r af indsigelsen. Ans&#248;ger har nu indsendt 4 ans&#248;gninger og dette er 3. n&#229;bh&#248;ring naboerne uds&#229;ttes for, s&#229; vi mener forvaltningen har strakt sig ualmindelig langt i sin r&#229;dgivning og fleksibilitet overfor ans&#248;ger.

For god ordens skyld skal vi bede om kvittering for modtagelse af h&#248;ringssvaret.

P&#229; vegne af naboerne til Knuthenborgvej 11:

Nystedvej 12

Nystedvej 14

Nystedvej 16

Hardenbergvej 8

Hardenbergvej 10

Knuthenborgvej 13, 1. sal

Knuthenborgvej 13, st.

Jacob Gorm Larsen

**Vedrørende ansøgning om nedrivning af eksisterende hus og opførelse af dobbelthus på Knuthenborgvej 11, 2500 Valby.**

Som naboer til Knuthenborgvej 11 har vi tidligere gjort indsigelser imod opførelse af et dobbelthus på grunden. Indsigelser, der resulterede i et enstemmigt afslag til projektet fra Teknik- og Miljøudvalget og fulgt op af et afslag fra forvaltningen til sagens parter d. 21 april 2017 der angav årsagen til afslaget som begrænset kvalitet af de frie arealer og grundens størrelse.

Den reviderede ansøgning, indsendt efter afslaget af 21 april, går på en række punkter videre end det tidligere forslag, da man øger det samlede etageareal og det udlagte vejareal, hvilket medfører en stigning i bebyggelsesprocent og en overskridelse af bebyggelsesgraden i strid med gældende servitutter. Derudover imødekommer ansøgningen ikke de centrale punkter i den helhedsvurdering, der førte til afslaget af 21 april i forhold til kvaliteten af de frie arealer og de små grundstørrelser. Den overholder således stadig ikke flere af de kriterier, der indgår i en helhedsvurdering.

Udstykningsforslaget bevirker at parcellerne efter fradrag af vei får en grundstørrelse på hhv. 186m<sup>2</sup> og 308 m<sup>2</sup> som vil være en +100% afvigelse fra gennemsnittet i nærområdet og ikke i overensstemmelse med det tilstræbte for området. Der er tale om en uacceptabel stor fravigelse fra det sædvanlige i området som allerede konkluderet i den tidligere helhedsvurdering. De meget små grunde nævnes som argument i TMF's afslag af 21 april (bilag 2) og med den yderligere reduktion i netto grundarealet pga det øgede vejareal, kan man ikke komme til anden konklusion end at afvise det ansøgte.

I forhold til det tidligere afslag øger man det samlede etageareal hvilket er en væsentlig afvigelse fra det sædvanlige i nærområdet, der primært er består af enfamiliehuse med en væsentlig lavere bebyggelsesprocent. En bygelsesprocent på 40% svarer ikke til det sædvanlige eller tilstræbte for området og resulterer i utilfredsstillende kvalitet af de frie arealer som påpeget i den tidligere helhedsvurdering i forbindelse med afslaget af 21.april.

Kvaliteten og størrelsen af de frie arealer pga grunddannelsen opgives som en af årsagerne til afslaget. Som det fremgår af denne indsigelse resulterer nuværende ansøgning i en yderligere reduktion af de frie arealer og ansøgningen kan derfor ikke føre til andet resultat end en afvisning ud fra en lighedsbetragtning.

Det reviderede forslag går på en række punkter videre end tidligere afslag og til trods for de ændrede dimensioner vil et dobbelthus på en lille grund som Knuthenborgvej 11 ikke fungere ift de generelle kriterier for en helhedsvurdering og på den baggrund henstiller vi til at man endnu engang afviser det ansøgte og samtidig slår fast overfor ansøger at et dobbelthus ikke er løsningen for Knuthenborgvej 11 som det allerede er konkluderet med Teknik- og Miljøudvalgets afvisning og det efterfølgende afslag fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Vore bemærkninger til ansøgningen er opdelt i følgende hovedpunkter:

1. Byggeslovmæssige/plantekniske forhold
2. Præcedens fra lignende sager
3. Kommuneplanen – KP15
4. Konsekvenser for de nærmeste naboer
5. Trafik – parkeringsforhold
6. Konklusion

## 1. Byggeomæssige/plantekniske forhold

Vi har hver især og uafhængigt af hinanden købt vores boliger på Nystedvej, Knuthenborgvej og Hardenbergvej med en forventning om, at områdets karakter ikke ville ændres og at de eksisterende regler og servitutter for området vil sikre dette. Bygningsreglement og gældende servitutter er ejerens sikkerhed for, at det område de har bosat sig i, også fremover vil opfylde minimumskrav til et tilfredsstillende boligområde. Ansøgningen strider på en række områder imod gældende regler, ligesom det ikke imødekommer det tidligere afslag på en række centrale punkter i helhedsvurderingen. Opførelse af et dobbelthus og efterfølgende udstykning i meget små grunde strider tilsvarende imod områdets åbne og grønne karakter, da det skaber en uhensigtsmæssig fortætning.

Specifikt har vi følgende bemærkninger:

### Små grundstørrelser - signifikant afvigelse fra grundstørrelserne i nærområdet:

I henhold til gældende bygningsreglement kræver det ved udstykning grundstørrelser på minimum 700m<sup>2</sup> for at opnå byggeret. De foreslåede parceller vil have et areal på hhv. 308m<sup>2</sup> og 186m<sup>2</sup> efter fradrag til vejareal og dermed være markant under grænsen for byggeret i BR15.

Gennemsnittet for grundene i nærområdet der grænser op til den grønne lomme ligesom Knuthenborgvej 11 er 609m<sup>2</sup> og inkluderes resten af kvarteret er gennemsnittet endnu højere. De foreslåede udstykninger vil resultere i grundstørrelser med en afvigelse på mere end 100% i forhold til resten af området. En afvigelse der på ingen måde svarer til det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

Dette understreges også i afslaget for den tidligere ansøgning hvor forvaltningen i sin vurdering af grundstørrelserne på Knuthenborgvej 11 skriver at:

*"Det viste udstykningsforslag giver dog grundstørrelser der er mindre end selv de mindste grunde i nærområdet". (Forvaltningens afslag af 21 april)*

Der gives hermed afslag på ansøgningen med henvisning til de meget små grundstørrelser (209 m<sup>2</sup> efter fradrag til vej i afslaget af 21 april). Den reviderede ansøgning går som nævnt videre end afslaget på dette punkt, da det samlede grundareal reduceres yderligere og den ene parcel nu kommer helt ned på 186m<sup>2</sup>.

Ud fra en lighedsbetragtning kan den nye ansøgning derfor ikke føre til andet resultat end en afvisning, da forvaltningen i forbindelse med den helhedsvurdering der er lavet i afslaget af 21 april har konkluderet at disse grundstørrelser ikke svarer til det sædvanlige for området.

### Kvaliteten af friarealerne – yderligere reduktion ift det tidligere afslag

For den forreste parcel på Knuthenborgvej 11 vil friarealet efter vejfradrag og fodaftryk være 121m<sup>2</sup>. Herfra skal der yderligere fratrækkes to p-pladser hvilket vil resultere i en yderligere reduktion, det resulterer i et samlet friareal på 96m<sup>2</sup>.

Ser man på afslaget af d. 21 april fremhæves det i afslaget at kvaliteten af de frie opholdsarealer er begrænset på grund af den utraditionelle grunddannelse og grundens størrelse, hvilket førte til afslag.

Friarealet for det forreste parcel i afslaget af 21 april var 113m<sup>2</sup> efter fradrag af vej, fodaftryk og p-pladser hvilket er betragteligt større end for den nuværende ansøgning og selv når man fratrækker arealet fra det knæk grunden havde i den ansøgning, fordi det måske har begrænset kvalitet som friareal bliver friarealet på størrelse med friarealet i den nuværende ansøgning.

Ud fra en lighedsbetragtning kan en ansøgning der resulterer i en yderligere reduktion af friarealerne ikke føre til andet end et afslag, da forvaltningen allerede har konkluderet at friarealerne ikke er tilfredsstillende ifm den tidligere helhedsvurdering som beskrevet i afslaget af 21.april.

#### Anlæggelse af ny privat fællesvej - overholder IKKE gældende bygningsreglement

Det indsendte forslag indeholder anlæggelsen af en privat fællesvej der ikke overholder gældende bygningsreglement da den anlægges mindre end 2,5mtr. fra bebyggelse.

Vi gør samtidig opmærksom på at der i skellet mellem Hardenbergvej 8 og Knuthenborgvej 11 forefindes en trafikdæmpende foranstaltning som efter vores vurdering skal flyttes ifm. etablering af en ny vej. En sådan flytning vil kræve tilladelse fra grundejerforeningen da Knuthenborgvej er privat vej. Vi henstiller til at kommunen inkluderer denne information i sin vurdering af den konkrete ansøgning.

Anlæggelse af ny privat fællesvej medfører endvidere en række gener for omkringliggende naboer da den opføres i skel mod naboerne og anlægges igennem et aflukket grønt område af haver der støder sammen og tilsammen udgør et større grønt område. For eksempel vil Hardenbergvej 8 ved en tilladelse have vej på 3 sider af huset og vi henstiller til at forvaltningen i sin helhedsvurdering tillægger de gener som det påfører naboerne med en ny vej en større vægt i vurderingen end det hidtil har været tilfældet.

#### Bebyggelsesprocent – Meget høj ift grundstørrelsen og højere end det tidligere afviste forslag

Der ansøges om at bebygge et samlet areal på 246m<sup>2</sup>, hvilket er en forøgelse i forhold til den tidligere ansøgning. Man imødekommer således ikke bemærkningerne omkring bebyggelsestæthed som nævnt i afslaget af 21. april, men går i stedet endnu videre og øger det samlede etageareal samt reducerer grundstørrelsen yderligere – hvilket resulterer i en voldsom overskridelse af friarealprocenten.

Der ansøges om en samlet bebyggelsesprocent på 40% (246 m<sup>2</sup>/616m<sup>2</sup>) for hele grunden. Med fradrag af areal til vej reduceres kvaliteten af de frie arealer yderligere og når der efterfølgende opføres p-pladser, små skure, carporte etc. på grunden vil kvaliteten af de frie arealer yderligere reduceres. Den reviderede ansøgning imødekommer således ikke punktet om at sikre tilfredsstillende kvalitet af de resterende friarealer som understreget i afslaget af 21. april og det vil på ingen måde være i overensstemmelse med det sædvanlige i nærområdet, der består af enfamiliehuse med en væsentlig lavere bebyggelsesprocent og et særligt grønt præg - der findes IKKE dobbelthuse i nærområdet. Forvaltningen konkluderer således i sit tidligere afslag at:

Området er et traditionelt parcelkvarter primært bebygget med enfamiliehuse. Der er ingen dobbelthuse med lignende udformning og placering i nærområdet.

Et dobbelthus bygget ind i et af områdets grønne lommer svarer ikke til det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området og vi henstiller til at man følger den linje der blev lagt i helhedsvurderingen på

den tidligere ansøgning omkring de negative effekter, som en høj bebyggelsesprocent skaber i forhold til fortætning af området og kvalitet af de frie arealer.

Derudover henviser vi til en tidligere afgørelse fra Natur og miljøklagenævnet (Sag NMK-33-03521) hvor Københavns kommune på baggrund af en helhedsvurdering afviser en ansøgning om byggeri ifm et dobbelthus med henvisning til, at en bebyggelsesprocent på 35-40% ikke svarer til det sædvanlige i området efter at have sammenlignet med 26 andre sager i nærområdet. En bebyggelsesprocent på 40% kan således kun tillades såfremt det samtidig svarer til det sædvanlige i et område hvilket afgørelsen fra Natur og miljøklagenævnet klart dokumenterer. Som forvaltningen tidligere har konkluderet, findes der ikke andre dobbelthuse i nærområdet og en bebyggelsesprocent på 40% kan derfor ikke anses for det sædvanlige. Nærområdet består af grunde der primært er bebygget med ejendomme med en bebyggelsesprocent på 30% eller mindre – vi gør opmærksom på at det nuværende hus har en bebyggelsesprocent på 15%.

En ansøgning med en bebyggelsesprocent på 40% kan således ikke føre til andet end afslag, da det ikke svarer til det sædvanlige for området. Samtidig strider det imod de ambitioner man i Kommuneplanen har for området i forhold til at bevare et særligt grønt og luftigt kulturmiljø, så et massivt byggeri med en bebyggelsesprocent på 40% svarer således heller ikke til det tilstræbte for området.

#### Bebyggelsesgrad – overskrider det maksimale fodaftryk på 2/7 af grunden

Servitutens bestemmelser om en maksimal bebyggelsesgrad på 2/7 vil være overskredet ved en udstykning. Nettoarealet af den forreste parcel nærmest vejen vil udgøre 186m<sup>2</sup> ved fratrukket vejareal på i alt 122m<sup>2</sup>, hvilket tillader et bebygget areal på 53m<sup>2</sup>. Med et fremtidigt bebygget areal på 65m<sup>2</sup> overskrides det bebyggede areal med 12 m<sup>2</sup>.

Formålet med fastlæggelse af bebyggelsesgrad er at holde dele af villagrunde ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden ved at sikre et åbent og grønt præg, samt kvalitet i de frie arealer. Den nødvendige fravigelse vil ikke være foreneligt dette formål grundens størrelse taget i betragtning.

I magistratens resolution fra 1986, der danner grundlag for forvaltningens hidtidige praksis med at fravige villaservitutens bestemmelser omkring antal boliger per etage, understreges det specifikt at bebyggelsesgraden SKAL overholdes i alle tilfælde som en betingelse for at dispensere for forholdet antal boliger per etage, netop for at sikre tilstrækkelig kvalitet af de frie arealer for hver bolig – i resolutionen lyder det således:

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.

Afslaget på dobbelthus ansøgningen for Knuthenborgvej 11 af 21 april er dermed i overensstemmelse med resolutionen og gældende praksis, da der i afslaget henvises til overskridelsen af bebyggelsesgraden for den forreste parcel. En overskridelse der ikke er foreneligt med servitutens formål, som er at sikre tilfredsstillende friarealer for de nye boliger og hvorfor forvaltningen med hjem i planlovens 43 har aktiveret servitutten og meddelt afslag ifølgende gældende lov.

Da man ikke imødekommer dette punkt i den nye ansøgning, men tværtimod går endnu videre og ansøger om en større dispensation kan det ud fra en lighedsbetragtning og i overensstemmelse med gældende praksis ikke føre til andet resultat end en afvisning, da man i det tidligere afslag allerede har konkluderet dette.

Endelig bemærker vi, at der i den indsendte ansøgning og i det udsendte høringsmateriale er fejl, da beregningen af bebyggelsesgrad på de fremsendte tegninger er foretaget på baggrund af bruttoarealet og således ikke efter fradrag af vejareal som foreskrevet i gældende regler.

#### Udstykninger er usædvanlige i kvarteret

Der er ikke i nærområdet nogen eksempler på udstykninger af villagrunde og de få der findes i hele kvarteret er efter vores viden mere end 40 år gamle. Disse udstykninger er foretaget inden bygningsreglementets bestemmelser om en minimum grænse på 700m<sup>2</sup> og er stadig væsentlig større end den foreslåede grundstørrelse på 186m<sup>2</sup> efter vejfradrag. Med henvisning hertil og taget i betragtning at der ikke findes lignende udstykninger i nærområdet bør der gives afslag på det ansøgte, da det ikke er i overensstemmelse med det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

#### Åben lav bebyggelse

Forvaltningen har af flere omgang (feks. sagsnummer: M-15-616-003 og 522522-001) fastslået at det tilstræbte for det konkrete område er at fastholde områdets karakter som åben/fritliggende lav bebyggelse. Ifølge afgørelse fra Natur og miljøklagenævnet (NMK-33-03342) understreger nævnet specifikt, at dette forhold ikke er foreneligt med dispensation til tæt lav bebyggelse som feks dobbelthuse. Vi henstiller til at forvaltningen respekterer afgørelser fra Natur og miljøklagenævnet og derfor afviser det ansøgte, da det er i strid med forvaltningens egen vurdering af det tilstræbte for det konkrete nærområde.

#### Lighedsbetragtninger – det ansøgte adskiller sig marginalt fra den allerede afviste ansøgning

Som fremhævet mener vi ikke det ansøgte på flere væsentlige punkter imødekommer konklusionen i helhedsvurderingen og afslaget af 21 april for et dobbelthus på Knuthenborgvej 11. Der er tale om marginale ændringer i forhold til den tidligere ansøgning og som påvist overskrider den på flere punkter den nuværende praksis som udmøntet i helhedsvurderingen og det efterfølgende afslag af 21. april. Dette gælder i forhold til servitutter og bygningsreglementets bestemmelser omkring regulering af bebyggelsestætheden i villaområdet og kvaliteten af de frie arealer og derfor kan den nye ansøgning ikke føre til andet end afslag – man imødekommer ingen af de punkter der angives i afslaget af 21 april.

#### **2. Præcedens fra lignende sager**

Udover den allerede afviste ansøgning for dobbelthus på Knuthenborgvej 11 er vi bekendte med lignende sager i kvarteret, der ville resultere i en tilsvarende fortætning af området.

#### Præcedens i forhold til grundstørrelser i nærområdet:

Udover at der i den tidligere ansøgning om dobbelthus på Knuthenborgvej 11 blev givet afslag med henvisning til de usædvanligt små grundstørrelser som en udstykning vil resultere i, var der på Nystedvej 15 og 17 (Sagsnummer: M-15-616-003) i april 2016 en lignende sag om udstykning til mindre grundstørrelser og opførelse af et nyt hus i en af områdets grønne lommer. Sagen fra Nystedvej har en

række paralleler med den konkrete ansøgning i forhold de hensyn der tages ift. BR15 kap 2.3 - I sit afslag til sagen skriver forvaltningen således:

*1) Om omfanget i forhold til anvendelsen*

Det er vores vurdering, at grundenes samlede omfang ikke vil være hensigtsmæssig i forhold til deres anvendelse til beboelse, idet grundenes fremtidige stønelse og placering vil give en u hensigtsmæssig fortætning af område, hvilket er i strid med områdets åbne og grønne karakter.

Og senere står der i forvaltningens afslag med henvisning til omfang i forhold til området:

Det er vores vurdering, at den ene grund, der efter fradrag af udlagt vejareal bliver 148 m<sup>2</sup>, ikke svarer til det sædvanlig eller tilstræbt sædvanlige for område og, at en udstykning vil give en u hensigtsmæssig fortætning af det ellers åbne og grønne område med store villagrunde.

I sagen fra Nystedvej gives der således afslag med henvisning til omfang i forhold til både anvendelse og område, samt med specifik reference til, at det vil resultere i u hensigtsmæssig fortætning af området og for at bevare områdets grønne og åbne karakter. Den ansøgte udstykning i mindre grundstørrelser svarer således ikke til det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

Som det fremgår af ovenstående involverede sagen fra Nystedvej en væsentlig mindre afvigelse fra bygningsreglements bestemmelse om minimum 700m<sup>2</sup> grundstørrelser end det er tilfældet i den konkrete ansøgning.

Med sagen fra Nystedvej og det allerede afgivne afslag på Knuthenborgvej 11 har forvaltningen to gange indenfor det seneste år vurderet at små grundstørrelser der er væsentlig større end de 186 m<sup>2</sup> der nu søges om ikke er det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for det konkrete område og vi henstiller at forvaltningen følger den linje man har lagt, baseret på afslagene på både Nystedvej 15 og ansøgningen om dobbelthus på Knuthenborgvej 11.

Tilsvarende var beslutningen fra Teknik- og Miljøudvalget entydig da den tidligere ansøgning blev afvist med henvisning til grundens størrelse. En politisk beslutning man bør respektere ved at indstille den nye ansøgning for Knuthenborgvej 11 til afvisning.

Præcedens i forhold til bebyggelsesgrad og friareal i nærområdet:

Ansøgningen adskiller sig ikke fra den tidligere ansøgning om dobbelthus på Knuthenborgvej 11 med hensyn til, at der også for den nye ansøgning er tale om en overskridelse af servitutens bestemmelser om en maksimal bebyggelsesgrad på 2/7 af grunden. Da den tidligere ansøgning blev afvist med henvisning til en overskridelse af bebyggelsesgraden kan det ikke føre til andet resultat.

Derudover findes der er en sag fra Knuthenborgvej 18 (Sagsnummer: 522522-001) fra august 2016 omkring overskridelse af bebyggelsesgraden for en byggeansøgning. Omkring villaservitutens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesgrad på 2/7 skriver forvaltningen følgende i afslaget for sagen på Knuthenborgvej 18:

I Københavns Kommune er det forvaltningen praksis at håndhæve gældende villaservitutter, indtil de erstattes af en lokalplan. Der er ikke lavet lokalplan for pågældende område.

For Knuthenborgvej 18 var der tale om en overskridelse af reglen om en maksimal bebyggelse på 2/7 af grunden og forvaltningen konkluderer således i afslaget:

Formålet med fastlæggelse af bebyggelsesgrad er at holde dele af villagrunde ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden i villaområdet ved at sikre, at området har et åbent og grønt præg af villa-kvarter med fritliggende, lav bebyggelse.

Det er Center for Bygningers opfattelse, at den nødvendige fravigelse fra servituttens ikke vil være forenelig med dette formål, som servitutbestemmelsen skal varetage.

Forvaltningen har således 2 gange indenfor det seneste år givet afslag på konkrete byggeansøgninger på Knuthenborgvej med henvisning til, at gældende villaservitutter vedrørende maksimal bebyggelsesgrad skal overholdes og der er således etableret en præcedens for hvilken grad af fortætning man tillader i det konkrete område. Det kan således konkluderes at en fortætning der overskrider en bebyggelsesgrad på 2/7 ikke anses for sædvanligt eller tilstræbt sædvanligt for det konkrete område.

Formålet med servituttens er at sikre tilfredsstillende friarealer og der konkluderes følgende i forvaltningens afslag til ansøgningen for Knuthenborgvej 18:

Det er forvaltningens vurdering, at der med den ansøgte tilbygning ikke kan sikres tilfredsstillende friareal i forhold til ejendommens benyttelse, jf. servituttens bestemmelser.

Forvaltningen konkluderer altså i sin vurdering at ansøgningen for Knuthenborgvej 18 ikke vil resultere i tilfredsstillende friarealer. Det resterende friareal for Knuthenborgvej 18 ville efter fodaftryk, vejfradrag etc. være på 203 m<sup>2</sup> hvilket vurderes til at være ikke tilfredsstillende og afslag gives med henvisning til dette punkt.

For den forreste parcel på Knuthenborgvej 11 vil friarealet efter vejfradrag, fodaftryk og p-pladser være 96m<sup>2</sup> hvilket vil være under halv størrelse i forhold til det afslag der blev givet til genboen på Knuthenborgvej 18. Begge parceller er tiltænkt som bolig for en familie som må forventes at have samme krav på friarealer til deres bolig – selvom man muligvis kan acceptere et reduceret friareal for et dobbelthus så bør afvigelsen i forhold andre sager i det konkrete nærområde under ingen omstændigheder være på +100%. En så uensartet vurdering af krav til friarealer er ikke foreneligt med god forvaltningsskik og som borgere må man kunne forvente en ensartet sagshandling baseret på de samme krav til for eksempel friarealer for de enkelte parceller.

Som vi har dokumenteret er der også tale om en væsentlig reduktion i friarealet når man sammenligner med afslaget af 21 april på ansøgning om dobbelthus på Knuthenborgvej 11. Forvaltningen har således



allerede konkluderet i en helhedsvurdering vedrørende dobbelthus på Knuthenborgvej 11 at det ansøgte friareal ikke er tilstrækkeligt og derfor meddelt afslag.

Ud fra en lighedsbetragtning kan en ansøgning der resulterer i en yderligere reduktion af friarealerne ikke føre til andet end et afslag, da forvaltningen allerede har konkluderet at friarealerne ikke er tilfredsstillende ifm den tidligere helhedsvurdering som beskrevet i afslaget af 21.april.

Præcedens i forhold til andre dobbelthus sager:

Der er som angivet allerede givet et afslag på ansøgningen for dobbelthus på Knuthenborgvej 11 med henvisning til grundens størrelse.

Tilsvarende henviser vi til en lignende sag omkring ansøgning for et dobbelthus (sagsnummer 481033-001) hvor forvaltningen tilsvarende henviser til grundens størrelse og til at der ikke findes andre dobbelthuse i det konkrete nærområde. Forvaltningen skriver således:

Grundenes størrelse på højst 394 m<sup>2</sup> svarer ikke til det sædvanlige i området, idet øvrige grunde i området er af væsentlig større omfang. Bebyggelsen svarer ligeledes ikke til det sædvanlige i området, idet der i området ikke findes andre dobbelthuse.

Under henvisning hertil kan den ansøgte tilladelse ikke gives.

Der er således muligt indenfor den gældende praksis at give afslag på et dobbelthus med henvisning til at grundenes størrelse ikke svarer til det sædvanlige i nærområdet og med henvisning til at bebyggelsen med et dobbelthus ikke svarer til det sædvanlige i nærområdet.

Vi henviser til at forvaltningen allerede har konkluderet, i forhold til det tidligere afslag på ansøgning om dobbelthus, at grundstørrelserne ikke svarer til det sædvanlige i området og at der ikke findes andre dobbelthuse i nærområdet. Den nuværende ansøgning går som påpeget endnu videre og reducerer grundstørrelsen yderligere hvilket på ingen måde svarer til det sædvanlige i nærområdet.

Endelig henvises til at grundstørrelsen for Knuthenborgvej 11 er markant mindre end andre grunde hvor der ansøges om opførelse af dobbelthuse i København. Ser man eksempelvis på de 12 sager som Teknik og miljøudvalget blev forelagt d 18. september ligger den gennemsnitlige grundstørrelse for de sager på 776m<sup>2</sup> hvilket er markant mere end grundstørrelsen på Knuthenborgvej 11. Ingen af de 12 sager har grundstørrelser der er mindre end Knuthenborgvej. Der er således ikke tale om en typisk grundstørrelse for dobbelthus projekter og med det ekstra areal der udlægges til vej er der som forvaltningen allerede har konkluderet tale om uacceptable små grundstørrelser.

Der er således både lovhjemmel og præcedens i forhold til at afvise en dobbelthus ansøgning med henvisning til grundstørrelsen ud fra en helhedsvurdering, når grundstørrelsen ikke svarer til det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for et konkret område.

### 3. Ansøgningen lever ikke op til Kommuneplanen - KP15

#### Områdets status som værdifuldt kulturmiljø i KP15:

Vigerslev Haveby - området som Knuthenborgvej 11 ligger i - er som del af KP15 udpeget som et af få værdifulde kulturmiljøer i Københavns kommune. (<https://kp15.kk.dk/artikel/kulturarv>)

Et værdifuldt kulturmiljø defineres i KP15 som en aflæselig helhed af strukturer, anlæg, bygninger m.m., der samlet knytter sig til og formidler en fælles historie. Det kan være oprindelse, tidsepoke og/eller geografi, der har betydning for forståelsen af Københavns vigtigste fortællinger og udviklingstræk.

Vigerslev Haveby er udlagt efter en plan af arkitekt Charles Schou som med planen ville han skabe en bydel med rundede gader, åbne pladser og grønne lommer, et projekt og et udtryk der i høj grad lykkedes og som stadig er gældende. I beskrivelsen af Vigerslev Haveby anføres således bygningernes homogene udtryk som en af kulturmiljøets bevaringsværdier af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Vedrørende området's sårbarhed anfører forvaltningen i sin beskrivelse af kulturmiljøet at:

***"helheden kan sløres ved om- og tilbygninger, der påvirker det homogene præg"***

Endvidere skriver forvaltningen omkring ændringer i de udpegede kulturmiljøer at:

***"Inden for de udpegede kulturmiljøer skal afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lign. inddrage området's kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier"***

Forvaltningen skal således inkludere området's kulturhistoriske værdi i sin vurdering af ansøgningen, der involverer nedrivning af det oprindelige hus på grunden. En ansøgning om at opføre en så stor og massiv bygning som det foreslås strider på alle måder imod intentionerne om at bevare det særlige kulturmiljø og dets åbne grønne præg. Et dobbelthus på 246m<sup>2</sup> i et nærområde hvor der ikke findes andre dobbelthuse går på alle måder imod området's særlige karakter og intentionerne med at udpege området som særligt kulturmiljø i KP15. Grundens størrelse i forhold til bygningens omfang svarer således på ingen måde til det sædvanlige i området.

I forhold til udvikling af området konkluderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at det bør ske under hensyntagen til og med fokus på de grønne strukturer – man skriver således:

***Kulturmiljøet bør udvikles under hensyntagen til de bærende bevaringsværdier, ligesom der bør være fokus på den grønne struktur og bygningernes placering og præg ved om- og tilbygning.***

Der ansøges om at nedrive det eksisterende hus og herefter opføre et dobbelthus der er rykket længere tilbage på grunden ind i den samlede grønne struktur som nærområdet's baghaver udgør og som med det ansøgte brydes. Ansøgningen tager således ikke det påkrævede hensyn til den grønne struktur og bygningernes placering og er dermed i konflikt med intentionerne for de særlige kulturmiljøer i KP15.

Vi henstiller derfor til at man respekterer intentionerne med området og de oprindelige planer om at skabe en sammenhængende grøn struktur i området og derfor med henvisning til området's særlige status og de konkrete forhold afviser ansøgningen der vil ødelægge en af området's grønne strukturer og samtidig bryde markant med det homogene præg pga. det massive omfang af det ansøgte byggeri.

Kommunen er forpligtiget til at arbejde for rammebetingelserne og principperne i KP15 og da den konkrete ansøgning ikke er i overensstemmelse med principperne heri kan det ikke føre til andet end et afslag.

Kommunalplanens bestemmelser for friarealprocenter ved nybyggeri er overskredet:

For at sikre tilstrækkelige friarealer stilles der i KP15 specifikke krav til friarealer og friarealprocenten for nybyggeri i København. For nybyggeri i området hvor Knuthenborgvej er beliggende skal friarealprocenten være min. 100 for nye boliger der opføres i området.

Som foreskrevet i KP15 er kommunen forpligtiget til at arbejde for kommunalplanens gennemførelse og rammerne og retningslinjerne i KP15 danner således også grundlaget for forvaltningens behandling af sager vedrørende byggeri m.v.

Det ansøgte byggeri overholder ikke kravene til friarealprocenten for den forreste bolig. Når bebygget areal, tilkørselsarealer og p-pladser er trukket fra har det forreste parcel en friarealprocent på 78% hvilket er en signifikant overskridelse af grænsen. Der er i KP15 fastsat en præcis friarealprocent for det konkrete område og formuleringen indeholder ikke mulighed for en alternativ sikring af tilstrækkelige friarealer. En dispensation er derfor imod principperne i KP15. Denne konklusion nåede Natur og miljøklagenævnet også i en afgørelse omkring sikring af tilstrækkelige friarealer ved nybyggeri (Sagsnummer: NMK-33-03342)

Da den konkrete ansøgning fører til en overskridelse af rammebestemmelserne for friarealprocenten og dermed er i konflikt med kommunalplanen bør forvaltningen tage dette forhold med i den samlede vurdering og på baggrund heraf meddele afslag.

#### 4. Konsekvenser for de nærmeste naboer

For naboerne vil opførelsen af et række-/dobbeltus på Knuthenborgvej 11 være til væsentlig gene. De nærmeste naboer vil få væsentlige skygge- og indbliksgener på grund af den foreslåede placering, der vil reducere lysforholdene væsentligt for husene beliggende nord for Knuthenborgvej 11. Der er ikke udarbejdet et lysdiagram i forbindelse med projektet, der kan dokumentere indvirkningen på lysforholdene for de nærmeste naboer og vi appellerer til at sådanne udarbejdes som del af helhedsvurderingen.

På grund af dobbeltusets voldsomme karakter ned igennem det grønne område, får alle langt mindre lys i deres haver, deres udsigt forringes og der skabes væsentlige indbliksgener fra de mange vinduer på dobbeltusets 1.sal.

Ydermere vil opførelsen af en ny vej til den bagerste parcel medføre uacceptable gener fra ind- og ud kørende biler.

Endelig bør forvaltningen i sin vurdering tage hensyn til at samtlige naboer modsætter sig den konkrete ansøgning – ligesom der er udbredt bekymring og modstand imod det konkrete projekt blandt kvarterets beboere, der frygter den fortætning og forandring af området som forslaget vil resultere i.

Udover gener for de nærmeste naboer gør vi opmærksom på at der generelt blandt grundejere er stor modstand imod projekter, som det ansøgte der permanent forandrer og fortætter villakvarterne – dette understøttes af vedhæftede støtteskrivelse fra Grundejeren.dk (Bilag 1)

#### 5. Trafik - parkeringsforhold

Vi mener ikke, at de foreslåede p-pladser i det konkrete forslag vil fungere i praksis eller efter hensigten da bilerne vil holde i forlængelse af hinanden uden mulighed for at passere, hvorfor det konkrete forslag vil resultere i øget kantstensparkerings og reduceret trafikikkerhed som bør undgås og indgå i vurderingen.

Som forbindelsesvej til den lokale idrætshal er beboerne allerede i dag bekymrede for trafikikkerheden på Knuthenborgvej. Denne bekymring er både grundejerforeningen og Københavns kommune bekendt med. En ny privat fællesvej med flere svingende biler på vejen, øget trafik og flere kantstensparkeringer vil udgøre en stigende risiko for manglende orienteringsmulighed om legende børn, der færdes på vejen. Denne forøgede usikkerhed bør søges undgået på alle tænkelige måder.

Forvaltningen bør inkludere beboernes bekymringer og den tidligere dialog med kommunen omkring trafikikkerhed på Knuthenborgvej i vurderingen af det konkrete forslag.

#### 6. Konklusion

Med baggrund i ovenstående henstiller vi til, at forvaltningen endnu engang indstiller ansøgningen om nedrivning, udstykning og opførelse af dobbelthus på Knuthenborgvej 11 til afvisning med henvisning til at den nye ansøgning i lighed med den tidligere ikke lever op til de generelle kriterier i bygningsreglementets kap. 2.3.1 for en helhedsvurdering og samtidig strider imod den gældende servitutter, da den ikke overholder servituttens bestemmelser om bebyggelsesgraden for den forreste parcel. I forhold til kriterierne for en helhedsvurdering konkluderer vi således:

##### ***Kap 2.3.1, stk. 1, nr. 1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.***

Med en overtrædelse af servituttens bestemmelser omkring en bebyggelsesgrad på max 2/7 for den forreste parcel vil bebyggelsens omfang ikke være hensigtsmæssig i forhold til grundens størrelse.

Denne konklusion er forvaltningen nået til 2 gange inden for det seneste år i forbindelse med ansøgningen på Knuthenborgvej 18 og i forbindelse med den seneste ansøgning på Knuthenborgvej 11 der blev afvist med henvisning til bl.a. omfanget i forhold til grundens størrelse. Forhold man ikke imødekommer i ansøgningen, men tværtimod går endnu videre ift. at øge det samlede etageareal.

Som påpeget er bebyggelsens omfang i forhold til grundens størrelse ikke hensigtsmæssig da det resulterer i meget begrænsede friarealer. Den nuværende praksis med at fravige servituttens bestemmelser om antal boliger per etage hviler som dokumenteret på den forudsætning at servituten omkring bebyggelsesgrad overholdes som foreskrevet i resolutionen fra 1986. Dette er ikke tilfældet for ansøgningen på Knuthenborgvej 11 hvorfor det konkluderes, at den er i strid med grundlaget for

gældende praksis og bygningsreglements bestemmelser i forhold til at byggeriets omfang ikke er hensigtsmæssigt i forhold til grundens størrelse.

***Kap 2.3.1, stk. 1, nr. 2. Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.***

Med en yderligere reduktion i nettogrundarealet i forhold til den tidligere ansøgning hvilket resulterer i grundstørrelser helt ned til 186m<sup>2</sup> lever ansøgningen ikke op til det sædvanlige eller til det der tilstræbes for området da det resulterer i grundstørrelser, der er signifikant mindre end gennemsnittet for nærområdet og hele kvarteret. Som påvist er forvaltningen nået til denne konklusion i to forskellige helhedsvurderinger det seneste år.

Da der ikke findes andre dobbelthuse i nærområdet, vil det ansøgte resultere i en u hensigtsmæssig fortætning, der ikke svarer til sædvanlige for området.

Tilsvarende vil en bebyggelsesprocent på 40% ikke svare til det sædvanlige for området der består af en-familiehuse, der har en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på under 30%. Der forefindes som dokumenteret en præcedens for dette hvor forvaltningen selv henviser til at en bebyggelsesprocent på 35-40% ikke svarer til det sædvanlige for et område og derfor giver afsag.

I forhold til området status som værdifuldt kulturmiljø i KP15 bør der tages ekstra hensyn for at bevare den grønne struktur i området. En nedrivning og opførelse af et så voldsomt byggeri som foreslået er i strid med planerne for værdifulde kulturmiljøer og svarer ikke til det man tilstræber for området da man foreslår at bygge ind i en af området grønne lommer i stedet for at opføre et evt. nyt hus på linje med de eksisterende bygninger der rammer den grønne lomme ind.

***Kap 2.3.1, stk. 1, nr.3. Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.***

Som fremhævet vil det ansøgte medføre en lang række væsentlige lys-, skygge- og indbliksgener for naboerne, som er uacceptable og dermed ikke lever op til kriteriet om at sikre naboer mod væsentlige gener ved nyt byggeri. Vi appellerer endnu engang til at forvaltningen også tager naboernes gener med i vurderingen af det ansøgte byggeri.

***Kap 2.3.1, stk. 1, nr.4. Der skal sikres tilfredsstillende friareal i forhold til ejendommens benyttelse***

Ejendommens benyttelse er tiltænkt som værende bolig for to familier og der skal således tilsikres tilstrækkelige friarealer for begge boliger. Ansøgninger resulterer som dokumenteret i meget begrænsede friarealer når fodaftryk, vejareal, p-pladser, etc. er fratrukket. Forvaltningen har flere gange konkluderet at friarealer af den størrelse ikke er tilfredsstillende for en ejendom i det konkrete område – ikke mindst i afslaget af 21 april. Den nuværende ansøgning resulterer som påvist i en yderligere reduktion af de frie arealer.

Som understreget er den nuværende praksis for dobbelthuse funderet i resolutionen fra 1986. Resolutionen adresserer specifikt, at forudsætningen for at dispensere fra servitutten om antal boliger per etage er, at bebyggelsesgraden overholdes for at sikre kvaliteten af de frie arealer for de nye boliger, hvilket den nuværende ansøgning stadig overskrider, hvilket også er angivet i det tidligere afslag. Forvaltningen har derved skabt præcedens ift at man har aktiveret servitutten omkring bebyggelsesgrad i den konkrete sag.

Derudover overholder ansøgningen heller ikke kravene i KP15 til friarealprocenten for nybyggeri af boliger i området og en dispensation for det forhold vil ikke være i overensstemmelse med principperne i KP15 omkring sikring af tilfredsstillende friarealer ved nybyggeri.

Endelig har forvaltningen konkluderet med afslaget til genboen på Knuthenborgvej 18 at et friareal som det der søges om, ikke er tilfredsstillende for boliger til en familie i det konkrete område.

Når man overordnet ser på forholdene ved ansøgningen for Knuthenborgvej 11 er det klart at disse ikke er forenelige med en ansøgning om et dobbelthus, der på en række områder ikke overholder de bestemmelser, der skal sikre tilfredsstillende friarealer for boligerne hvad enten man ser på bygningsreglement, servitutter eller KP15.

Dette resultat er forvaltningen kommet frem til af flere omgange, i forbindelse med konkrete helhedsvurderinger i nærområdet hvor der er lignende krav til friarealernes størrelse og kvalitet for de enkelte boliger.

Vi appellerer derfor til, at man følger den praksis og afviser det ansøgte med henvisning til, at det ikke overholder bestemmelserne i servitutten for bebyggelsesgrad, er i konflikt med bestemmelsen om friarealprocent i KP15 og fordi det ikke lever op til kriterierne for en helhedsvurdering i forhold til at sikre tilfredsstillende friareal for de enkelte boliger.

***Kap 2.3.1, stk. 1, nr. 5. Der skal sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer***

Som fremhævet er der en række problemer i forhold til den nye private fællesvej som besværliggør tilkørselsforhold og skaber uhensigtsmæssige parkeringsforhold hvilket resulterer i øget kantstøvsparkeering på Knuthenborgvej med de trafikikkerhedsmæssige konsekvenser det indeholder.

Med baggrund i ovenstående henstiller vi til, at det ansøgte projekt om nedrivning, udstykning og opførelse af dobbelthus på Knuthenborgvej 11 endnu engang afvises.

Ansøgningen adskiller sig kun marginalt fra den, der allerede er blevet behandlet både politisk i Teknik- og Miljøudvalget og efterfølgende i forvaltningen i forhold til omfang og fortætning. Som naboer er vi uforstående overfor, at man efter det meddelte afslag kan indsende en næsten identisk ansøgning om dobbelthus, der ikke imødekommer årsagerne til afslaget, men på en række punkter går endnu videre – man imødekommer ingen af punkterne i afslaget af 21 april.

Den nuværende ansøgning indeholder således 3 specifikke og dokumenterede forhold som hver især og i særdeles i sammenhæng bør lede til den konklusion at det ansøgte afvises.

For det første har forvaltningen konkluderet i en tidligere helhedsvurdering at grundstørrelserne ikke svarer til det sædvanlige i området – iflg bygningsreglementets kriterier til en helhedsvurdering bør det lede til afslag.

For det andet har forvaltningen konkluderet i en tidligere helhedsvurdering at kvaliteten af de frie arealer ikke var tilfredsstillende. Den nuværende ansøgning resulterer som påvist i en yderligere reduktion af de frie arealer – iflg bygningsreglementets kriterier til en helhedsvurdering bør det lede til afslag.

For det tredje er ansøgningen i strid med KP15 på en række punkter i forhold til områdets særlige status som kulturmiljø og de anførte mindstekrav til friarealprocenter for nybyggeri. Overskridelser der sammenholdt med de øvrige forhold bør lede til afslag.

Derudover har vi dokumenteret en række andre forhold i forhold til den massive bygnings indvirkning på området, gener for naboer og servitutmæssige forhold der er overskredet som i sammenhæng bør lede til et afslag.

Der er i denne indsigelse fremlagt en række saglige og faktuelle dokumenterede argumenter for et afslag og der er henvist til en række andre sager hvor forvaltningen ud fra konkrete saglige vurderinger har afvist andre sager med henvisning til både grundstørrelse, kvaliteten af de friarealer og områdets karakter som åben lav bebyggelse, der ikke lever op til kriterierne for en helhedsvurdering i forhold til bygningsreglementet.

Vi appellerer til, at man respekterer den beslutning som et enigt Teknik- og Miljøudvalg traf den 27. marts, hvor man afviste at give tilladelse til et dobbelthus på Knuthenborgvej 11 – en afgørelse der bør respekteres i såvel som ånd som i bogstav i den videre sagsbehandling.

Indsendt på vegne af samtlige naboer til Knuthenborgvej 11.



### STØTTESKRIVELSE - Bilag 1 til naborøringsskrivelse (3) af 25. oktober 2017

Hvorfor bør ansøgning om byggetilladelse til dobbelthus beliggende Knuthenborgvej 11, 2500 Valby, ikke imødekommes?

GRUNDEJEREN.DK (Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København) skal i forbindelse med høringsskrivelse om byggeansøgning for Knuthenborgsvej 11 hermed fremsætte nogle generelle betragtninger i forhold til ansøgningen:

Vi anser det som en yderst vigtig opgave i en periode med kraftig byggeaktivitet i København at sikre, at det enestående miljø, som villabyerne udgør i København, bevares som grønne områder. Villaområderne er en grøn bræmme, der ligger i udkanten af kommunen, og som udgør en harmonisk overgang mellem karrébebyggelser og de rene grønne, rekreative områder i kommunen. Også i villabyerne sker der en naturlig byfornyelsesproces, men denne bør ske med respekt for gældende regler på området og for det enestående miljø, som villabyerne udgør i en storby. Villabyerne er i stor udstrækning belagt med servitutter, der skal sikre områdernes grønne karakter i storbyen. Servitutterne er tinglyste på de enkelte matrikler, og de er derfor også et kendt vilkår, der danner grundlag for salg og køb af ejendomme på de pågældende matrikler.

#### Kommuneplan 15, Københavns Kommune

Ejendommen Knuthenborgvej 11, hvor der er indgivet fornyet ansøgning om nedrivning af den eksisterende bygning og opførelse af et dobbelthus, ligger i Vigerslev Haveby i Valby. Det er et område, der i Kommuneplan 15 er defineret som **kulturmiljø**. Byggeaktiviteter i dette område kræver derfor speciel opmærksomhed. Området er afgrænset af Valby Langgade og Vigerslev Alle. I plansammenhæng benævnes området: 4:13 Vigerslev Haveby.

Københavns kulturmiljøer er en del af kommuneplanen: Det hedder i Kommuneplan K15's Retningslinjer, Bolig og Byliv, Kulturarv, således om kulturmiljøerne:

*"Inden for de udpegede kulturmiljøer skal afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lign. inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier som beskrevet i redegørelsen for de enkelte udpegninger."*



Det betyder, at der inden for de afgrænsede områder skal iagttages de specielle hensyn, der ligger som grundlag for udpegningen. Det hedder om baggrunden for udpegelsen af de enkelte miljøer:

*"Registreringen baserer sig på helhedsbetragtninger, hvor kulturhistoriske, arkitektoniske, byplanmæssige og landskabelige kvaliteter er vurderet sideordnet."*

Der er således tale om en vægning af faktorer, der munder ud i en **helhedsvurdering**, der definerer kulturmiljøets samlede værdi.

### **Vigerslev Haveby**

Havebyen er –som sagt - i Kommuneplan 15 for Københavns Kommune klassificeret som et af kommunens **kulturmiljøer**.

Det hedder om begrundelsen for udpegningen af Vigerslev Haveby i kommuneplanen:

*"Begrundelse: Vigerslev Haveforstad er et velbevaret, helstøbt eksempel på en dansk udgave af de engelske "Garden Cities". Haveforstaden, som den ser ud i dag, viser vigtigheden af at tænke i helheder, en samlet grøn struktur samt multifunktionalitet ind fra starten. Den er som sådan et tidligt eksempel på idealer, der skulle få afgørende betydning for forstadsudviklingen."*

Der er således tale om et **unik kulturmiljø**, hvor det er helheden og dennes sammensætning, der begrundes udpegningen af området som et bevaringsværdigt kulturmiljø.

### **Områdets helhedspræg**

I Kommuneplanen gøres der specielt opmærksom på forhold omkring om- og tilbygninger i kulturmiljøet i Vigerslev Haveby. Det hedder:

*"Sårbarhed: Kulturmiljøet er generelt ikke sårbart, men helheden kan sløres ved om- og tilbygninger, der påvirker det homogene præg."*

*"Udviklingsmuligheder: Kulturmiljøet bør udvikles under hensyntagen til de bærende bevaringsværdier, ligesom der bør være fokus på den grønne struktur og bygningernes placering og præg ved om- og tilbygning."*

I forbindelse med udpegning af området som kulturmiljø er der således specielt peget på problemer i forbindelse med om- og tilbygninger, og hvordan dette vil kunne påvirke områdets homogene karakter. Det er således et forhold, der bør tillægges skærpet opmærksomhed i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af bygninger, der bryder med dette helhedsbillede.

### Servitutter og Bygningsreglementets helhedsvurdering

Da området ikke er dækket af en lokalplan, er de redskaber, der er til rådighed for en sikring af det udpegede kulturmiljø: Bygningsreglementets kapitel 2.3 om Helhedsvurdering, samt matriklens servitut.

### Bygningsreglementet kapitel 2.3

Bygningsreglementets kapitel 2.3.1 er aktuelt, da byggerettens bestemmelse om byggegrund på 700m<sup>2</sup> ikke er opfyldt. Der skal derfor foretages en helhedsvurdering af ansøgningen. Her er specielt kapitel 2.3.2 aktuelt set i forhold til ovenstående. Det hedder her: ” 2) *Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.* ”

Der er således mulighed for både at lægge vægt på, hvad der er sædvane i området, men også hvad man tilstræber i området. Hvad der tilstræbes i Vigerslev Haveby, er tydeligt angivet i kommuneplanens udpegning af kulturmiljøer.

Hvad der er sædvane i området, fremgår dels af bebyggelsens sammensætning og struktur, men også af grundstørrelsen. Ser vi på grundstørrelsen på Knuthenborgvej er den gennemsnitlige grundstørrelse på 681 m<sup>2</sup> med en medianværdi på 653 m<sup>2</sup>. Man kan således ikke påstå, at en grundstørrelse efter opdeling på 308m<sup>2</sup> før fradrag til vej vil være typisk for vejen eller området. Da ansøgningen for Knuthenborgvej allerede er blevet behandlet politisk og afvist, har den principiel karakter, og vi forventer, at man som del af helhedsvurderingen foretager og fremviser en undersøgelse af et afgrænset nærområde til Knuthenborgvej, således at det er faktuelle og saglige argumenter, der ligger til grund for helhedsvurderingen af byggeriets indvirkning på nærområdet i forhold til for eksempel grundstørrelser og friarealer.

Det vil være god forvaltningsskik at sørge for gennemsigtighed i sagen, bl. a. ved at fremlægge datagrundlaget for helhedsvurderingen grundet sagens principielle karakter. Københavns Kommune inkluderer i klagesager ved Miljø- og Naturklagenævnet et velafgrænset nærområde som datagrundlag for en helhedsvurdering, og i forhold til denne principielle sag bør man kunne forvente, at forvaltningen følger samme procedure – se f.eks. afgørelse fra Natur og miljøklagenævnet NMK-33-03521.

Da Vigerslev Haveby i Kommuneplanen er udpeget som kulturmiljø, er det også muligt at inddrage Kommuneplanens overordnede rammer i helhedsvurderingen. Dette selvom Kommuneplanen ikke har retsvirkning for den enkelte byggeret.

## Servitutter

Som det er gældende for en stor del af villabebyggelsen i København, er området her også belagt med servitutter. De er tinglyst på de enkelte matrikler. Da der ikke er nogen lokalplan for området, er det servitutterne, der er retligt gældende.

Kommunen har i Planlovens § 43 mulighed for at aktivere servitutter, men har også mulighed for at undlade det. Det er således en rettighed, der i dette tilfælde ligger Københavns Borgerrepræsentation.

I forbindelse med dobbelthuse i Københavns Kommune gav borgerrepræsentationen i 1986 Forvaltningen bemyndigelse til at se bort fra kravet om servituttemes begrænsning af antal boliger pr. etage. Det hed i bemyndigelsen: *"bemyndigelse for magistratens 4 afdeling til at dispensere for byggeservitutternes bestemmelse om antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns Kommune"*. Denne bemyndigelse er tilbagekaldt af Københavns Borgerrepræsentation den 24. august 2017.

Det var en bemyndigelse, der vedrørte antal boliger pr. etage, men ikke en bemyndigelse, der omfattede andre servituttmæssige forhold. Det forhold, at Forvaltningen indtil 24. august 2017 havde bemyndigelse til at se bort fra kravet om den servituttmæssige begrænsning af antal boliger pr. etage, giver ikke automatisk en ansøger ret til at opføre et dobbelthus. Der skal altid af kommunen, her Forvaltningen, foretages en individuel og konkret vurdering.

Da ansøgeren i den aktuelle sag overtræder servitutts bestemmelse om opførelse af et dobbelthus på matriklen, er der ingen tvivl om, at servituttet kan bringes i anvendelse efter en konkret og individuel vurdering.

## Konklusion

**Sammenfattende mener Grundejeren.dk, at ansøgningen bør afvises, både ud fra en helhedsvurdering, men også ud fra de servituttmæssige forhold.** Det er her en skærpet omstændighed, at ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplanen er udpeget som kulturmiljø.

Ansøgningen om dobbelthus på Knuthenborgvej er som fremhævet tidligere behandlet og afvist både politisk og ud fra en konkret helhedsvurdering. Den reviderede ansøgning adskiller sig ikke væsentligt fra den første, idet de elementer, der førte til afslaget i forhold til grundstørrelser og kvalitet af de frie arealer, er uændrede.

Det er afgørende for Grundejeren.dk, at grundejere i København kan fæste lid til, at de kommunale myndigheder sikrer deres retstilling ved at administrere efter gældende regler og servitutter og med behørigt respekt til de overordnede principper, der findes, for en bevarelse af de unikke

kulturmiljøer, der eksisterer i Københavns villabyer.

Birgit Philipp  
formand