



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-6

Sagsbehandler
Birgitte Jørgensen
Nanna Hauch

Bilag 4 Nøddehaven 14

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 1. maj 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Nøddehaven 14. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 18. juli 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 820 m², heraf er 90 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 117 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 300 m². Bebyggelsesprocenten er samlet 36,6. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 156 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 150 m² (bebygget areal 78 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 399 m² og 421 m². 54 m² af grundarealet på 399 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten på de to grunde er henholdsvis 37,5 og 35,6.

Høring af naboer

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet to høringssvar fra Nøddehaven 16 og Søndervangs Allé 9.

Naboen på Nøddehaven 16 har bl.a. anført, at bebyggelsesprocenten bliver 53 for det samlede byggeri, og at der vil være betydeligt indblik fra tagetagens 6 tagvinduer.

Naboen på Søndervangs Allé 9 har bl.a. anført, at der vil være betydelige indbliksgener fra vinduer og dermed værdiforringelse, at dobbelthuset ikke er sædvanligt for området, at hensynet til naboer bør veje tungere end til ansøger, og at bebyggelsesgraden vil være 31 ved en eventuel udstykning. Naboen opfordrer til, at kommunen nedlægger et § 14 forbud efter planloven, hvis indsigelsen ikke kan imødekommes.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke fremkommet med bemærkninger.

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).

Bebyggelsesprocenten er under 40 både før og efter udstykning. Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering og udformning, er derfor helt på linje med projekter, som Teknik- og Miljøforvaltningen tidligere har givet tilladelse til. Der er opført flere dobbelthuse i området.

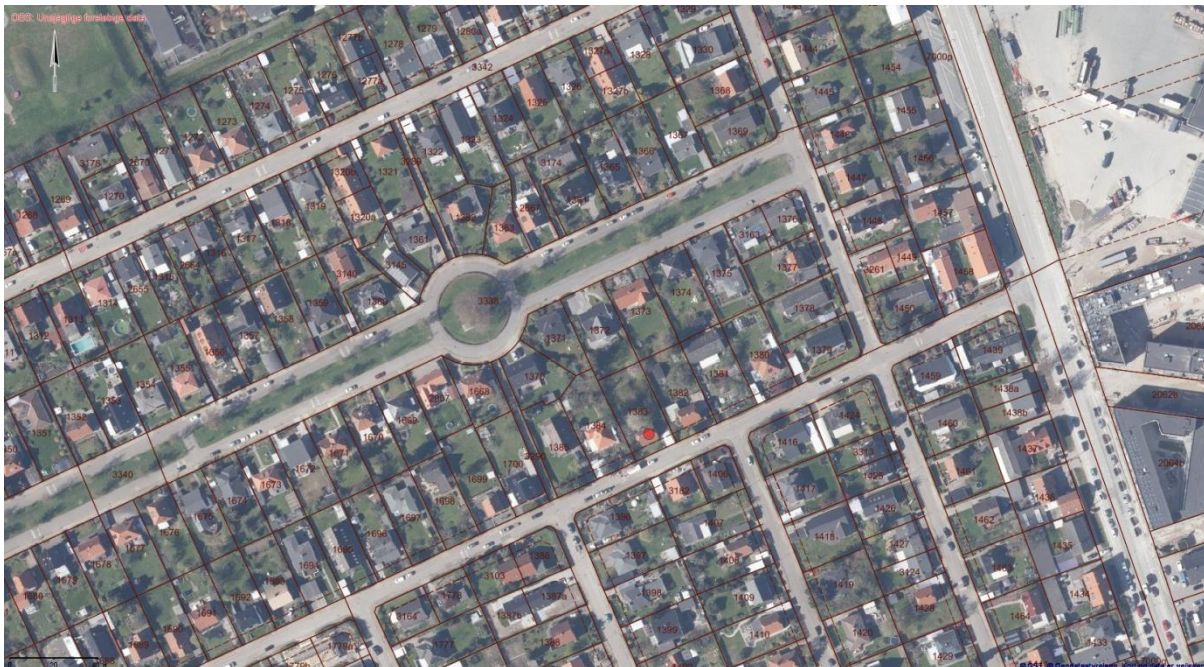
Det ansøgte projekt er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus – herunder afvigelse fra maksimalt bebygget areal på grund af ny vej (indkørsel).

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.

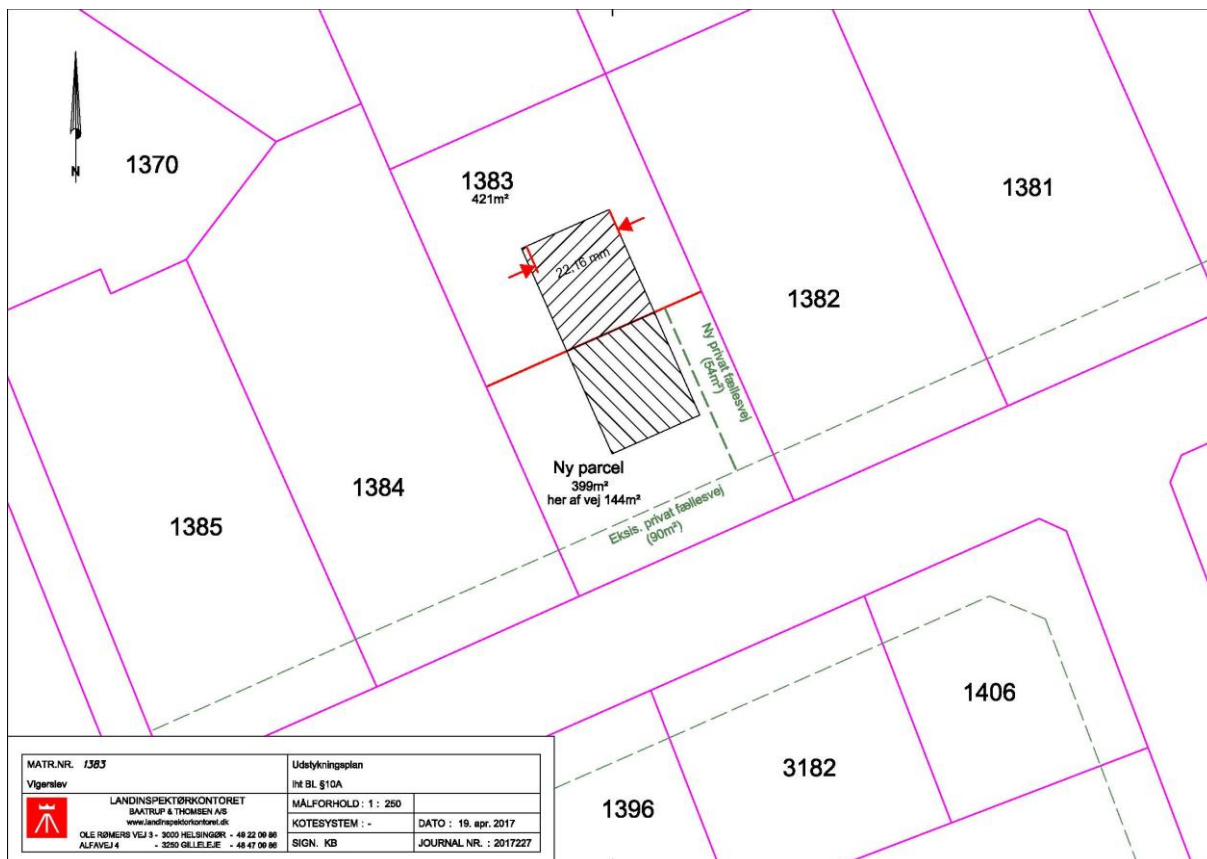
Bilag

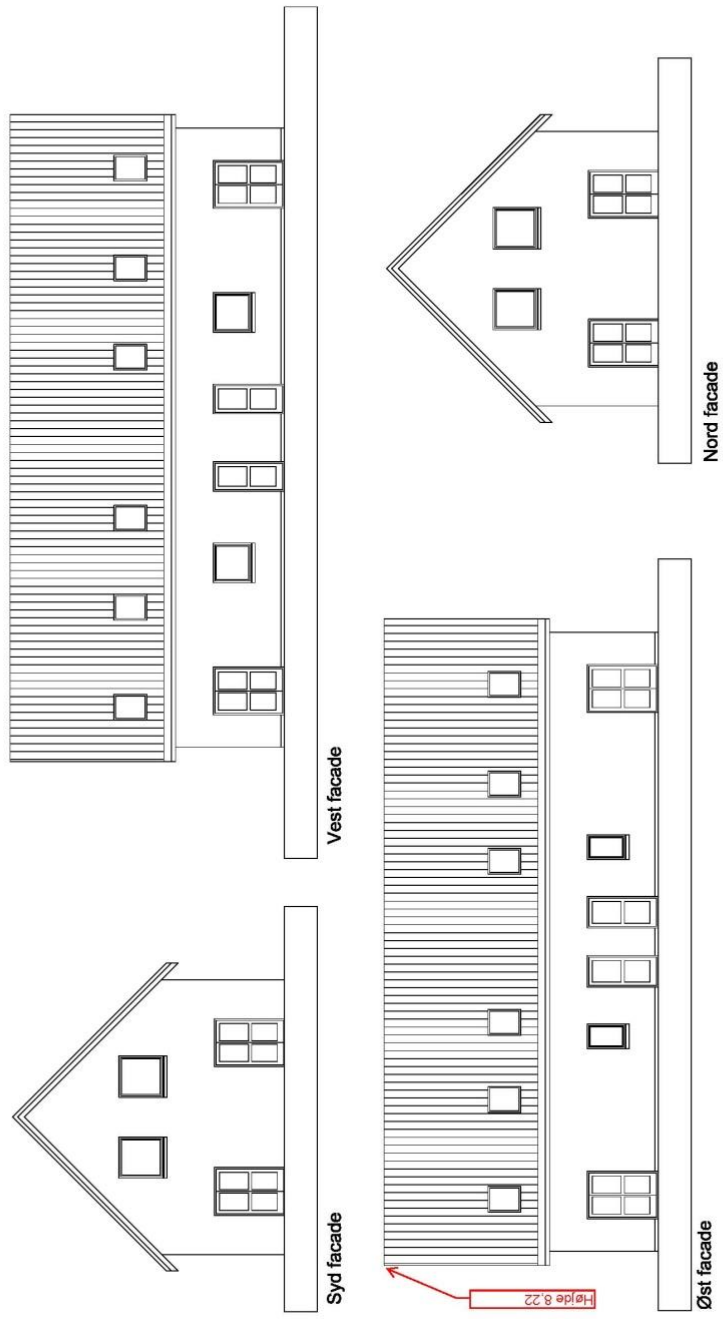
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra naboer


Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet



Projektmateriale





SAG	Nieddehavn
TEGN NR	A3.01
EMNE	Facader
DATE	09-03-2017
MÅLSTOK	1:100
REVISION	11-04-2017
ANSVARLIG	
 OC Architecture <small>Overblik over arkitektur og design</small>	

Høringsvar fra naboer

Center for Bygning
Njalsgade 13
1504 København V
Sendt på e-mail til bygninger@tmf.kk.dk

Valby 24. oktober 2017

**Ang. jeres sagsnr. 703225, e-Doc 2017-0202440:
Indsigelse vedrørende ansøgning om tilladelse til byggeri af dobbelthus på adressen
Nøddehaven 14, matr.nr. 1383 Vigerslev, København**

Vi er parter i høring vedrørende ansøgning om tilladelse til opførelse af dobbelthus på nabogrunden Nøddehaven 14, 2500 Valby. Vi har modtaget høringsbrev dateret 27. september og vi skal henlede opmærksomheden på, at vi har fået bevilliget aktindsigt og dermed forlænget indsigelsesfrist. Fristen for indsigelse er for vores vedkommende d.25 oktober 2017.

Vi har følgende indsigelser

Som det er anført i, af jer tilsendte høringsskrivelse er ejendommen omfattet af en byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst 25. november 1918. Denne servitut nævner bl.a. at der kun må bygges 2/7 af grunden. 2/7 er omregnet i procent 28,5 %. I de medfølgende tegninger kan vi se at der projekteres med en bebyggelsesprocent på 36,5 %. Altså en klar overskridelse af hvad servituten pålægger.

Vi vil gerne høre hvad grunde der kan være til at kommunen ønsker at dispensere fra denne servitut.

Bebyggelsesprocenten i et andet lys: (såfremt man negligerer servituten)

I Bygningsreglementet 2015(BF15) kap. 2.2 henvises til kap 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 og begrænsningerne der læses i kap.2.2.3.2 – 2.2.3.6.;

Kap 2.2.1 stk 1: " Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

1. 60 for etageboligbebyggelse i et område, der i kommuneplanen er udlagt hertil,
2. 40 for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse,
3. 30 for fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde,
4. 15 for sommerhuse i sommerhusområder og
5. 45 for anden bebyggelse".

Kap 2.2.2: stk 1: Grundens areal

" Udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder skal ske efter bestemmelserne i kapitel 2.3.2."

Kap 2.3.2 henviser til kapitel 2.3.1 hvor der står: stk 1, nr 2: "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i kvarteret eller det der tilstræbes i området."

Kvarteret er et meget tidstypisk kvarter fra 40'erne og 50'erne, der med sine mange bungalower, er et billede af livet dengang. Et billede af efterkrigstiden hvor folk endelig igen havde gang i hjulene og hvor den københavnske middelklasse havde råd til at bygge. Kvarteret er præget af fin byggestil med variationer der fortæller om arkitektens linjer og datidens trend.

Vi vurderer her at det er tydeligt at det projekterede dobbelthus ikke opfylder betingelserne i kap. 2.3.2 og dermed heller ikke kap.2.2.2, stk. 1.

Ud fra ovennævnte vil bebyggelsesprocenten være anderledes:

For at beregne bebyggelsesprocenten anvendes de, i BF15 nævnte beregningsregler der

findes i bilag B1.1.2, stk 2: " Ved fastsættelse af grundens størrelse efter kap. 2.2.2, skal vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg, ikke medregnes".

Hele nuværende matrikel 1383: (jvnf. Landinspektørkontorets tegning ad 19.april 2017)

Grundareal minus projekterede vejareal:	820m ² – 144m ²	= 565m ²
Brutto etageareal	2 x 150m ²	= 300m ²
Bebyggelsesprocent:	300m ² / 565m ²	= 53%

Opdelt matrikel:

Bolig 1:

Grundareal minus projekterede vejareal:	399m ² – 144m ²	= 255m ²
Brutto etageareal		= 150m ²
Bebyggelsesprocent:	150m ² / 255m ²	= 58%

Bolig 2:

Grundareal		= 421m ²
Brutto etageareal		= 150m ²
Bebyggelsesprocent:	150m ² / 421m ²	= 35,6%

Dvs. at bebyggelsesprocenten kommer langt over de 40% som **BF15 Kap. 2.2.1 stk 1** (og ikke servitutten) fastlægger.

Helhedsvurdering:

Tidligere nævnt er **BF15 kap.2.3.1, stk 1,nr.2** der også er et led i helhedsvurderingen.

BF15 kap 2.3.1, stk 1,nr 3 læses der om indbliksgener. I de tilsendte tegninger er der projekteret med 6 tagvinduer på hver side. Dvs. at der vil være betydeligt kig til vores grund i de meste af havens længde.

Trafikale forhold:

Vores indsigelse indeholder også en vurdering af de hensyn der skal tages til trafik, trafikanter og ikke mindst sikkerhed:

BR15 kap.2.4.2,stk1: *Der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler, mv. på ejendommens område.*

Dobbelthus betyder dobbelt så mange beboere og dobbelt så mange biler.

Vi skal henlede opmærksomheden på at Nøddehaven er en ganske smal vej. Med et øget antal dobbelthuse i området vil der uværligt komme øget trafik og forholdene er ikke dertil.

Normen i dag for antal biler pr. familie er 2. at der skal være plads til min. 4 biler på matriklen.

Vi har svært ved at forestille os at bilerne til både bolig 1 og bolig 2 holder i en lang række på den projekterede indkørsel. Skulle dette forekomme vil der være meget begrænset adgang for brandbiler til det bagerste hus.

Ligeledes skal det nævnes at de bløde trafikanter er meget udsat på Nøddehaven. Cyklende, især skolebørn i morgentimerne, er meget udsat. Vi ser dem dagligt køre i zig-zag. Desværre ses også ofte at bilister ikke overholder vigepligten ved parkerede biler. De kører frem i alt for høj fart til stor fare for cyklende.

Med venlig hilsen

Henning Telving & Afifeh Dahy

Nøddehaven 16

2500 Valby

Valby 24.oktober 2017.

Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Sendt pr. e-mail til bygninger@tmf.kk.dk

30. oktober 2017

Jeres sagsnr. 703225: Indsigelse vedrørende byggeri af dobbelthus på adressen Nøddehaven 14, matr.nr. 1383

Vi har modtaget høringsbrev af 27. september 2017 vedrørende ansøgning om opførelse af dobbelthus på matr. nr. 1383, Vigerslev, København, Nøddehaven 14, 2500 Valby. Bemærk at vi som følge af udvidet aktindsigt den 4. oktober 2017 og vejledning modtaget den 18. oktober 2017 fik udskudt fristen for indsigelse indtil den 31. oktober 2017.

Vi skal hermed som ejere af matr. nr. 1372, Søndervangs Allé 9, 2500 Valby rejse indsigelse mod ansøgningen.

Vi er "bagbo" til ejendommen Nøddehaven 14, og vores respektive baghaver grænser på nuværende tidspunkt op til hinanden, hvorfor der fra ejendommen Nøddehaven 14 ikke er kig til vores ejendom. Såfremt Nøddehaven 14 bebygges med et dobbelthus, vil der være to vinduer fra 1. sal, som kigger lige ned på vores terrasse og ind i vores stue, se billeder taget fra samme højde, der vedlægges.

Der er således ingen tvivl om, at opførelse af det omtalte dobbelthus vil medføre betydelige indbliksgener, da vi mister enhver form for privatliv i egen have, og endda i vores egen stue.

I den forbindelse har vi også kontaktet flere ejendomsmæglere, som alle enstemmigt har fortalt, at vores ejendom uden tvivl vil falde i værdi som følge af de omtalte indbliksgener. Kun én ejendomsmægler ville nævne beløb, men han sagde, at vores ejendom rundt regnet ville miste ca. en million i værdi.

Det følger af kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 3, i Bygningsreglementet, at:

"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."

Af den bindende vejledning hertil følger det, at:

"De i stk. 1, nr. 1-6, nævnte kriterier er udtryk for de retligt bindende grænser for kommunalbestyrelsens vurdering af de bebyggelsesregulerende forhold og udtrykker hermed de saglige hensyn, som kommunalbestyrelsen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen."

Med henvisning til ovennævnte er der ingen tvivl om, at det omhandlede dobbelthus vil medføre betydelige indbliksgener, som endda vil være en betydelig økonomisk byrde for vores lille familie, som i sidste ende kan betyde, at vi må sælge vores ejendom inden dobbelthuset opføres i håb om, at

vi måske kan hente en smule af vores tab ind, hvis potentielle købere ikke kan se dobbelthuset, men alene ved, at det skal opføres.

Yderligere bebyggelse vil endvidere ikke være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret. Jeg henviser i den forbindelse til kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 2, hvorefter:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Eftersom der er tale om et dobbelthus, der fylder det meste af grunden, og som inddrager det meste af haven til beboelse, er der ingen tvivl om, at bebyggelsens omfang ikke svarer til det sædvanlige i området.

Selvom der indtil 24. august 2017 har været en forholdsvis lempelig praksis på området, hvor der fejlagtigt og i strid med de forvaltningsretlige regler i flere tilfælde ikke er sket behørig partshøring af naboer til disse voldsomme dobbelthuse, bør indsigelser fra naboer ikke blot afvises med en henvisning til, at ansøgningen er indkommet inden den 24. august 2017.

Denne lempelige praksis – der tilsyneladende bygger på magistratens bemyndigelse fra 1986 – det vil sige en bemyndigelse, som er mere end 30 år gammel, og således fra en helt anden tid, hvor dobbelthuse ikke poppede op i området som korthuse – er i strid med de ovennævnte bestemmelser i bygningsreglementet, da der intet hensyn tages til området eller til de nærmeste naboer, som forvaltningen ellers er forpligtet til, hvilket også kommer til udtryk ved, at der i mange tilfælde ikke er sket behørig partshøring af naboerne.

På baggrund af ovenstående må hensynet til naboerne i dette tilfælde – og sikkert også i de øvrige tilfælde – veje tungere end hensynet til en entreprenør fra Smørum, hvis eneste interesse i byggeriet er at tjene et par millioner på at sælge dobbelthuse til formodentligt minimum 5 millioner pr. stk. – hvis alle de øvrige dobbelthuse i området er nogen indikation på prisen. Det bør nævnes, at entreprenøren, som står bag dette dobbelthus – Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen (direktør i holdingselskabet, der ejer Nøddehaven 14 ApS) – er den samme entreprenør som i samarbejde med ejendomsmægler Lars Elbæk, har rekvireret flere ejendomme i området, og bebygget dem med dobbelthuse.

For så vidt angår servitutten fra 1986, som dispensationer indtil nu er givet ud fra, fremgår det direkte af denne, at bebyggelsesgraden (ikke bebyggelsesprocenten) under alle omstændigheder skal overholdes. I dette tilfælde er bebyggelsesgraden 2/7 (svarende til 28,6 %), hvilket også fremgår af forvaltningens partshøringsskrivelse.

Bebyggelsesgraden angiver forholdet mellem det areal, der bliver bebygget, og grundens areal, og når denne skal beregnes, skal dette gøres ud fra Bygningsreglementets B.1.1.2, hvorefter vejareal eller areal, som skal holdes ubebygget ikke medregnes i grundarealet.

De 90 m² til eksisterende vejareal og de 54 m² til privat fællesvej skal herefter fratrækkes ved beregning af bebyggelsesgraden for parcel 1, hvilket medfører, at denne parcel ved beregning af bebyggelsesgraden alene har et areal på 255 m², og eftersom huset er 79 m², giver dette en bebyggelsesgrad på 31,0 %, hvilket overstiger 2/7.

Vi er opmærksomme på dispensationsservitutten fra 1992, men denne er i direkte modstrid med kravet i servitutten fra 1986, da denne klart forudsætter at bebyggelsesgraden skal overholdes for at sikre de grønne områder, hvilket især er problematisk, da der igennem en årrække er blevet godkendt et væsentligt antal dobbelthuse i området, hvorfor det allerede nu er kritisk med de grønne områder.

Vi er klar over, at i de øvrige sager, som for nyligt er blevet godkendt af udvalget, er blevet gjort med en henvisning til nogle interne notater kaldet bilag 13 og 14 udarbejdet af forvaltningen, ligesom forvaltningen med henvisning til samme notater i forvaltningens anbefaling direkte skriver, at:

"Der er således efter forvaltningens vurdering ikke råderum til ikke at tiltræde indstillingen, jf. bilag 13 og 14."

Der henvises til <https://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale/23102017/edoc-agenda/75114f63-ff48-451a-8d6b-515553b915ac/05fa6e22-focc-4671-a568-daf323ee5575>.

Det bør nævnes, at vi – som parter i sagen – ikke har fået adgang til disse bilag, heller ikke efter en ansøgning om udvidet aktindsigt.

Det må anses for yderst kritisabelt og i strid med god forvaltningsskik, at en byggeansøgning – uden hensyn til øvrige parter eller forholdende i øvrigt – alene afgøres på baggrund af nogle notater, som parterne i sagen ikke må se.

Det formodes dog, at disse bilag omhandler en juridisk vurdering af, hvorvidt forvaltningen og/eller udvalget kan risikere ansvar ud fra en forfejlet fortolkning af legalitetsprincippet, og de uskrevne regler omhandlende fast administrativ praksis.

Hertil bemærkes det for det første, at en fast administrativ praksis forudsætter, at praksis har været fuldstændig klar og entydig, hvilket ikke har været tilfældet her. Der er således eksempler på, at der er givet afslag til opførelse af dobbelthuse, hvilket netop skabte en usikkerhed, som Grundejeren.dk tog op i deres medlemsblad, som vedhæftes denne skrivelse. Der har således ikke været tale om en fast administrativ praksis i et omfang, som giver entreprenøren en forventning om, at bebyggelsen vil blive tilladt.

Hvis entreprenøren skulle have en sådan forventning, må der være tale om fejlrådgivning fra forvaltningens side, idet:

- den oprindelige villaservitut forbyder denne type dobbelthuse, og den hovedregel skal entreprenøren vel rådgives om, og
- dispensationsadgangen i servituten af 1986 alene er udtryk for en undtagelse til hovedreglen, som under alle omstændigheder skal underlægges en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Såfremt ovennævnte ikke varetages, og man alene godkender sager med henvisning til to fortrolige bilag - der alene omhandler forvaltningens/udvalgets ansvar - vil der sandsynligvis være tale om ulovlig praksis, og ulovlig praksis kan og skal i henhold til legalitetsprincippet tilsidesættes straks uanset hvornår en byggeansøgning er modtaget.

Eftersom vi dog ikke har adgang til nævnte bilag, kan vi dog kun gætte os til indholdet, men det må være yderst vigtige bilag, eftersom forvaltningen mener, at udvalget ikke har andet valg end at godkende dobbelthusansøgningerne med henvisning til disse hemmelige bilag.

Servituten fra 1986, Bygningsreglementet og medlemsbladet fra Grundejeren.dk vedlægges som bilag. Ligesom der vedlægges billeder af vores ejendom, der illustrerer det indkig, som den nye bygning vil have til vores ejendom.

Såfremt denne indsigelse ikke imødekommes, anmoder jeg om, at der nedlægges et såkaldt § 14 forbud efter Planlovens § 14, hvorefter: *"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan..."*.

Jeg vil venligst anmode om en kvittering for modtagelse af denne indsigelse.

Med venlig hilsen



Caroline Lundsgaard Post



