



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-7

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 5 Hegningen 17

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 20. juni 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Hegningen 17.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 843 m², heraf er 106 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 91 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 327,2 m².

Bebyggelsesprocenten er samlet ca. 39. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 186 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 163,6 m² (bebygget areal 93 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde, begge på 421,5 m². Der er ikke behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel), idet huset bliver placeret parallelt med vejen, og begge boliger får direkte adgang fra Hegningen.

Bebyggelsesprocenten er 39 på begge grunde.

Høringsvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet to høringssvar fra naboerne på adresserne Gærdebred 22 og Hegningen 19.

Naboen på Gærdebred 22 har bl.a. udtrykt bekymring for de indbliksgener, der må komme fra to familier fra dobbelthuset tagetage. Det vil medføre en forringelse af både nytteværdi og ejendomsværdi for naboen.

Naboen på Hegningen 19 mener, at afstanden fra dobbelthuset til skel, som bliver kortere end den eksisterende afstand, er uacceptabel.

Ansøgers bemærkninger

Ansøgeren har ikke kommenteret naboernes høringssvar.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til samlet bebyggelsesprocent, højde og afstand til naboskel.

Grundstørrelserne efter opdeling i to grunde vil ikke være usædvanlig i forhold til, hvad man typisk ser i et villaområde.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer.

Forvaltningen har vurderet, at bebyggelsen ikke vil medføre væsentligt skygge- eller indbliksgener for naboerne. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 19 m mod nabogrunden mod syd (Gærdebred 22), og 2,57 m mod nabogrundene mod øst og vest. Bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan er iagttaget. Forvaltningen har i helhedsvurderingen skønnet, at bebyggelsens kviste er af sædvanligt omfang, og at tagkonstruktionen er afvalmet og derfor ikke vil medføre skyggegener ud over det forventelige i et villaområde som dette.

Projektet er i det hele taget 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

90701 -M-00

Matrikelnr.: 56 Sundby Øvredev, København
Lokalplan: Der er ingen lokalplan for området

Huset opføres iht. BR15
Facade: Bjeldstrøgen teglsten som fa. Egernsund 2.1.63 Classic, lys gul farve (FORSLAG)
Gulv: Som facade
Tæt: 45 år hændeinddækker med kvartvalm
Tegsten: Som fa. B&C dobbelt-S betonlagsten, farve sort, glanslign 2 (FORSLAG)
Løsnings: Ingen udførelse, med belms
Kviste: Tøu, flunke og spøt i zink (FORSLAG)
Tænder og nedløb: Galvaniseret metal
Vinduer: Træalu som fa. Rational - Alu i sort farve "Noir 90°" (FORSLAG)

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

Tilslutnings:
Vand, El, kloak og regnvand tilsluttes off. anlæg
Der udføres omfangsdrain.

Niveauforhold:
 Adgangsforhold samt hævnlæg og dermed niveau for adgang udføres af bygherre.

Grundens areal: 843 m²
Bæltet areal: 106 m²
Bæltet vgl: 73,7 m²

Bolig A:
Sareplan: 70,5 m²
 1. Sareplan: 183,6 m²
L. alt: 183,6 m²

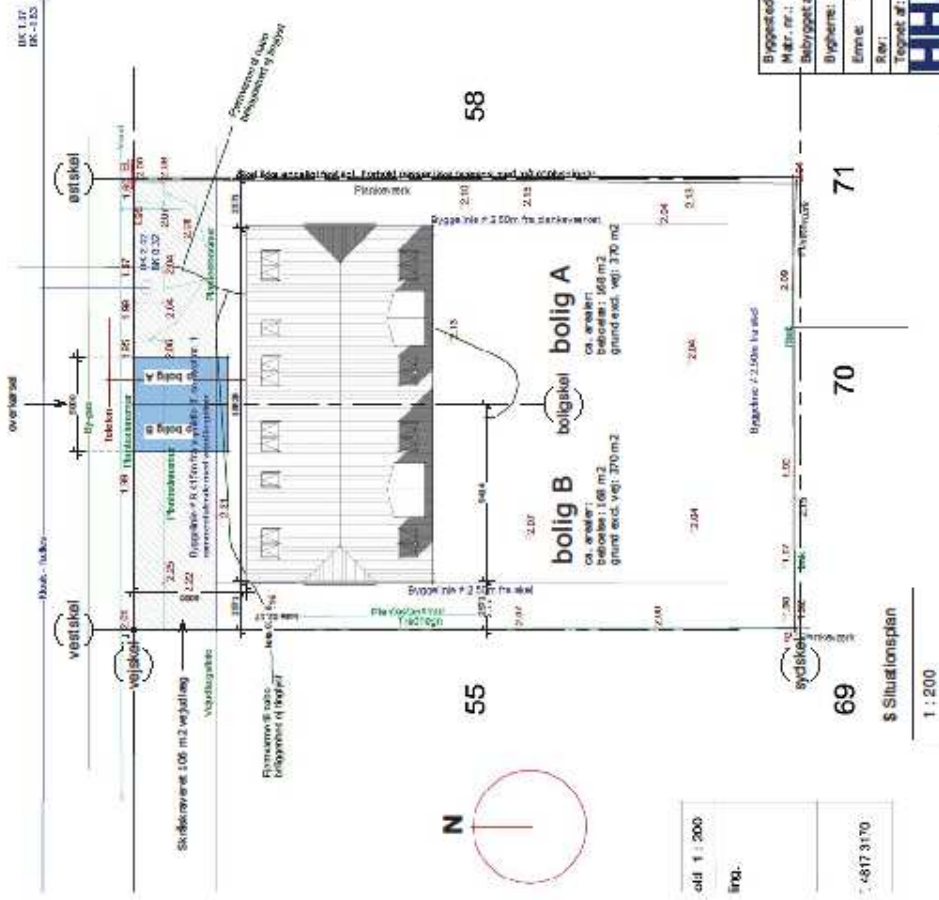
Bolig B:
Sareplan: 93,1 m²
 1. Sareplan: 211,5 m²
L. alt: 211,5 m²

Fodaftryk: 2 x 93,1 m²;
Epoaleal: 2 x 163,6 m²;
L.3 af grundens areal: vgl: 73,7/3 m² = 24,57 m²
Bæltedessætte: 1327,2 x 100/1043 % = 38,8 %

Koter:
 Kote i byggehlt: kote 0.2.13 - 02.32
 Rågulv: kote 0.2.30
 Niveau for adgang: kote 0.2.30

Grundens må betragtes som flad og der lænreguleres ikke mere end max. 0,5 m og ikke lættere end 1 m fra økel.

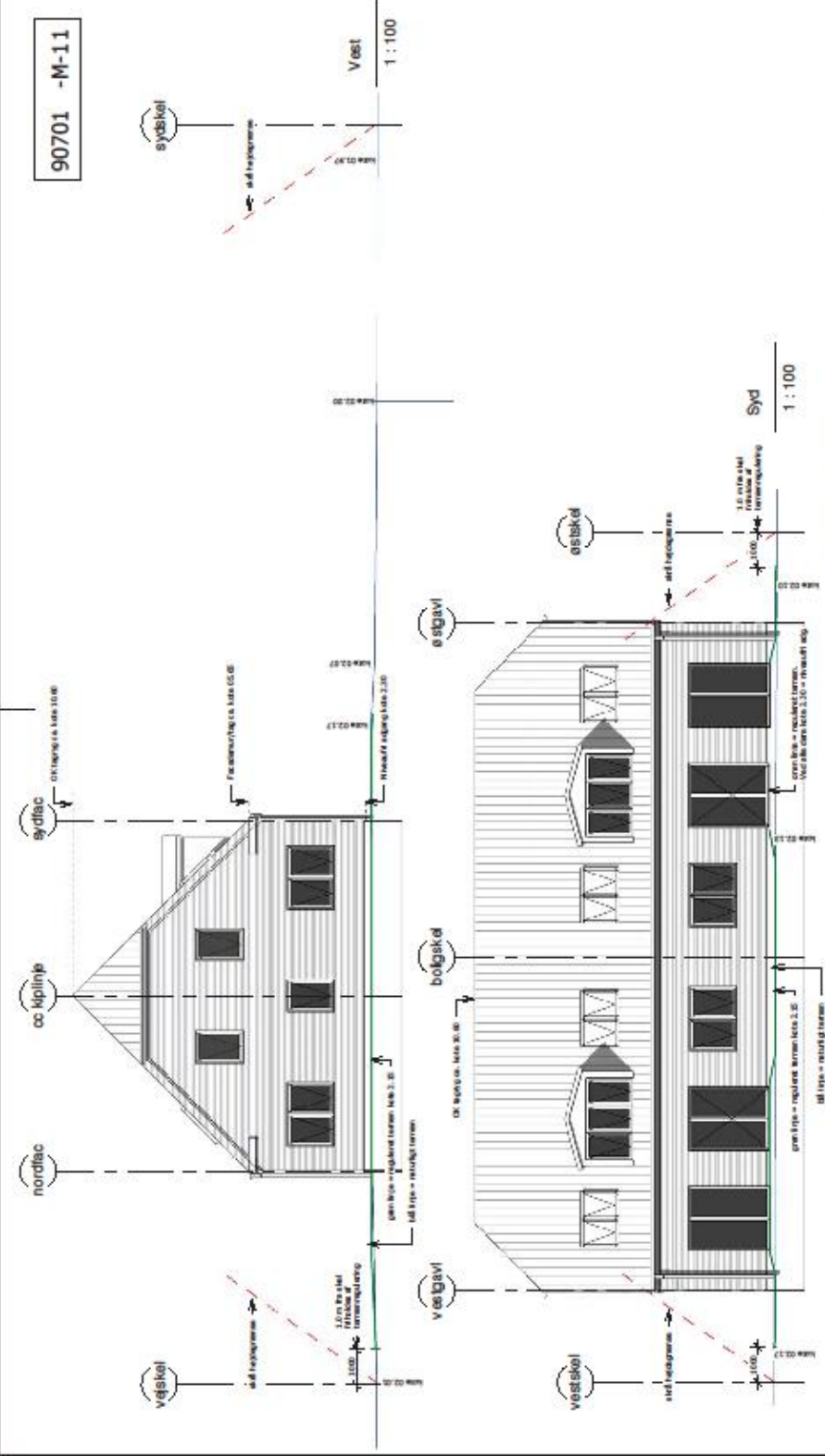
Underlig for denne tegning er Situationsplan udsæddet af Landinspektør, Hydrolaend 1/S, J.nr.: 14.07.2, dato: 11.05.2017, Koordinatsystem S34S, Kote i DVR90.



Byggested:	Hegningen 17, 2300 København S.	Tegn.nr.:	90701 -M-00	REV
M.nr. nr.:	56 Sundby Øvredev	Bygherre:	K. Hansen & T.T. Sørensen + C.B. R.M. Davidlsen	90701
Bybygget areal:		Dato:	14.06.2017	
Ermer:	Situationsplan			
Tegnet af: Jmm	A: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Rev. af: Author	Måst. 1: 200	
HHM AS • Bragelvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf. 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk				

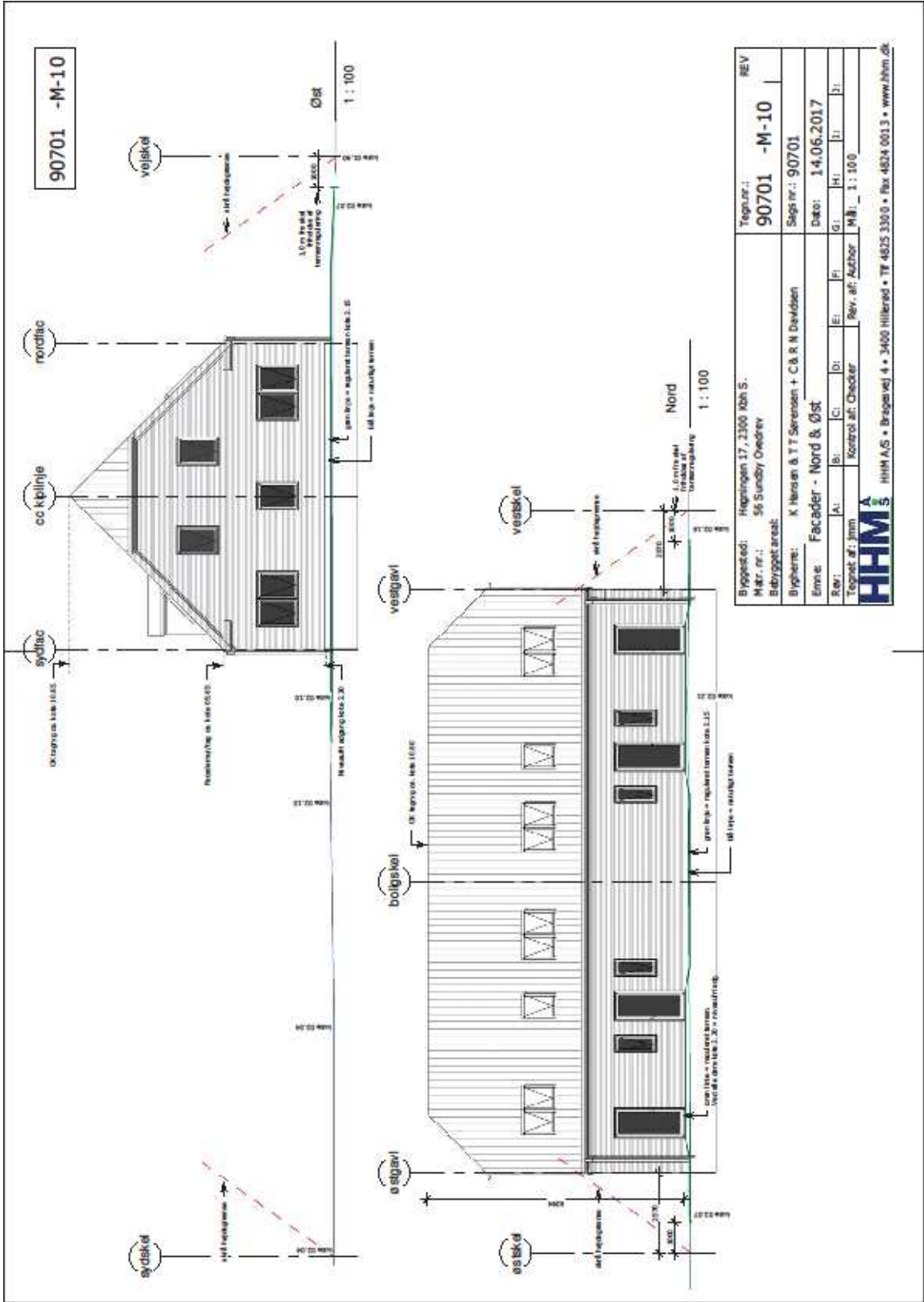
old 1 : 300
 linje:
 - 4817 9170

90701 -M-11



Byggested:	Høegløgen 17, 2300 Rab S.
Matr. nr.:	56 Sundby Overvej
Bygherre: K Hansen & T T Sørensen + C&R N Davidsen	
Emne: Fåcader - Syd & Vest	
Dato:	14.06.2017
Forfatter:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm
Rev. af:	Jmm

HHM
 HMM A
 HMM S
 HMM AS • Broløsevej 4 • 3400 Hillerød • Tlf. 4825 3300 • Fax 4824 0013 • www.hhm.dk



Høringsvar fra naboer

Fra: [Elias Grove](#)
Til: [TMFKP-BA-CBY Bygninger](#)
Cc: [Anna Knorborg](#)
Emne: 704484~002 modt. 18.10.2017 Indsigelse fra Elias Grove Nielsen & Anna Kvist Knorborg, Hegningen 17
Dato: 18. oktober 2017 16:21:53

Vi henviser til Københavns Kommunes brev af 27. september 2017 vedrørende en ansøgning om tilladelse til opførelse af et dobbelthus og nedrivning af samtlige bygninger på grunden på adressen [Hegningen 17](#) – vores nabogrund.

Vi vil med denne e-mail gøre indsigelse mod en sådan ansøgning.

Vi erhvervede nabo-ejendommen, Gærdebred 22, for 3 1/2 år siden.

Inden underskrift af købsaftale gjorde vi os bekendt med servitutten af 1921 som blandt andet siger at: "hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie". Dette var vigtigt for os, da vi ikke ville risikere, at der pludselig skulle opføres en etageejendom i nabohaven, der ville give direkte frit udsyn ned i vores have og hus for flere end én familie.

En opførelse af et dobbelthus, som det projekterede, vil netop resultere i en situation, hvor to familier vil få uhindret opsyn fra den øverste etage ned i vores have og hus. Dette er ikke tilfældet for det nuværende hus.

En opførelse af et dobbelthus, som det projekterede vil således resultere i en forringelse af nytteværdien af vores have og hus, da vi vil føle os "under opsyn" – ligeledes må det formodes, at værdien af vores hus vil falde af samme årsag, og skulle Københavns Kommune vælge at acceptere ansøgningen, vil vi gerne vejledes i vores krav for så vidt angår ekspropriationserstatning for dette tab.

Mvh

Elias Grove Nielsen & Anna Kvist Knorborg

Fra: [Carl-Bernhard](#)
Til: [TMEKP BA CRY Bygninger](#)
Emne: 704404~001 modt. 28.9.17 Indsigelse fra Carl-Bernhard vedr. opførelse af dobbelthus Hegningen 17
Dato: 28. september 2017 19:11:30

Indsigelse:

Vi bor Hegningen 19, 2300 København S.

På Hegningen 17 er der planer om at bygge ikke et (reglementeret) men et dobbelthus på grunden.

Husene står i forvejen tæt sammen mod øst fra Hegningen 19 og mod vest fra Hegningen 17 med 7 meter mellem husmurene og frit indsyn fra dagligstuen Hegningen 17 til vores soveværelse. Dette har vi ikke set som et problem med den tidligere ejer, men med opførelsen af dobbelthuset med flere vinduer mod vores, samt endnu kortere afstand mellem husene er uacceptabelt.

På tegningen er afstanden 2,5m. fra husmuren Hegningen 17 til skel Hegningen 19. Nuværende er 5m.

Den planlagte opførelse af dobbelthuset mod Hegningen 19, kan derfor ikke godkendes af os.

Mvh.

CvC

Hegningen 19, 2300 København S.