



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-10

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 8 Koreavej 8

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 23. august 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Koreavej 8. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 3. oktober 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 720 m², heraf er 75 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 116 m², som ønskes nedrevet.

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

Dobelthuset har et samlet etageareal på 288 m².

Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Doppelthuset har et samlet bebygget areal på 152 m².

Begge boliger får en størrelse på hver 144 m² (bebygget areal 76 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 402 m² og 318 m². 48 m² af grundarealet på 402 m² er udlagt til vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten er på de to grunde er hhv. 36 og 45 og den samlede bebyggelsesprocent er 40. Forvaltningen har praksis for at bebyggelsesprocent kun skal være overholdt samlet og ikke efter en evt. senere udstykning).

Høringsvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet et høringssvar fra naboen på Koreavej 10, som bl.a. har udtrykt bekymring over de mulige skygge- og indbliksgener fra dobbelthuset og ændringen af udsynet fra deres hus. Naboen er også bekymret over ændringerne i trafikforhold som følge af, at den nye adgangsvej til den bagerste bolig bliver placeret tæt på.

Naboen har forståelse for det ønskede projekt, men mener, at husets udformning giver store gener. Naboen vil gerne gå i dialog om alternative løsninger, hvis muligt.

Ansøgers bemærkninger

Ansøgeren har oplyst, at såfremt det kan afhjælpe til naboernes bekymringer over de mulige skyggegener og gener fra den øgede trafik, er bygherren indstillet på at dreje huset 90 grader på grunden.

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 ud over det forventelige i et villaområde som dette. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 4 m mod nabogrunden mod øst (Koreavej 10), og bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan er overholdt. Forvaltningen har i helhedsvurderingen skønnet, at bebyggelsens kviste er af sædvanligt omfang.

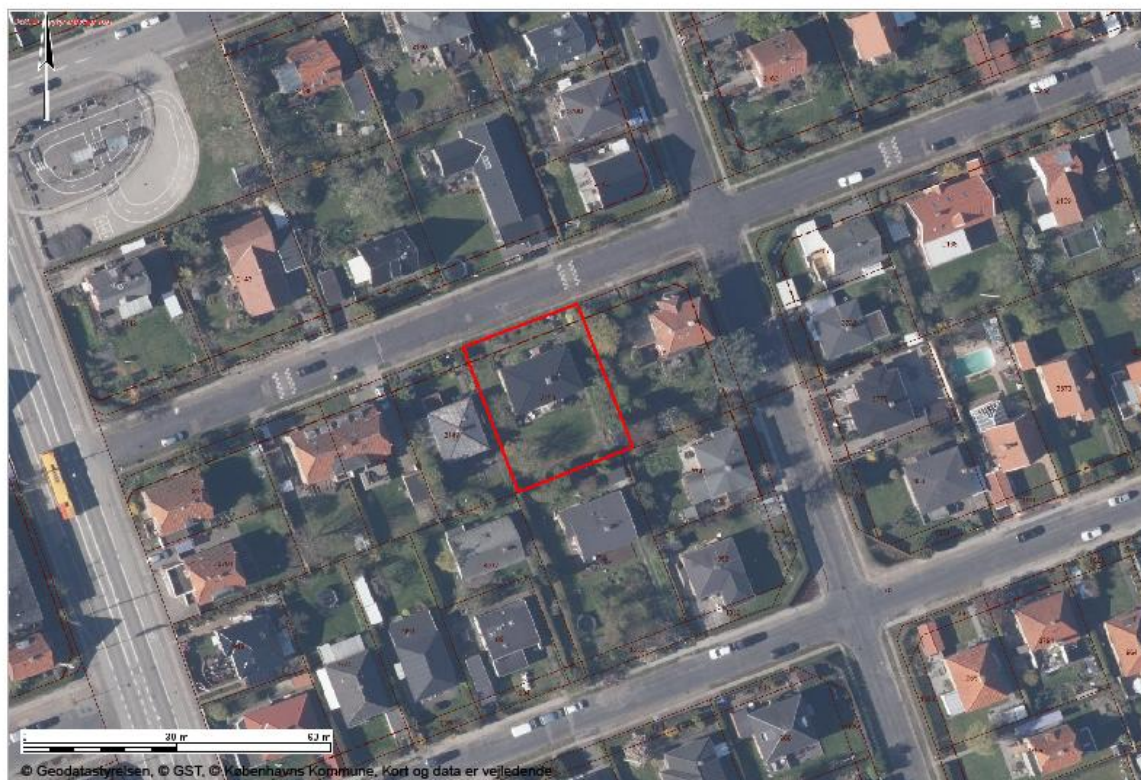
Projektet er i det hele taget i overensstemmelse med hidtidig praksis om fravigelse af villaservitutter at tillade det ansøgte dobbelthus.

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.

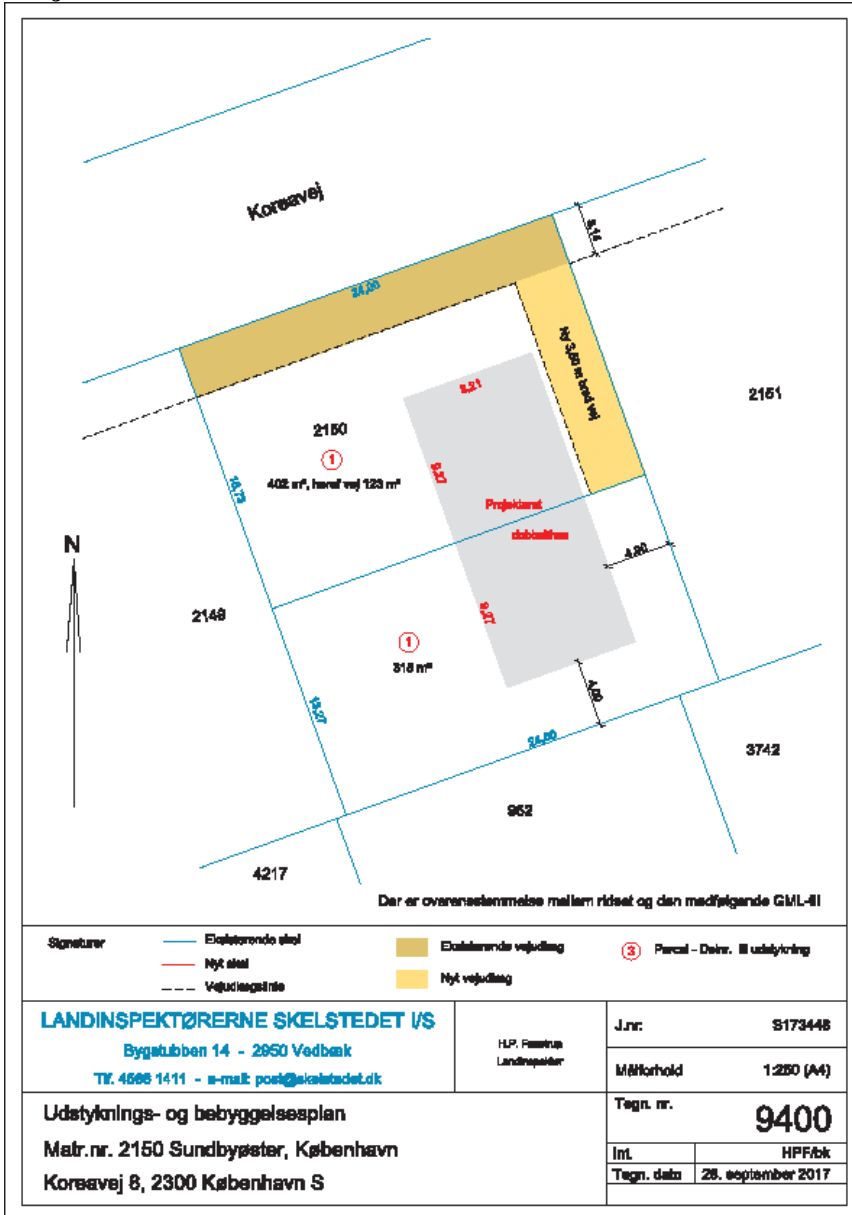
Bilag

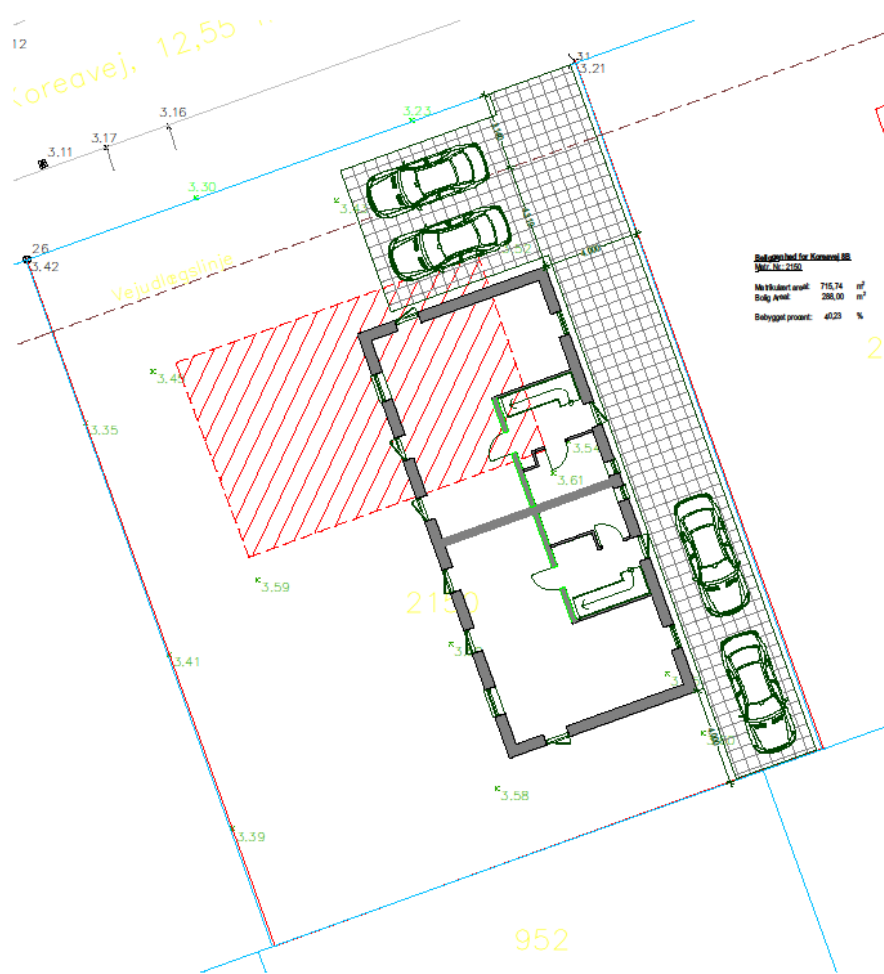
- Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet
- Projektmateriale
- Høringssvar fra nabo
- Ansøgers bemærkninger


Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet

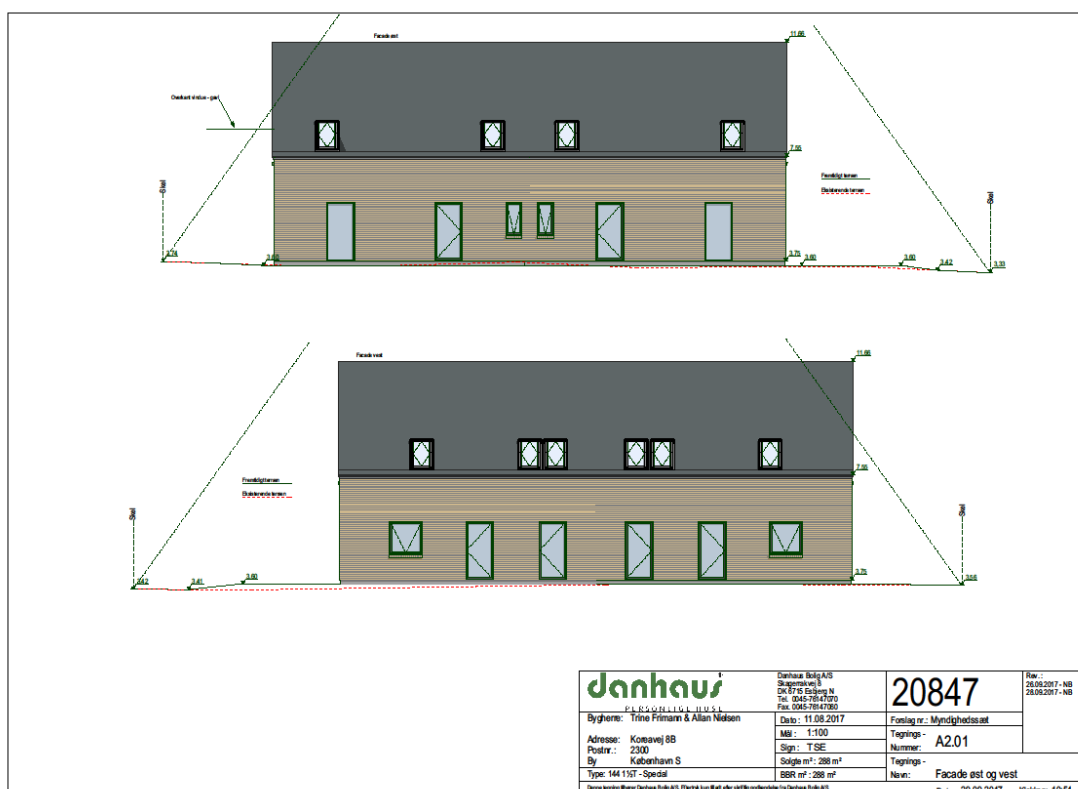
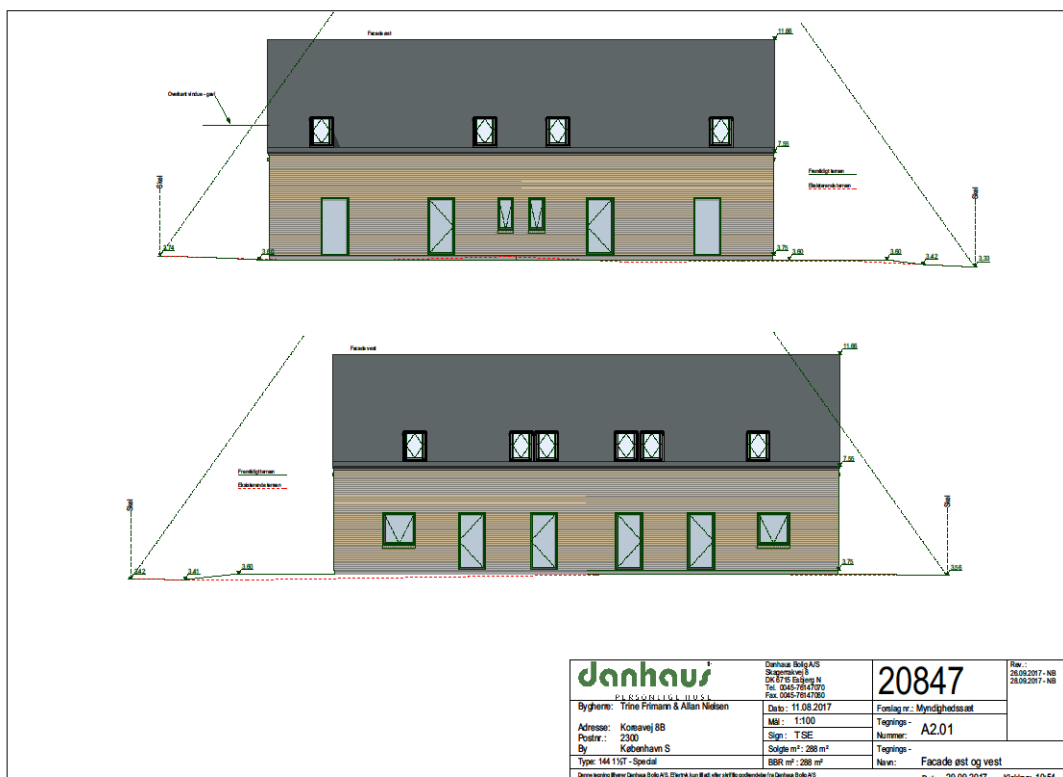


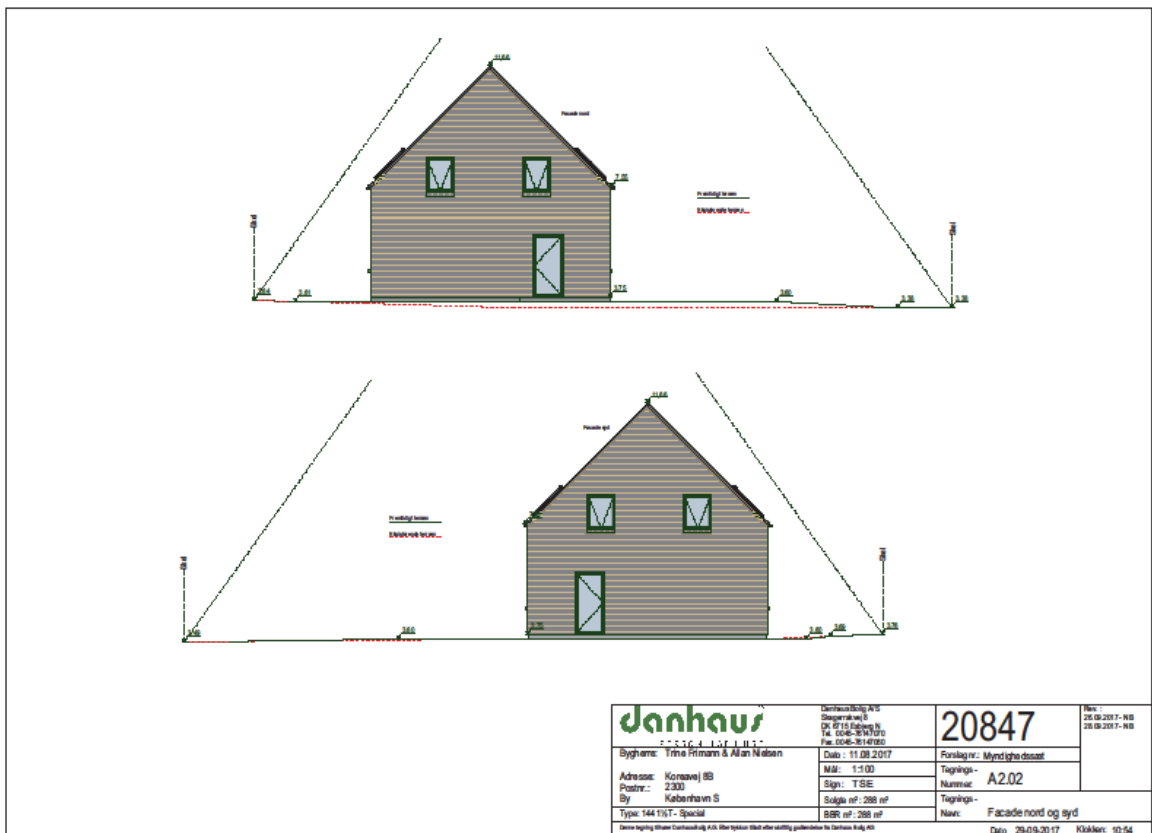
Projektmateriale





	Danhaus Byg AS Slagelsevej 9 DK-8715 Esbjerg N Tel. 0045 76147070 Fax 0045 76147060	20847	Rev.: 28.08.2017 - NB 28.08.2017 - NB
	Bygherre: Trine Filmann & Alan Nielsen		Dato: 11.08.2017
Adresse: Koreavej 8B Postnr.: 2300 By: København S	Mål: 1:150 Sign.: TSE Solgte m ² : 288 m ² BBR m ² : 288 m ²	Tegnings - Nummer: A0.01 Tegnings - Navn: Beliggenhedsplan	
<small>Denne tegning (bortset fra Danhaus Byg AS) er et stykke kun til brug for arkitektgodkendelse hos Danhaus Byg AS</small>		Dato: 28-09-2017	Kløkken: 11:15





Janhous Dannebrogsgade 11 DK-8150 Båstrup Tel. 0045-81411070 Fax. 0045-81411000		20847	Navn: 28.09.2017 - NB 28.09.2017 - NB
			Dato: 11.09.2017 Mål: 1:100 Sign: TSE Solgør nr: 288 nr BBR nr: 288 nr
Bygherre: Trine Frimann & Alan Nilsen Adresse: Kornvej 8B Postnr: 2300 By: København S Type: 144 15T - Special	Dato: 11.09.2017 Mål: 1:100 Sign: TSE Solgør nr: 288 nr BBR nr: 288 nr	Forslag nr: Myndighedssat Tegningsnummer: A2.02 Navn: Fasadefacade nord og syd	Dato: 28.09.2017 Klokken: 10:54

Høringsvar fra nabo

Att: Helle Hoffmann Hansen

Hermed bemærkninger til byggesagsnummer 706000 (matrikel nr 2150 SØ, Kbh), som vi har modtaget i nabo høring:

- Helt overordnet er vi bekymret for, at det påtænkte hus med sin højde samt placering tæt på og på langs med vores skel, vil tage sollys fra såvel vores have som hus.
- Ligeledes mener vi også, at det vil medføre betydelig ændring af udsyn fra vores grund at have et 18,5 m langt dobbelthus placeret på langs af vores skel og have.
- I og med der vil være parkering for den ene parcel og indgangsparti for begge op mod skellet til vores grund, mener vi også, at der vil være en væsentlig ændring af "trafikken" på grunden.
- Af de samme grunde, som nævnt ovenfor, er vi også bekymret for indbliksgener til vores have og hus.

Overordnet set har vi forståelse for ønsket om projektet, men vi synes, at det i sin aktuelle udformning har for store gener for os som naboer. Vores bekymringer gør således, at vi er nødt til at gøre indsigelse mod byggeprojektet, som det foreligger nu. Vi går meget gerne i dialog om alternative løsninger, hvis det kan komme på tale. Herunder fx placering af huset på den anden led, dvs. på langs med Koreavej.

Afslutningsvist vil vi gerne gøre opmærksom på, at det umiddelbart fremgår af tegningerne, at huset er 11,66 meter højt (hvis vi altså har forstået tegningen rigtigt). Vi har lagt til grund for ovenstående, at huset er 8,1 meter højt, som det fremgår af teksten i det fremsendte materiale.

Mvh

Julie Rasmussen og Henrik Kjærgaard

Koreavej 10, 2300 Kbh S

Tlf 41729188 eller 22418707

Mail: jul.rasmussen@gmail.com

Ansøgers bemærkninger

Vedr. indsigelser på sags. Nr.: 706000.

Bygherre Allan Nielsen har fået forelagt de fremsendte indsigelser og er, såfremt det kan afhjælpe Julie Rasmussen & Henrik Kjærgaards bekymringer om fremtidige gener fra hhv. indblik, trafik og øget skygge, indstillet på, at dreje huset 90 grader på grunden.

I forhold til højden på huset er det, som Julie og Henrik selv nævner projekteret med en højde på 8,1 m. Højden på 11,66 m. er således et kote punkt.