



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-5

Sagsbehandler
Isabella C. Kleivan
Nanna Hauch

Bilag 3 Lyngholmvej 29

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 14. juli 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Lyngholmvej 29. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 22. september 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 698 m², heraf er 75 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 106 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 278 m².
Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Dobbelthuset har et samlet bebygget areal på 162 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 139 m² (bebygget areal 81 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 366 m² og 331 m². 123 m² af grundarealet på 366 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 38 og 42, og den samlede bebyggelsesprocent er 39,83. Forvaltningen har praksis for, at bebyggelsesprocent kun skal være overholdt samlet og ikke efter en evt. senere udstykning.

Høringssvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet to høringssvar fra Lyngholmvej 27 og Lyngholmvej 31. Indsigelserne vedrører hovedsagligt dobbelthuset omfang og placering, herunder indvirkning på kvarterets helhedspræg samt lys- og indblikforhold for omboende.

Naboen på Lyngholmvej 27 har bl.a. anført, at dobbelthuset overskrider den maksimale bygningshøjde i forhold til afstand til naboskel, at dobbelthuset bebyggelsesprocent vil afvige fra kvarterets øvrige bebyggelse, at dobbelthuset bygningshøjde og afstand til naboskel vil medføre skygge- og indbliksgener, samt at dobbelthuset

placering spolerer kvarterets havemiljø og mindsker det grønne og åbne præg.

Naboen på Lyngholmvej 31 mener bl.a., at dobbelthuset vil medføre indbliksgener samt påvirke udsynsmuligheder, lys- og lydforhold. Endvidere anføres at etablering af bebyggelse i to etager udgør en væsentlig ændring fra eksisterende forhold.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke kommenteret på indsigelser fra naboerne.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet bebyggelsesprocent, 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).

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i kvarteret, idet der i villaområdet ses sammenlignelige dobbelthuse.

Efter en eventuel udstykning vil bebyggelsesprocenten på den ene parcel være 42 og overskrider dermed byggeretten på 40. Da den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40, forudsættes det i overensstemmelse med hidtidig praksis, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét.

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 dobbelthuset iagttager villaservituttens bestemmelser for afstand til Lyngholmvej, afstand til naboskel, antal etager og tilladeligt bebygget areal.

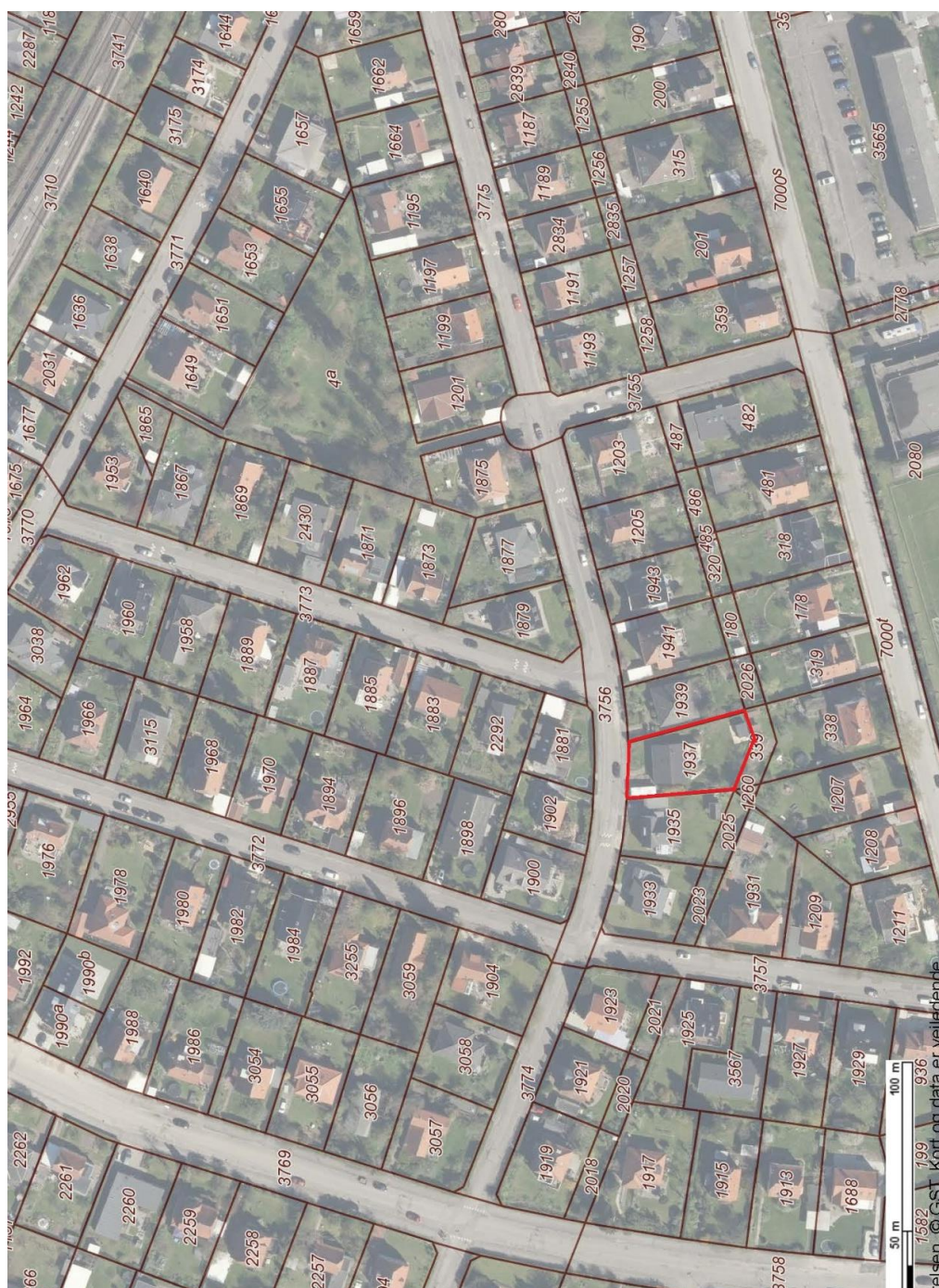
En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende

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

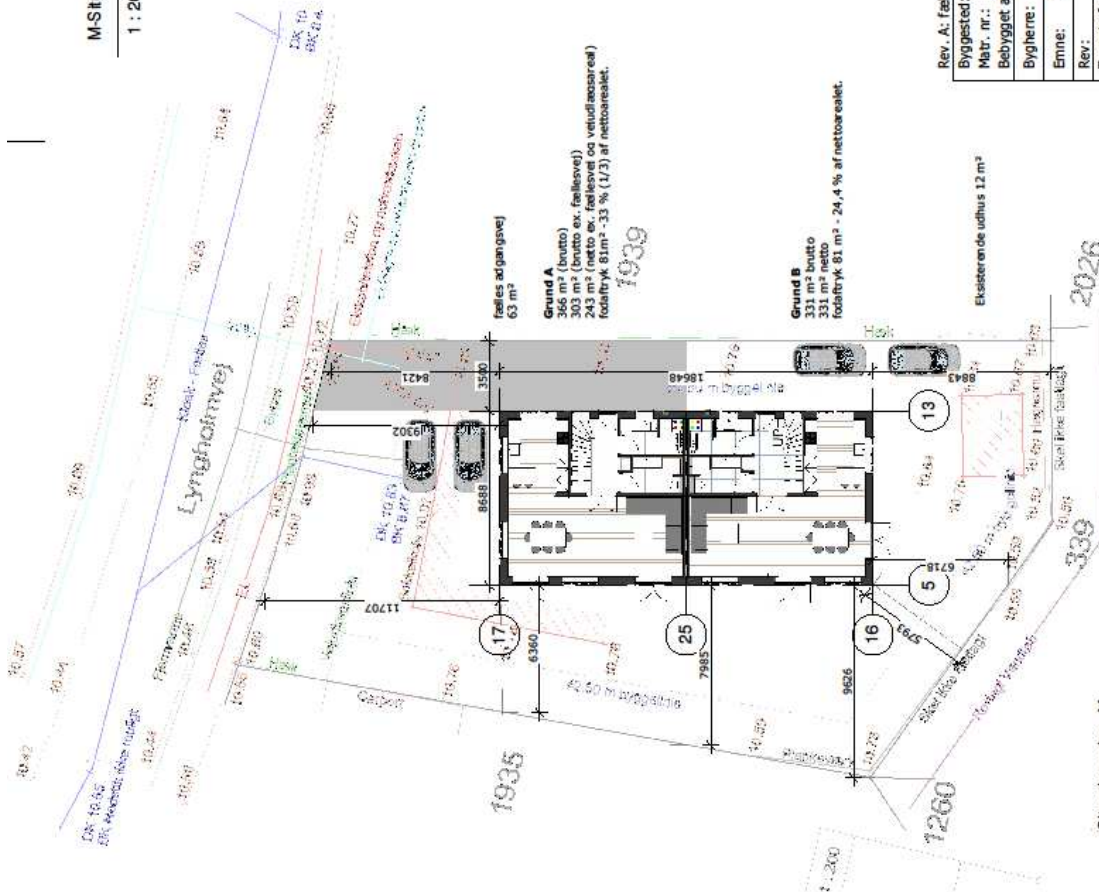


Projektmateriale

90709 -M-00

M-Situationsplan - Noter

1 : 200



Huset udføres iht. BR15
 Mur: blåkalket mursten
 Gavl: opmuret med gips
 Tag: 45 graders halebåndspær og kværvælm
 Tagsten: Cementtagsten B&C, afsluttet med vindskedesten
 Tagrende: Plastmo S-stål 12" halvrund
 Vinduer: træ-alu, Rational Formaplus premium med sprusser

Opvarmingsforhold:
 Huset opføres efter BR 15
 Huset opvarmes med fjernvarme
 Ventilation med genvinding

Tilslutninger:
 Vand, El, kloak og regnvand tilsluttes off. anlæg
 Der udføres omfangsdræn.

Niveaufri adgang:
 Adgangsforhold samt haveanlæg og dermed niveaufri adgang udføres af bygherre.

Grundens areal 697 m²
 heraf vej 75 m²
 Boligareal, stueplan 162 m²
 Boligareal, 1.sal 116 m²
 Etageareal 278 m²
 Beboelsesareal - samlet 40 %
 Fodaftryk - samlet 26 % (max 1/3)

Fodaftryk er beregnet for de enkelte grunde - se situationsplan
 Udhusareal er ikke medregnet men fratrækkes det areal der er til rådighed til overdækninger, udhus og caport. (2x20 m²)

Køter:

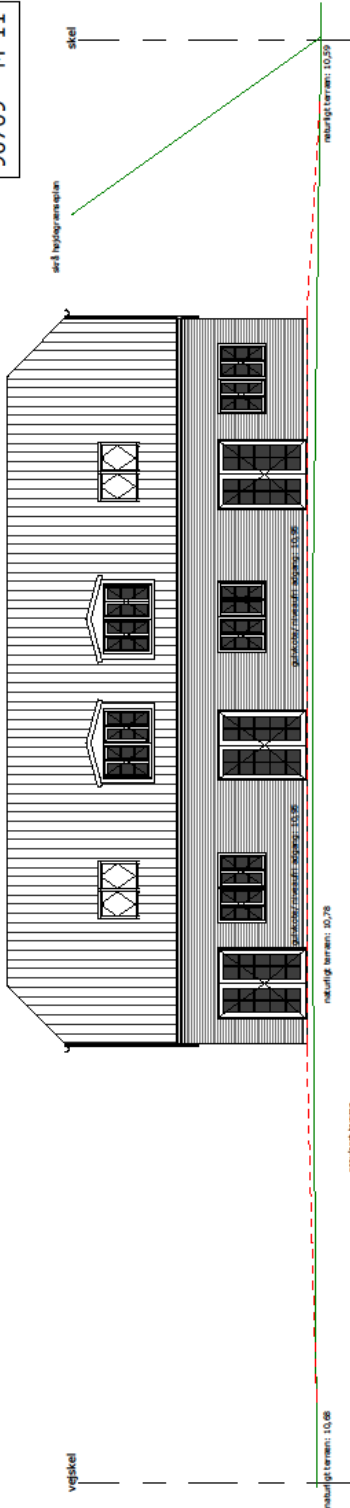
Gulvkoet/ niveaufri adgang:10.95
 Grunden må betragtes som flad og der terrænreguleres ikke mere end max. 0,5 m og ikke tættere end 1 m fra skel.

Rev. A: fælles adgangsvej ændret fra 3,0 til 3,5 meter, deling af grund rykket tilsvarende

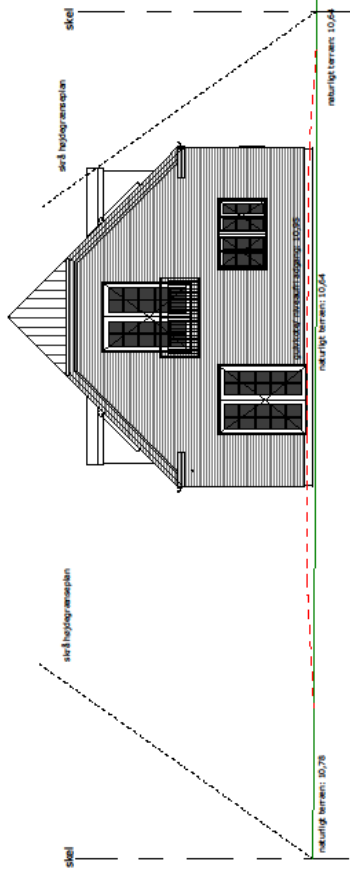
Byggested:	Lyngholmvej 29, 2720 Vanløse	Tegn.nr.:	90709 -M-00	REV						
Matr. nr.:	1937 Vanløse			a						
Bygget areal:	2x139 m ² m ²	Bygherre:	Vibeke Bjerker og Jesper Hansen	Sags nr.:	90709					
Emne:	Situationsplan og beskrivelse	Dato:	12.07.2017							
Rev:	A:19.09.17	Bl:	C:	D:	E:	F:	G:	H:	I:	J:
Tegnet af:		Kontrol af:		Rev. af:		Mål:	1 : 200			

Situationsplan, M
 1 : 200

90709 -M-11



Vest, M
1 : 100



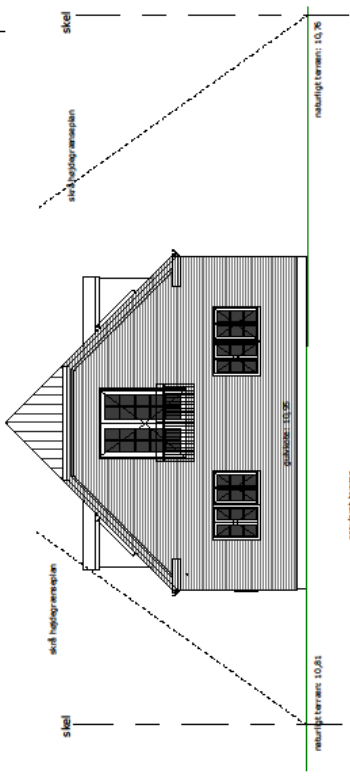
Syd, M
1 : 100

Byggested:	Lyngholmvej 20, 2720 Vanløse	Tegn nr.:	90709 -M-11	REV
Matr. nr.:	1937 Vanløse	Sags nr.:	90709	
Bebygget areal:	2x139 m ² m ²	Dato:	12.07.2017	
Bygherre:	Vibeke Bjerker og Jesper Hansen	Gr:	H:	J:
Emne:	Facader - Syd & Vest	Rev. af:	Mål:	1 : 100
Rev:	A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Control af:		

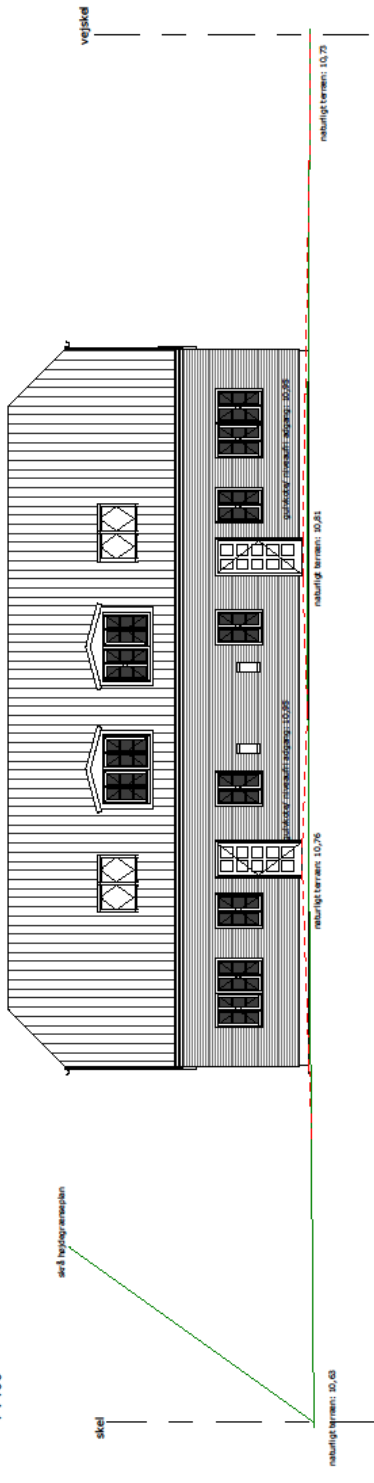


HMM A/S • Bragelsevej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk

90709 -M-10



Nord, M
1 : 100



Øst, M
1 : 100

Byggested:	Lyngholmvej 29, 2720 Vanløse	Tegn.nr.:	90709 -M-10	REV
Matr. nr.:	1337 Vanløse	Sags nr.:	90709	
Bebygget areal:	2x139 m ²	Dato:	12.07.2017	
Bygherre:	Vibeke Bjerker og Jesper Hansen	G:	H:	J:
Emne:	Facader - Nord & Øst	Mål:	1 : 100	
Rev:	A: B: C: D: E: F:	Rev. af:		
Tegnet af:	Kontrol af:			



HMM A/S • Bragetsvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hmm.dk

Høringssvar fra naboer

Høring i henhold til forvaltningsloven – byggeri på Lyngholmvej 29

Sagsnummer:
705164
eDoc:
2017-0271099
Matrikelnummer:
1937 VL, Kbh.
Ejendomsadresse:
Lyngholmvej 29
Ejendomsnummer:
355764

10/10/2017

Som nabo til den planlagte opførelse af et dobbelthus på grunden Lyngholmvej 29 vil vi gerne komme med indsigelser til planen.

Når huset står færdigt mener vi at det vil have en negativ påvirkning på vores hverdag på flere punkter:

Lysforhold vil være påvirket både inde i huset og ude i vores have.

Vores udsyn vil være påvirket. Den åbenhed og luft omkring haverne som karakteriserer området vil være forringet.

Indbliksgener vedrørende vores hus og have fra anden etage af det planlagte hus vil være væsentlig.

Der må forventes en fordobling af aktivitet med tilhørende støjgener i forbindelse med at der vil være to familier på samme areal, og at terrassen/havestykket vil blive placeret op til vores skel.

Vi mener at ændringen fra et etplans en familie hus til et to familier to etagers hus som fylder det meste af grunden er en voldsom ændring. Servitutterne har til formål at forhindre sådan en form for stort byggeri.

Med venlig hilsen

Andrew Stevens og Birgitte Stevens
Lyngholmvej 31
2720 Vanløse

18. oktober 2017

Københavns Kommune
Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Syd
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Indsigelse mod bygning af dobbelthus på Lyngholmvej 29, 2720 Vanløse (ejendomsnr. 355764) – sagsnr. 705164

Tak for orienteringen om at vores nabo på Lyngholmvej 29, 2720 Vanløse har ansøgt Københavns Kommune om tilladelse til at nedrive det eksisterende enfamiliehus, og i stedet opføre et dobbelthus (længehus) i en etage med udnyttet tagetage.

Vi ønsker på det kraftigste at gøre indsigelse mod projektet. På en ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen "Fossgaarden" i foråret erfarede vi, at der blandt foreningens medlemmer var stor modstand mod bygning af store dobbelthuse på små villagrunde som der bl.a. på Thyborøn Allé er flere eksempler på. Bygning af dobbelthuse med en størrelse eller arkitektur, som ikke passer ind i det eksisterende kvarter kan for evigt smadre vores hyggelige og visuelt harmoniske kvarter med (gamle) huse med rummelige, ugenerte haver med lys og luft til alle. Vi appellerer derfor til at, der i dette projekt ikke fraviges fra villaservituten.

Vi har disse konkrete indsigelser til projektet:

Bygningshøjden (det skrå højdegrænseplan)

Afstanden til skellet til vores ejendom på Lyngholmvej 27 er kun 3,5 m, mens dobbelthuset højde til tagryg er 7,8 m målt fra naturligt terræn.

Det betyder at byggereglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan, og dermed husets maksimale højde er væsentlig overskredet til gene for os.

Bebyggelsesprocent

En fravigelse fra villaservituten vil give mulighed for en bebyggelsesprocent på 40 i stedet for en bebyggelsesprocent på 30, som er gældende for tofamiliehuse. En bebyggelsesprocent på 40 vil give væsentlig mere bebyggelse på ejendommen og er samtidig meget mere end i resten af kvarteret.

Lysforhold

Da det planlagte dobbelthus er væsentlig længere end det eksisterende hus vil det visuelt betyde, at vores hus og have vil blive lukket inde af en høj og lang bygning tæt på skellet. Dobbelthuset vil desuden skygge for eftermiddagssolen i en stor del af vores have.

Lyngholmvej 27
2720 Vanløse
Tlf. 38 74 02 16

Indbliksgener

Da dobbelthuset har fire vinduer, der vender mod vores grund – hvor af to af vinduerne er placeret i kviste vil det give indbliksgener i vores hus og have. Ikke mindst p.g.a. husets højde og den meget korte afstand til skellet på kun 3,5 m.

Mindre åbent og grønt præg

Husene på dette stykke af Lyngholmvej er næsten placeret på linje med små forhaver mod Lyngholmvej, og ugenerte baghaver. Haverne har tilsammen en rummelig, parkagtig fornemmelse med masser af lys og luft, fordi de kun er adskilt af hække, og ikke har indkig fra høje bygninger i "baghavezonen". Det er få steder i Vanløse, at der ikke indkig til baghaverne fra fx en etageejendom, så det vil være rigtig ærgerligt få spoleret dette harmoniske havemiljø ved at tillade bygningen af et dobbelthus, som rager langt ind i "baghavezonen".

Dobelthuset vil p.g.a. villagrundens størrelse få nogle meget små havestykker som bliver markant mindre end i resten af kvarteret, hvilket vil give et mere fortættet indtryk og et mindre grønt og åbent præg.

Klagemuligheder

Vi håber, at Teknik og Miljøforvaltningens indstilling til "Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse (2017-0201748)" vil blive efterlevet i denne sag, og der ikke vil blive fraveget fra villaservitutterne.

Hvis vores indsigelse mod dobbelthus projektet ikke bliver imødekommet vil gerne vide, hvilke muligheder vi har for at anke/klage over afgørelsen.

Venlig hilsen

Allan Brian Kristensen
allankristensencph@gmail.com
Mobil 40 40 62 87

Gitte Kristensen
kristensen.gitte@gmail.com
Mobil 60 93 14 31

P.S. Vi er bortrejst på ferie den 17.- 25. oktober 2017. I denne periode bedes I venligst bruge Allans kontaktoplysninger.