



20-11-2017

Sagsnr.
2017-0355010

Dokumentnr.
2017-0355010-11

Sagsbehandler
Marcella S. Andersen
Nanna Hauch

Bilag 9 Sundbyvestervej 105

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 21. juli 2017 modtaget en ansøgning om opførelse af et dobbelthus på Sundbyvestervej 105. Forvaltningen har modtaget supplerende materiale den 11. september 2017.

Ejendommen og projektet

Grunden har et areal på 644 m², heraf er 194 m² udlagt til vej.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 120 m², som ønskes nedrevet.

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

Doppelthuset har et samlet etageareal på 259 m². Bebyggelsesprocenten er samlet 40. Doppelthuset har et samlet bebygget areal på ca. 135 m².

Den ene bolig får en størrelse på ca. 120 m² (bebygget areal ca. 63 m²). Den anden bolig får en størrelse på ca. 139 m² (bebygget areal ca. 72 m²).

Det ansøgte projekt indeholder en udstykningsplan med opdeling i to grunde på henholdsvis 254 m² og 390 m². Ejendommen er en hjørnegrund, og der er ikke behov for at udlægge areal til ny vej (indkørsel). Bebyggelsesprocenten er på de to grunde er hhv. 47 og 36 og den samlede bebyggelsesprocent er 40,21. Forvaltningen har praksis for at bebyggelsesprocent kun skal være overholdt samlet og ikke efter en evt. senere udstykning). Forvaltningen har praksis for at afrunde – i dette tilfælde 0,21.

Høringsvar fra nabo

Forvaltningen har gennemført partshøring af naboer.

Der er indkommet et høringssvar fra naboen mod syd på Markskiftevej 4. Naboen udtrykker bekymring over de mulige indbliksgener fra dobbelthuset sydvendte kviste. Naboen har været i dialog med ejendommens ejer om en mulig alternativ løsning, og

naboen håber på, at der bliver opført tagvinduer i stedet for de ansøgte kviste.

Naboen anfører også, at en overskridelse af bebyggelsesprocent med 7 procentpoint for den ene bolig er problematisk. Naboen er også bekymret over værdiforringelse af ejendommen.

Ansøgers bemærkninger

Ansøger har ikke kommenteret naboens høringssvar.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

Dobbelthuset opføres inden for byggeretten med hensyn til bebyggelsesprocent, højde, afstand til naboskel, men den nye bebyggelse vil være tættere end 2,5 m fra den eksisterende vejudvidelseslinje, hvilket ikke er usædvanligt i området.

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

Bebyggelsesprocenten på den ene parcel vil være 47 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.

Da der er tale om en hjørnegrund, får begge boliger direkte adgang fra eksisterende veje. Der er derfor ikke krav om, at der skal udlægges areal til ny privat fællesvej (indkørsel), hvilket medfører en bedre udnyttelse af grunden og dens friarealer.

I forhold til indsigelserne mod projektet vurderer forvaltningen, at projektet tager tilstrækkeligt hensyn til naboer. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen ikke vil medføre skygge- eller indbliksgener ud over, hvad man kan forvente i et villaområde som dette. Bebyggelsen er placeret i en afstand af minimum 6,2 m fra nærmeste matrikelskel mod syd (Markskiftevej 4), og bestemmelsen om det skrå højdegrænseplan er overholdt.

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.

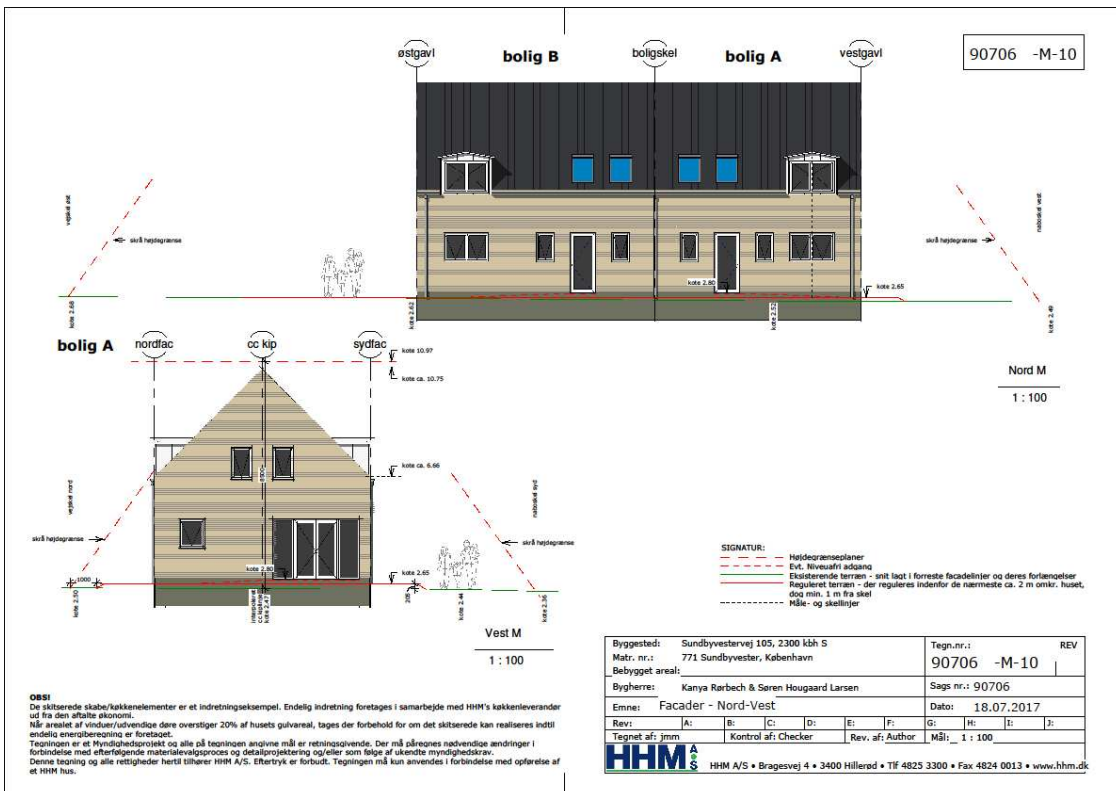
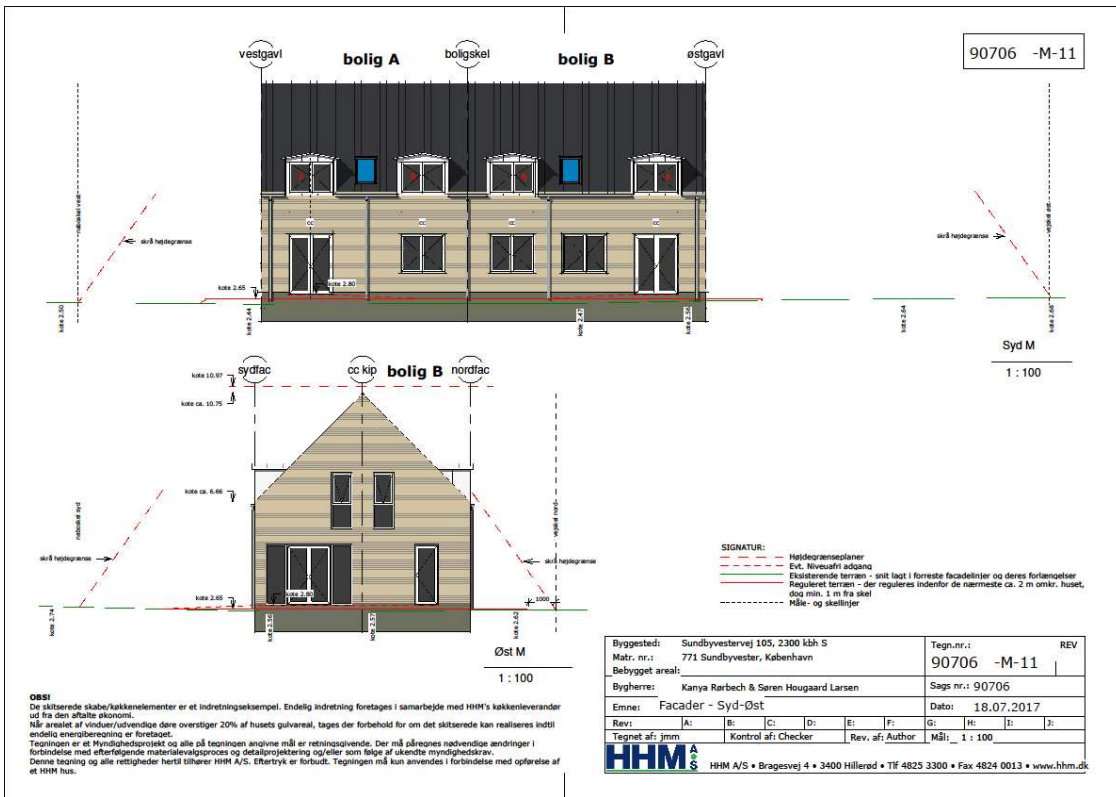
En tilladelse er også i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Bilag

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

Luftfoto, der viser ejendommen og nærområdet





Høringsvar fra nabo

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltning

København den 18. oktober 2017

Indsigelse i forhold til sagsnummer 705323

Vi indgiver hermed indsigelse i forhold til opførelse af dobbelthus samt tilhørende skur/garage på matrikelnummer 771 SV. Kbh.

Indsigelsen omfatter følgende:

- Indbliksgener
- Bebyggelsesprocent

Begrundelse for indsigelse er som anført herunder.

Den 28. september 2017 modtog vi et høringsbrev vedrørende opførelse af dobbelthus på matrikel 771 SV. Kbh., hvoraf det fremgår at dele af byggeriet ikke er i overensstemmelse med de gældende regler.

Indbliksgener

Den 5. oktober bliver vi kontaktet af Kanya Rørbech og Søren Hougård Larsen, som havde fået oplyst, at vi som berørt part havde modtaget høringsbrevet fra Teknik og Miljø. I den forbindelse havde vi en positiv dialog, hvor begge parter gav deres ønsker og bekymringer til kende.

Vi påpegede de indbliksgener som 4 sydvendte kviste ville påføre os, i form af et direkte indblik i vores køkkenalrum, stue, samt badeværelse. Centrale rum, hvor hovedparten af vores daglige færden foregår. Kanya Rørbech og Søren Hougård Larsen havde fuld forståelse for disse gener de sydvendte kviste ville påføre os, og var indstillet på at finde en anden løsning med vinduer, der ikke ville være til gene for os.

Det blev derfor aftalt at Kanya Rørbech og Søren Hougård Larsen skulle tage kontakt til deres arkitektfirma, og få udarbejdet nye tegninger, hvor kvistvinduerne skulle erstattes med ovenlysvinduer. De nye tegninger skulle sendes i et fælles brev til Teknik og Miljø, som løsningsforslag til de indbliksgener, som ville forekomme ved byggeriet.

Vi har den d. 14. oktober rykket Kanya Rørbech og Søren Hougård Larsen for at få en afklaring samt nye tegninger til brug for en fælles skrivelse til Teknik & Miljø. Vi må konstatere, at dette ikke er muligt jævnfør sms-korrespondancen, som er vedlagt i bilag 1.

Bebyggelsesprocent

Kanya Rørbech og Søren Hougård Larsen gjorde opmærksom på, at baggrunden for byggeriet af et dobbelthus udelukkende skal ses som en måde at finansiere deres bolig på, hvorfor det må antages at grunden, efter opførelse af dobbelthuset, opsplittes i to matrikler. Vi finder det problematisk at bolig A overskrider bebyggelsesprocenten med 7%, hvilket giver en bolig på 47%. Det skyldes i særdeleshed at matriklen grundet sin beliggenhed, har et forholdsmæssigt stort vej og vejudlæg, som udgør 194 m² ud af det samlede areal på 644 m², hvilket giver en reel byggegrund på 450 m², som skal deles i to, hvilket vi ikke anser for at være kendetegnende for grundejerforeningen.

Yderligere undrer vi os over at opførelsen af skur/garage, i alt 19,8 m² på grund B, ikke er medregnet eller nævnt i det fremsendte høringsbrev, da det antages, at der er ansøgt om tilladelse til dette jævnfør gældende lovgivning og denne også indgår i den endelige beregning af bebyggelsesprocenten. Dele af vores fælles hegn matrikel 771/770 er i den forbindelse nedtaget og byggeriet er delvist påbegyndt.

Det er endvidere en bekymring for os, at vi kan forvente en værdiforringelse af vores egen bolig, såfremt bebyggelsen opføres efter de nuværende tegninger med de ovennævnte gener.

Vi forventer en saglig gennemgang af sagen og der bliver brugt den tid, som behøves for at tage den rigtige beslutning for alle parter. Og at man ikke bare giver dispensation på dispensation, som der skrives om i dagspressen, som påvirker de implicerede naboer negativt dagligt. På den måde kan man også forebygge nabo stridigheder, og vi som mange årlig beboer i kommunen kan føle sig hørt.

Venligst bekræft modtagelse af denne rettidige indsigelse.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen
Susanne D. Jaensch og Flemming Jaensch
Markskiftevej 4
2300 København S

Bilag 1

14.oktober.2017

Hej Søren har I talt med arkitekten om ændring af vinduerne så vi kan skrive til forvaltningen sammen som aftalt
kh Sanne

15.oktober.2017

Hej Sanne, vi er i dialog med arkitekten. Vi får lavet en tegning, hvor vi kan se placeringen af ny bygning og vinduer i fht jeres hus og vores anden nabo.

Vi sætter os sammen, når vi har tegningen.

Jeg synes, I skal sende jeres besvarelse med bekymring ang. Kviste til Teknik og Miljø, da fristen jo er d. 19. Okt.

Kh Kanya

15.oktober.2017

Hej Kanya

Det var jo ikke det som vi talte om. Vi aftalte at skrive et fælles svar til Teknik og Miljø, hvori vi havde indgået en fælles aftale om at erstatte karnapper med ovenlysvinduer.

Derved ville vi ikke indgive indsigelse i forhold til indsigtsgener. Skal vi forstå det således at vi ikke længere er en aftale om et fælles svar ?

15.oktober.2017

Nej, vi vil bare gerne nå at have nye tegninger fra arkitekten og ikke mindst en beregning af prisforskel, så vi kan vælge en fornuftig løsning. Det kan være, at vi vælger enkelte kviste og ovenlys de steder, hvor de giver mening. Derfor ved jeg endnu ikke helt, hvad vi kan skrive i et fælles brev andet end at vi er i dialog om en løsning. Kh Kanya