



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Byggeri

Valby Lokaludvalg
v/Udvalgssekretær Rikke Wesch
Valgårdsvej 4-8
2500 Valby

27. november 2013

Sagsnummer:
473923~001

eDoc:
2013-0160914

Matrikelnummer:
13h VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valhøjvej 12

Ejendomsnummer:
606341

Orientering

Center for Byggeri har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre 3 rækkehuse ud mod Valhøjvej på adressen Valhøjvej 12.

Rækkehusene opføres i 2 ½ etager på hver 128 m² og facaderne pudses og indfarves som omkring liggende bygninger. Der etableres parkeringspladser med fælles ind- og udkørsel i hjørnet mod Valhøjvej 14.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen. En del af tegningerne er nedfotograferede og derfor ikke målfaste.

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 132 "Valhøjvej", lyst 26. juni 1989. Lokalplanen fastlægger området til bolig.

Afvigelser fra bestemmelserne

Det ansøgte overholder ikke de nedenfor nævnte bestemmelser i lokalplanen:

§ 5, stk. 1, om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110, idet bebyggelsesprocenten vil ligge mellem 171 og 174.

§ 5, stk. 2, om at bebyggelse i princippet skal opføres som sluttet bebyggelse, idet rækkehusbebyggelsen ikke er sluttet bebyggelse og ikke iagttaget bebyggelsesplanen, jf. tegning nr. 25752.

§ 9, om at friarealet skal være af størrelsesordenen 60 % af boligetaarealet og 15 % af erhvervsarealet, da det ansøgte friareal er på 717 m² mod de 723 m², der opfylder lokalplankravet.

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Byggeri Plan og Koordinering

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 52 00

Direkte telefon
Telefon nummer

E-mail
byggeri@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Center for Byggeri kan principielt gå ind for projektet, da det ansøgte som helhed er svarende til den eksisterende bebyggelse i området, at det samlede friareal vil være tilfredsstillende i forhold til ejendommens anvendelse og at der på ejendommen og naboejendomme forsat vil forefindes tilfredsstillende lysforhold.

Udstykningsforslag

Byggelovens § 10A fastslår, at når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

Der skal således på nuværende tidspunkt tages stilling til, at boligerne (enfamiliehusene) anbringes på en sådan måde på ejendommen, at denne senere – såfremt det ønskes – kan udstykkes i et antal parceller svarende til antallet af huse.

På baggrund heraf har vi modtaget forslag til udstykning af ejendommen i 3 selvstændige parceller (rækkehuse).

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil (jf. planlovens § 20, stk. 1).

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget senest den **2. januar 2014**, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Gertrud Siersted, tlf. 33 66 53 37.
- Administrativ byggesagsbehandler Peter Riisager, tlf. 33 66 52 55.

Med venlig hilsen



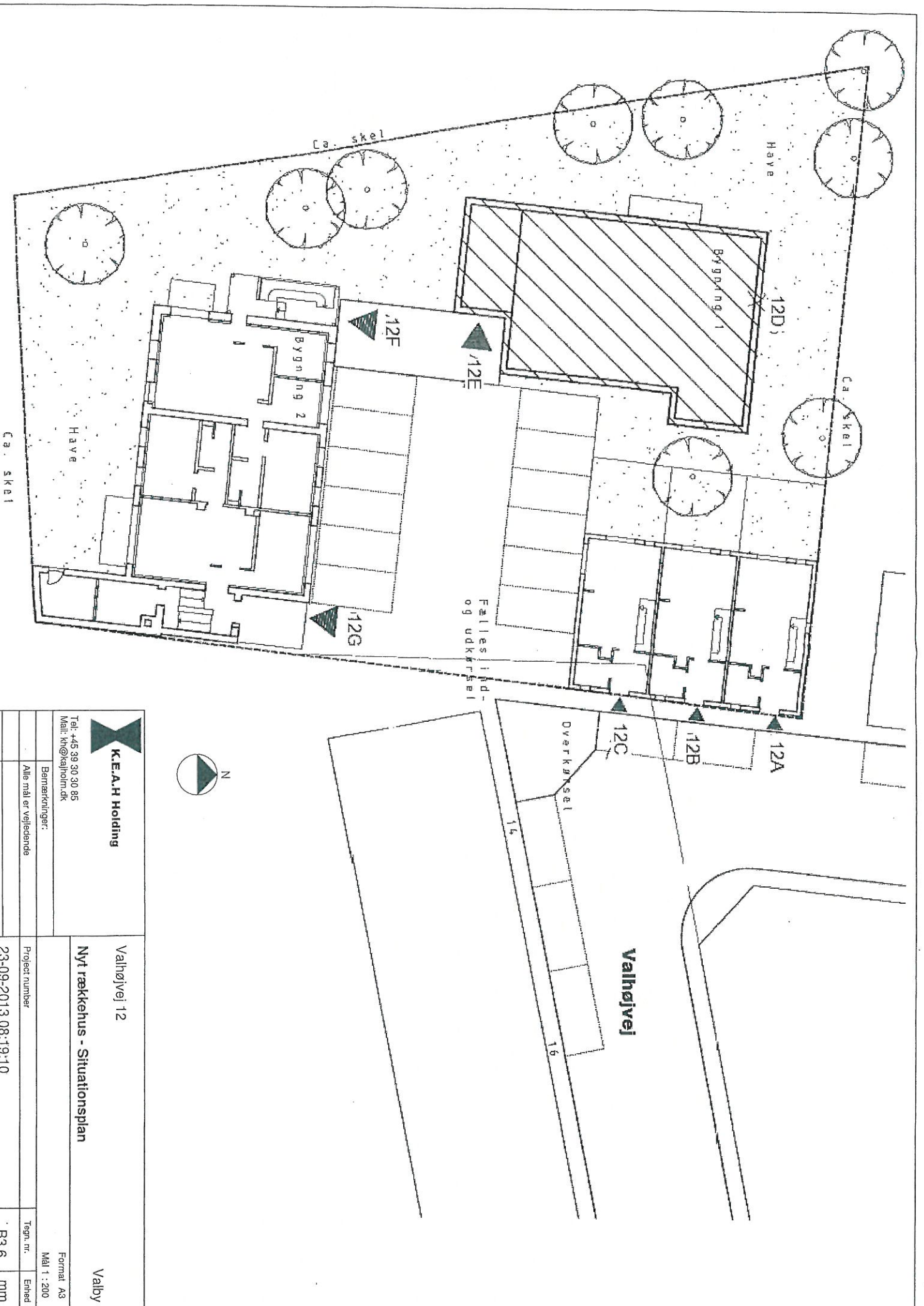
Peter Riisager

Sagsnummer:
473923~001

Matrikelnummer:
13h VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valhøjvej 12

Ejendomsnummer:
606341



K.E.A.H Holding

Tel: +45 99 30 30 85
 Mail: khr@keahold.dk

Bemærkninger:

Alle mål er vejledende

Valhøjvej 12

Nyt rækkethus - Situationsplan

Valby

Project number

23-09-2013 08:19:10

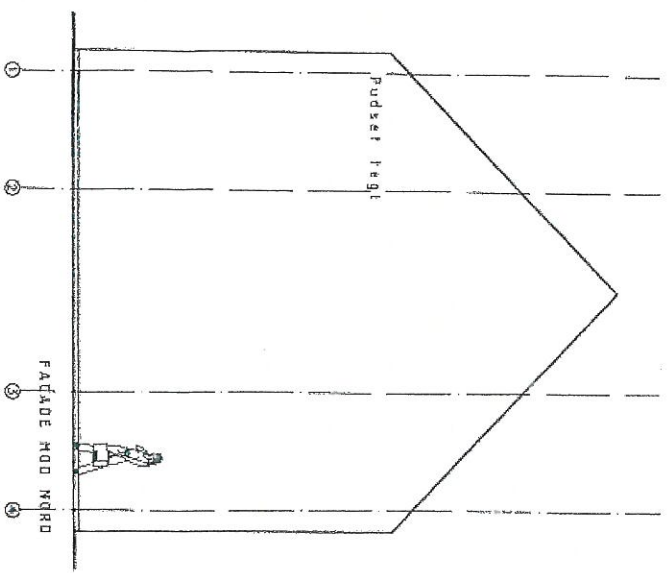
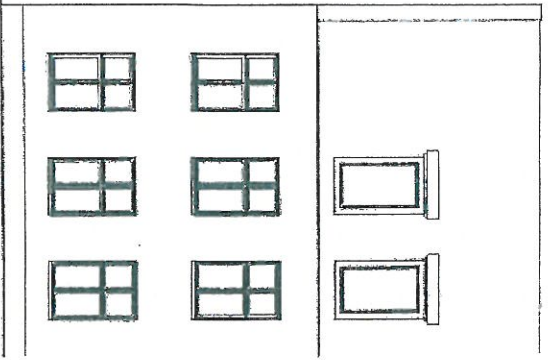
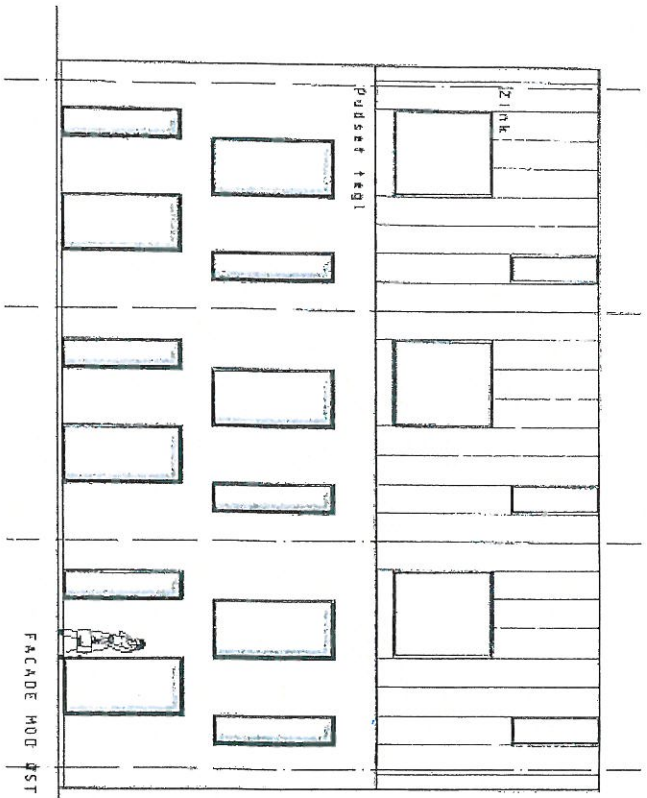
Tegn. nr.

B3.6

Format A3
 Mål 1 : 200

Enhed

mm



K.E.A.H Holding

Tel: +45 39 30 30 85
Mail: khh@kajholm.dk

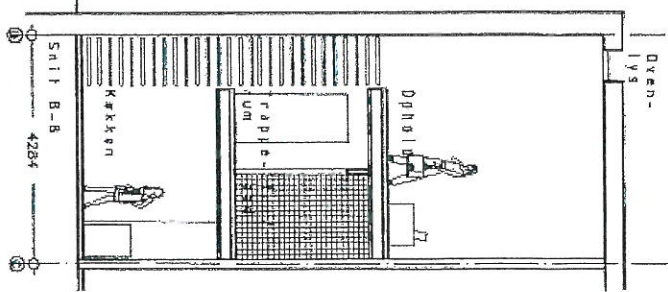
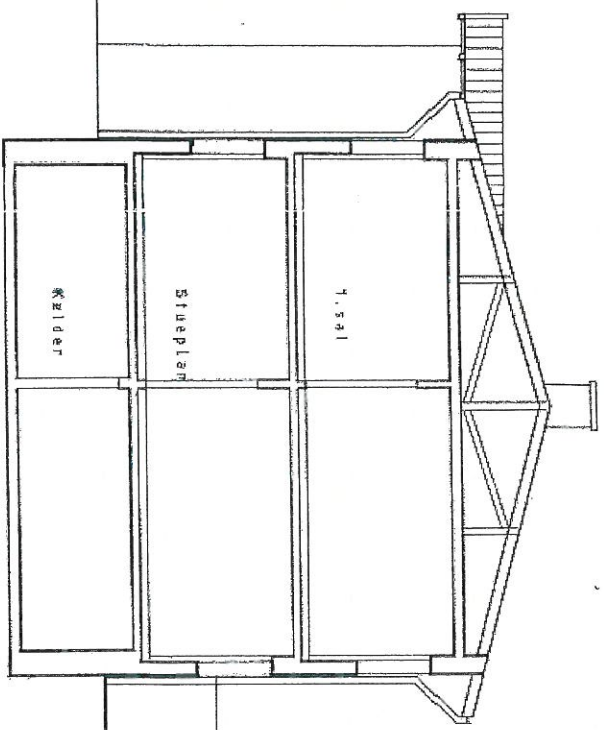
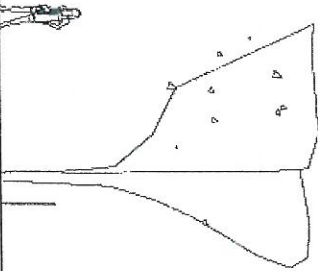
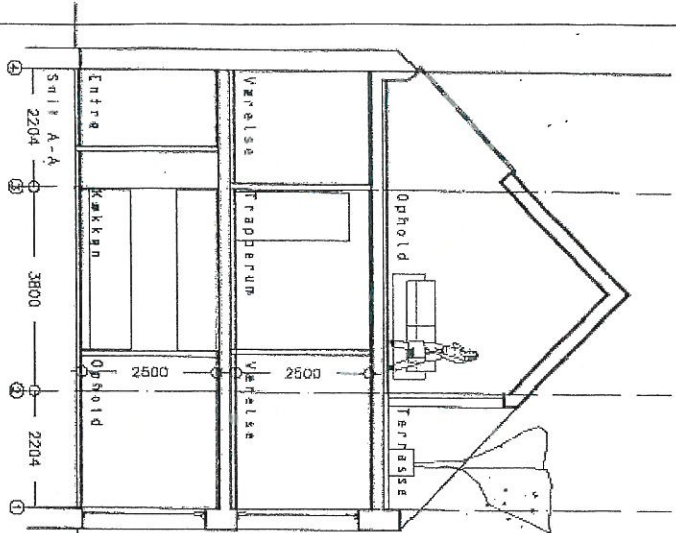
Valhøjvej 12

Nyt rækkehus - Façade Øst+Nord

Valby

Format A3
Mål 1 : 100

Bemærkninger:	Alle mål er vejledende
Project number	23-09-2013 08:18:02
Tegn. nr.	B3.3
Enhed	mm



Bygning 1
Snit



K.E.A.H Holding

Tel: +45 99 30 30 85
Mail: kh@keaholm.dk

Bemærkninger:

Alle mål er vejledende

Valhøjvej 12

Nyt rækkehus - Snit A-A+B-B

Valby

Project number
23-09-2013 08:18:43

Tegn. nr.
B3.5

Format: A3
Mål 1:100