



20-11-2017

Sagsnr.  
2017-0355010

Dokumentnr.  
2017-0355010-8

Sagsbehandler  
Marcella S. Andersen  
Nanna Hauch

## **Bilag 6 Agerbo 14**

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 17. juli 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Agerbo 14.

### **Ejendommen og projektet**

Grunden har et areal på 712 m<sup>2</sup>, heraf er 86 m<sup>2</sup> udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 120 m<sup>2</sup>, som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 284 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Dobelthuset har et samlet bebygget areal på 162 m<sup>2</sup>.

Begge boliger får en størrelse på hver 142 m<sup>2</sup> (bebygget areal 81 m<sup>2</sup>).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 397 m<sup>2</sup> og 315 m<sup>2</sup>. 62 m<sup>2</sup> af grundarealet på 397 m<sup>2</sup> er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten er på de to grunde er hhv. 36 og 45 og den samlede bebyggelsesprocent er 39,88. Forvaltningen har praksis for at bebyggelsesprocent kun skal være overholdt samlet og ikke efter en evt. senere udstykning).

### **Hørings svar fra nabo**

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet tre høringssvar fra naboer på Jadegangen 156, Jadegangen 157 og Jadegangen 158.

Naboerne har bl.a. anført, at husets omfang vil medføre et reduceret lysindfald i deres ejendomme, og at der vil være indbliksgener fra de nordvendte tagvinduer. Naboerne er også bekymrede for de øgede støjgener fra to familier, for den øgede færdsel og støj som følge af afstanden til adgangsvejen, og for forringelse af ejendomsværdien. Der bør også tages hensyn til, at byggeriet grænser op mod en haveforening, som har en anden karakter end villaområdet.

### **Ansøgers bemærkninger**

Ansøgeren har ikke kommenteret naboernes bemærkninger.

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

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til 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, hvor der er opført andre dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 45 og ligger dermed ikke inden for byggeretten på 40 %. Der stilles efter praksis krav om, at bebyggelsesprocenten for de to parceller regnes under ét. Efter praksis gives der tilladelse til et dobbelthus, selvom bebyggelsesprocenten på den ene grund vil blive højere end 40, hvis den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer. Forvaltningen har vurderet, at bebyggelsen ikke vil medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for naboerne. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 3,5 m mod nabogrundene mod nord, og bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan er overholdt.

Det ansøgte projekt, herunder grundstørrelserne efter opdeling, grundenes udformning samt husets omfang, placering (herunder afstanden til indkørsel) og udformning, er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter.

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.

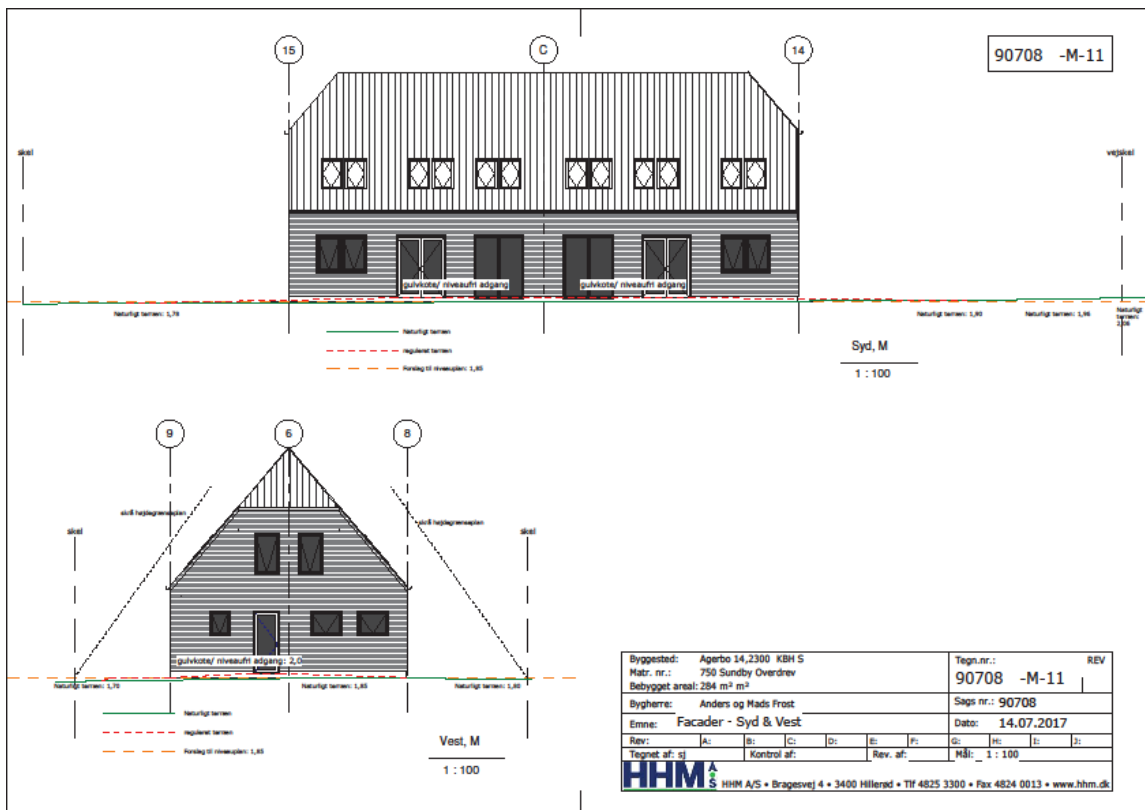
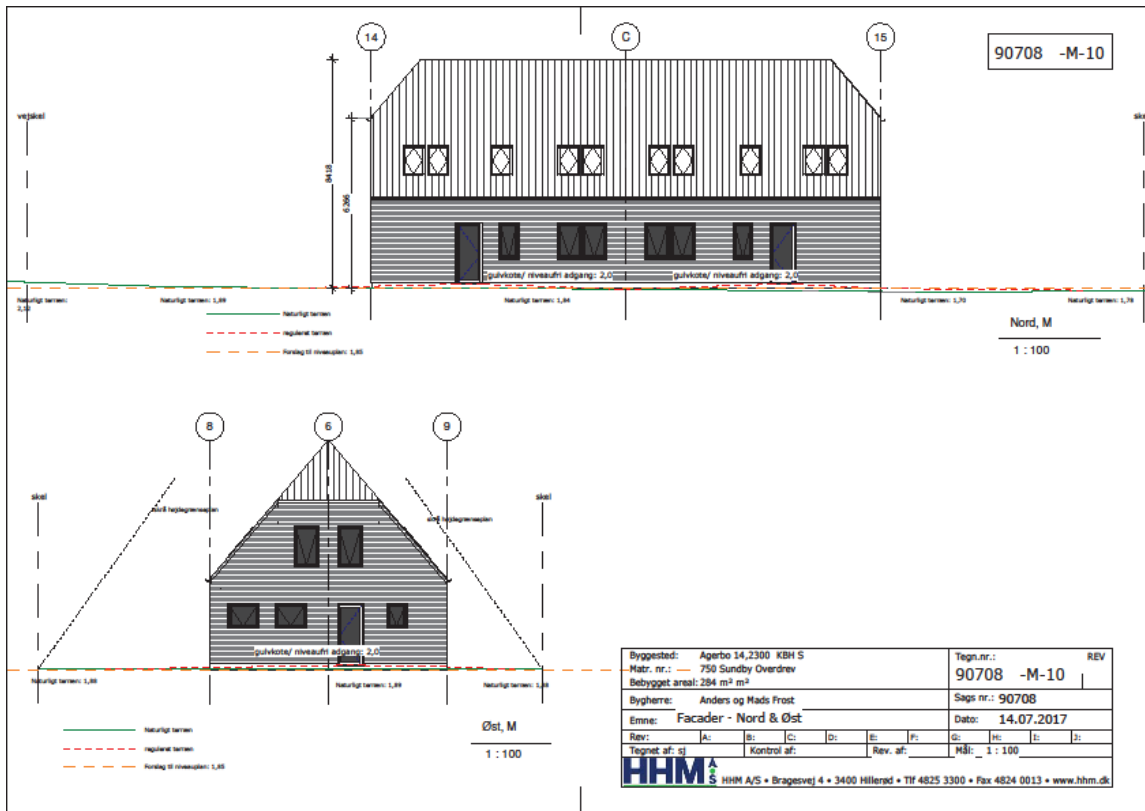
### **Bilag**

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

## Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet







## Høringsvar fra naboer

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse, Center for Bygninger, Byggetilladelse Syd  
Njalsgade 13  
2300 København S

19. oktober 2017

Indsigelse mod påtænkt byggeri på adressen Agerbo 14 – Sagsnr. 705222

Som nabo på nordsiden af det påtænkte byggeri, har jeg nedenstående punkter til indsigelse:

- Bygningens placering og især højde, vil give et væsentligt forringet lysindfald fra syd, set i forhold til både mit hus og hele haven.
- De nordvendte vinduer på 1. sal i den påtænkte bygning, vil give fuldt indkig til hele min have og terrasse, samt mit opholdsrum inde i huset. Det finder jeg stærkt generende. Enhver form for evt. afskærmning for dette, vil kun medføre et yderligere forringet lysindfald, hvilket vil være fuldstændig uacceptabelt.
- Placeringen af indkørsel for biler til den påtænkte bygning, ligger direkte op til min have og vil medføre støj og lugtgener (bil- og knallertos). Støjniveauet vil i det hele taget blive øget væsentligt i forhold til, at den nye bygning er et to-familiers hus.
- Desuden har jeg en bekymring for beplantningen på den del af grunden der vender mod vest. Her er der p.t. meget høje træer. Hvis disse ikke fældes, vil den nye bygnings længde nå næsten hen til disse træer og dermed vil al solindfald på min grund være afskåret i dagtimerne, langt det meste af året.
- Det påtænkte byggeri strider imod flere, både generelle og specifikke bestemmelser i bygningsreglement 2015, og jf. Borgerrepræsentationens vedtagelse af d. 24. August 2017 gives der ikke længere tilladelse til at bygge dobbelthuse, som indebærer fravigelse af villaservitutter.
- Generelt vil den påtænkte bygnings placering – og især højde - påvirke salgsprisen på mit hus. Min sydvendte og ugenerede have, samt selve indretningen af mit hus, som åbner op mod syd, mister al værdi og herlighed.

Jeg er naturligvis indforstået med ønsket om at opføre en ny bygning på Agerbo 14-grunden, men bygning og placering, som beskrevet i høringsmaterialet, kan jeg ikke acceptere.

Med venlig hilsen

Randy P. Thybo  
Jadegangen 156  
2300 Kbh. S.

### Indsigelse mod påtænkt byggeri på adressen Agerbo 14 – Sagsnr. 705222

Som nabo beliggende nord-øst for det påtænkte byggeri vil jeg gøre indsigelser mod byggeriet.

- Den påtænkte bygnings beliggende, længde, højde og afstanden til mit hus betyder, at jeg vil få reduceret mit lysindfald fra syd-vest ganske betragteligt. Jeg vil ikke kunne nyde solen i samme omfang i vinterhalvåret. Dette betragtes som en overskridelse af den naboretlige tålegrænse.
- Den påtænkte bygning vil have hele seks vinduer på første salen, hvilket vil give mig indbliksgener. De to familier vil kunne kigge direkte ind til min grund, og jeg har ingen muligheder for at afskærme mod dette. Dette betragtes som en overskridelse af den naboretlige tålegrænse.
- To familier vil alt andet lige også betyde dobbelt så meget støj fra nabogrunden, og da afstandene mellem bygningerne er relativt lille, vil det alt andet lige også betyde, at jeg vil blive generet af støj, særligt i sommerhalvåret. Dette betragtes som en overskridelse af den naboretlige tålegrænse.
- Hertil finder jeg, at reglen om 2,5m til skel ikke iagttages, idet det selvfølgelig må gælde til den vej der etableres. Således skulle huset være tegnet i mindst afstanden: Vejbredde + 2,5m fra skel.
- Dertil bør nævnes at det ikke længere gives tilladelse til at bygge dobbelthuse der indebærer fravigelse af villaservitutter jf. Borgerrepræsentationens vedtagelse d. 24. August 2017 og vi som naboer er først blevet orienteret om dette projekt efter denne skæringsdato. Ansøger af byggeprojektet har tilmed ikke engang købt grunden, som det skal bygges på. Hvordan kan man ansøge om et byggeprojekt uden at eje grunden, som det skal bygges på? Derfor må det selvfølgelig være den nye beslutning af Borgerrepræsentationen, som er gældende og derfor bør sagen afvises.
- Yderligere vil en nabobygning med de ovennævnte gener betyde, at salgsprisen på mit hus vil blive reduceret ganske betragteligt, hvilket om muligt kan føre til en erstatningssag mod kommune/ansøger.
- Slutteligt, og af særlig vægt, finder jeg, at Bygningsreglementet 2.3.1.6 ikke er iagttaget, idet et så omfangsrigt, stort, højt og anderledes dobbelthus skal bygges i randen af et boligområde grænsende op til en haveforening med særlig tæt/lav bebyggelse - særligt af den grund bør byggesagen afvises.

På baggrund af ovenstående kan jeg på ingen måde acceptere det påtænkte byggeri, og jeg må derfor gøre de kraftigste indsigelser imod det.

Venlig hilsen

Lars Asp Christensen  
Jadegangen 158  
2300 København S

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse, Center for Bygninger, Byggetilladelser Syd  
Njalsgade 13  
2300 København S

16. oktober 2017

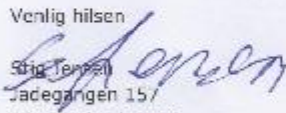
**Indsigelse mod påtænkt byggeri på adressen Agerbo 14 – Sagsnr. 705222**

Som nabo beliggende stik nord for det påtænkte byggeri vil jeg gøre nedenstående indsigelser mod byggeriet.

- Den påtænkte bygnings beliggende, længde, højde og afstanden til mit hus betyder, at jeg vil få reduceret mit lysindfald fra syd ganske betragteligt. Jeg vil ikke kunne se solen i vinterhalvåret.
- Den påtænkte bygning vil samtidig spærme stort set hele horisonten mod syd, hvor jeg har mit opholdsrum, overdækket terrasse og have, hvilket ud over det meget forringede lysindfald vil betyde en kedelig "udsigt" til et langt og højt hus nærmest klods op af den del huset, som jeg anvender mest.
- Den påtænkte bygning vil have hele seks vinduer på første salen vendt direkte mod mit hus, hvilket vil give mig enorme indbliksgener. De to familier vil kunne kigge direkte ind i min have, terrasse og opholdsrum, og jeg har ingen muligheder for at afskærme mod dette.
- To familier vil alt andet lige også betyde dobbelt så meget støj fra nabogrunden, og da afstandene mellem bygningerne er relativt lille, vil det alt andet lige også betyde, at jeg vil blive generet af støj, særligt i sommerhalvåret, hvor jeg anvender min terrasse og have meget.
- Det påtænkte byggeri strider imod flere, både generelle og specifikke bestemmelser i bygningsreglement 2015, og jf. Borgerrepræsentationens vedtagelse af d. 24. August 2017 gives der ikke længere tilladelse til at bygge dobbelthuse, som indebærer fravigelse af villaservitutter.
- Slutteligt vil en nabobygning med de ovennævnte gener betyde, at salgsprisen på mit hus vil blive reduceret ganske betragteligt, hvilket jeg også vil gøre indsigelse imod.

På baggrund af ovenstående kan jeg på ingen måde acceptere det påtænkte byggeri, og jeg må derfor gøre de kraftigste indsigelser imod det. Jeg kan i øvrigt se mig nødsaget til at føre en sag mod kommunen/ansøger, herunder erstatningssag, hvis der bliver givet tilladelse til byggeriet.

Venlig hilsen

  
Stig Jensen  
Jadegangen 15/  
2300 København S