



## KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Anvendelse

Jacob Larsen & Agnete Debell  
Hardenbergvej 10  
2500 Valby

### Høring i henhold til forvaltningsloven

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge og tilbygge eksisterende enfamilieshuset til et nyt dobbelthus på adressen Knuthenborgvej 11.

I har gjort indsigelse mod projektet og vi betragter jer derfor som parter i sagen.

### Oplysninger om projektet

Dobelthuset, der er i 1 etage med udnyttet tagetage, har et bebygget areal på 140 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal udgør 244 m<sup>2</sup>. Den ene bolig får en størrelse af 115 m<sup>2</sup> (bebygget areal 71 m<sup>2</sup>). Den anden bolig får en størrelse af 129 m<sup>2</sup> (bebygget areal 69 m<sup>2</sup>).

Dobelthuset opføres som et længehus med ydervægge af mursten og tagbeklædning af tegl. Husets højde til tagryg er ca. 7,8 m og etableres ved tilbygning mod baghave til eksisterende enfamilieshus.

Der etableres ny privat fællesvej som adgang til den bagerste bolig. Vejen placeres i skel mod naboer på adressen Hardenbergvej 8-10.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) og deklaration, lyst den 2. april 1917.

### Partshøring

### Bygningsreglementet 2010, BR10

#### *Bebyggelsesregulerende forhold, kap. 2*

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2 om byggeret, idet følgende ikke er overholdt;

- Kap. 2.2.3, om afstandsforhold, idet bebyggelsen placeres nærmere den nye private fællesvej end 2,5 m.

26. januar 2017

**Sagsnummer:**  
600199~001

**eDoc:**  
2016-0276159

**Matrikelnummer:**  
1467 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Knuthenborgvej 11

**Ejendomsnummer:**  
309096

### Center for Bygninger Byggetilladelser Syd

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

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.

På baggrund heraf har vi modtaget forslag til udstykning af ejendommen i 2 selvstændige parceller.

Ved eventuel udstykning vil bebyggelsen ikke opfylde alle de betingelser, der er beskrevet i BR10, kap. 2.2, om byggeret, idet følgende ikke vil være overholdt:

- Kap. 2.2.1, stk. 1, nr. 2, om en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for dobbelthuse som overskrides ved eventuel udstykning, idet bebyggelsesprocenten for parcel 2 (mod baghave) vil blive 45. Samlet for dobbelthuset er bebyggelsesprocenten 40.
- Kap. 2.2.2, stk. 1, om grundens størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> da hvert del af dobbelthuset, ved eventuel udstykning, vil være beliggende på grunde på henholdsvis 326 og 284 m<sup>2</sup>.

Det vil være et vilkår for byggetilladelse, at det tinglyses at bebyggelsesprocenten og det bebyggede areal altid beregnes samlet for dobbelthuset.

Vi gør jer opmærksomme på at dobbelthuset opføres indenfor byggeretten med hensyn til højde og afstand til naboskel, jf. BR10, kap. 2.2.2 og kap. 2.2.3, hvorfor disse forhold ikke er del af partshøringen.

### **Oplysning**

Ejendommen er beliggende i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration, lyst den 2. april 1917.

Af servitutten fremgår bl.a.

- *Hver etage (beboelseslag) må kun tjene til bolig for en familie.*
- *Kun 2/7 af parcelarealet må bebygges.*

Servitutens bestemmelser om at hver etage kun må tjene til bolig for én familie er ikke overholdt. Ved eventuel udstykning vil det bebyggede areal være overskredet for den del af dobbelthuset, der er beliggende nærmest gaden, ved medregning af areal til ny privat fællesvej.

Magistraten (*nu Teknik og Miljøforvaltningen*) er påtaleberettiget i deklarationen. Vi gør jer opmærksomme på at vi ikke agter at påtale forholdene i den konkrete sag.

Fravigelsen er underbygget af en række boligmæssige fordele i forhold til tofamiliehuset - for eksempel en væsentligt lavere bebyggel-

**Sagsnummer:**  
600199~001

**Matrikelnummer:**  
1467 VI, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Knuthenborgvej 11

**Ejendomsnummer:**  
309096

seshøjde, lettere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m. Endvidere er det taget i betragtning, at der ikke etableres flere boliger end tilladt efter byggeservitutten.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

### **Høringsfrist**

Center for Bygninger er forpligtet til at informere berørte parter om sagen, såfremt vi må formode, at de ikke er bekendt med denne. Først herefter må vi træffe en afgørelse (jf. forvaltningslovens § 19).

Vi skal derfor bede jer om at sende eventuelle bemærkninger til projektet senest 10. februar 2017.

### **Evt. kontakt i denne sag**

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Center for Bygninger, arkitekt Tanja Troelsen, tlf. 33 66 52 11

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 3 af 3

**Sagsnummer:**  
600199~001

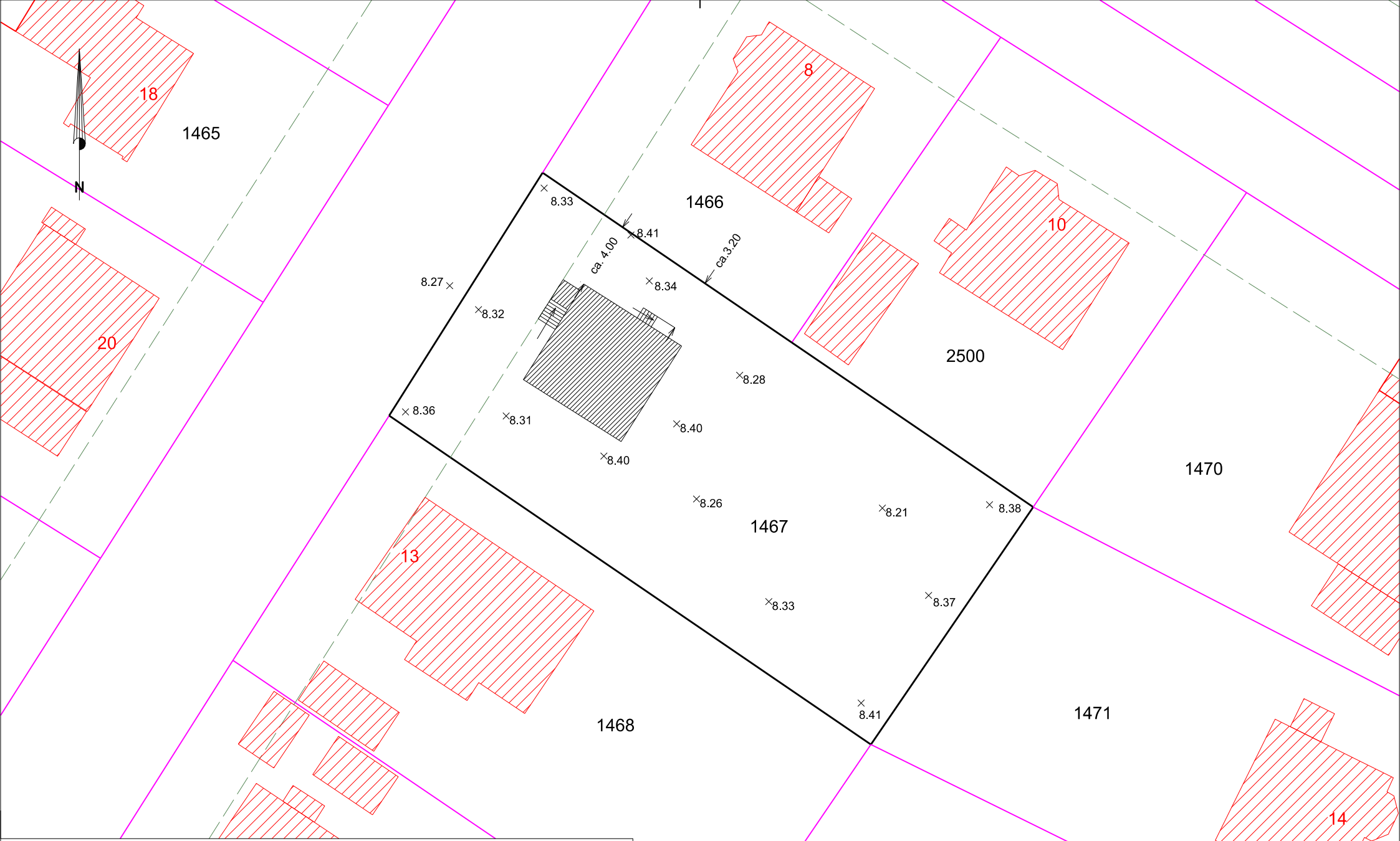
**Matrikelnummer:**  
1467 VI, Kbh.


**Ejendomsadresse:**  
Knuthenborgvej 11

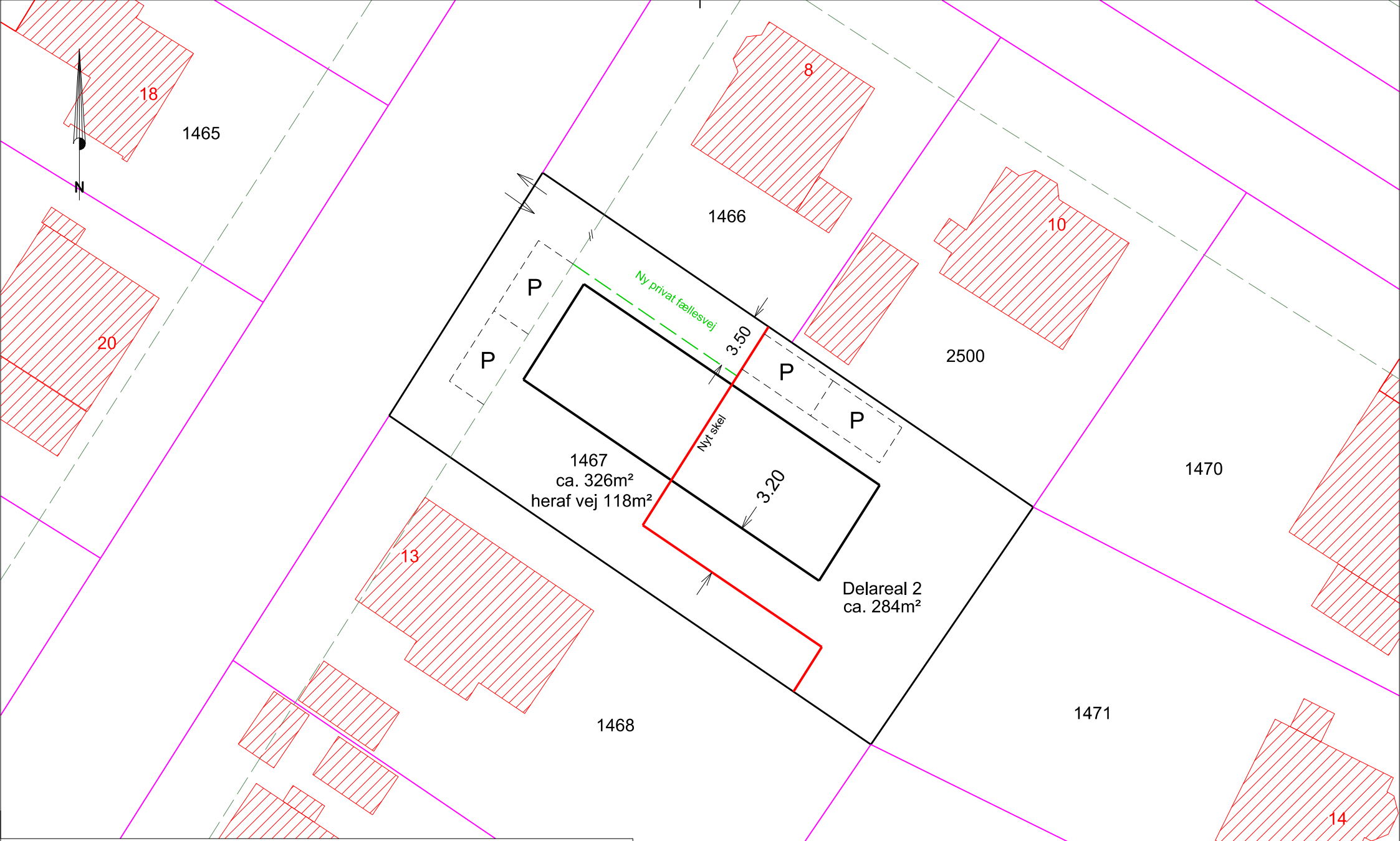
**Ejendomsnummer:**  
309096




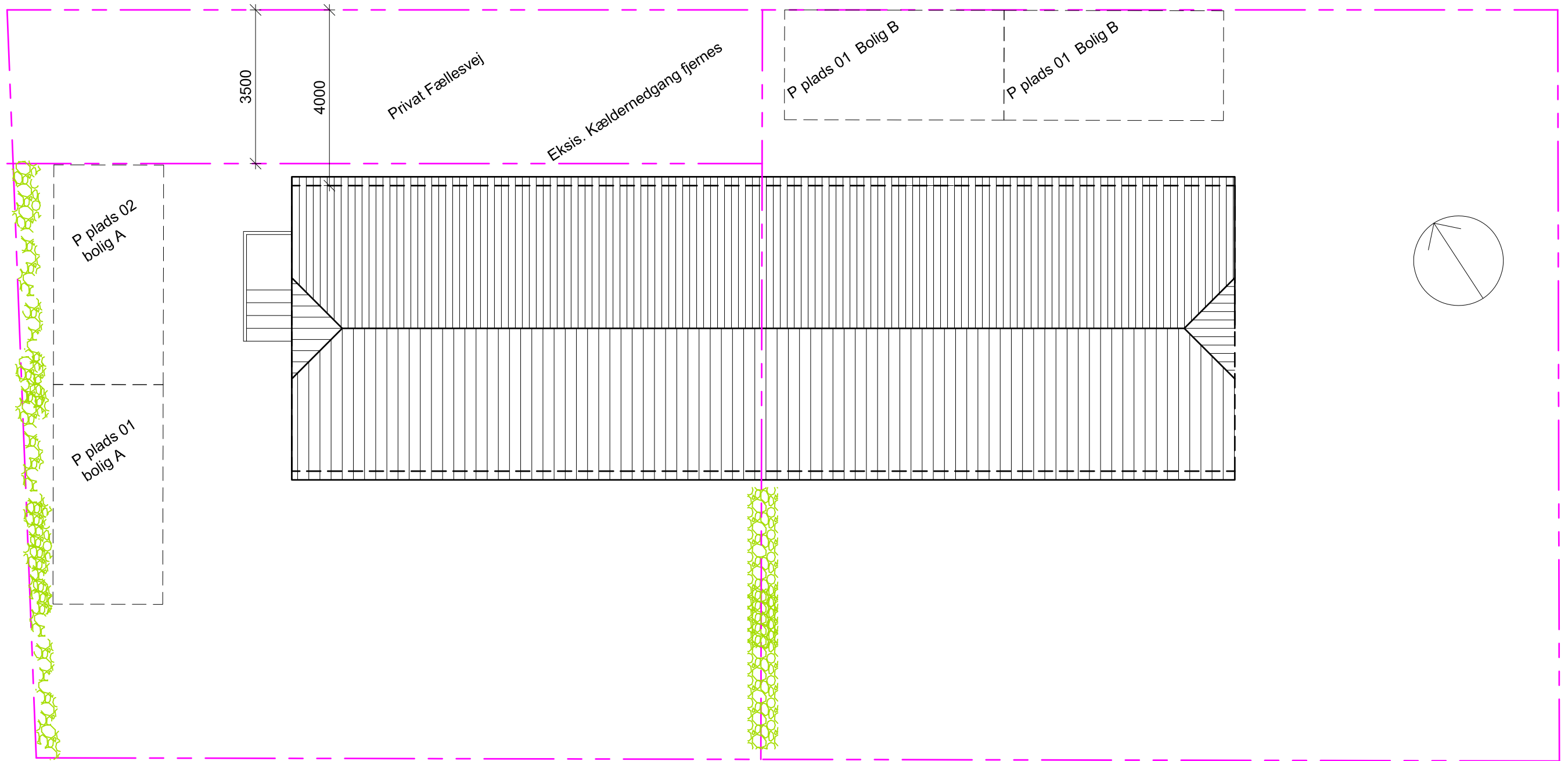
		10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11	
TEGN NR	E0_01	
EMNE	Eksisterende Situationsplan	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:200	
REVISION		
ANSVARLIG	OG	
<b>OG</b> Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK	



MATR.NR. 1467		Koteplan	
Vigerslev, København			
 <p>LANDINSPEKTØRKONTORET          BAATRUP &amp; THOMSEN A/S          www.landinspektorkontoret.dk</p> <p>OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86          ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86</p>	MÅLFORHOLD : 1 : 200		
	KOTESYSTEM : dvr90	DATO : 27. jul. 2016	
	SIGN. KB	JOURNAL NR. : 2016328	



MATR.NR. 1467		Udstykningsplan i henhold til BL §10a	
Vigerlev, København		Version 6 - udlæg af ny privat fællesvej	
 <p>LANDINSPEKTØRKONTORET BAATRUP &amp; THOMSEN A/S www.landinspektorkontoret.dk</p> <p>OLE RØMERS VEJ 3 - 3000 HELSINGØR - 49 22 09 86 ALFAVEJ 4 - 3250 GILLELEJE - 48 47 09 86</p>	MÅLFORHOLD : 1 : 200		
	KOTESYSTEM : --	DATO : 21. dec. 2016	
	SIGN. KB	JOURNAL NR. : 2016328	



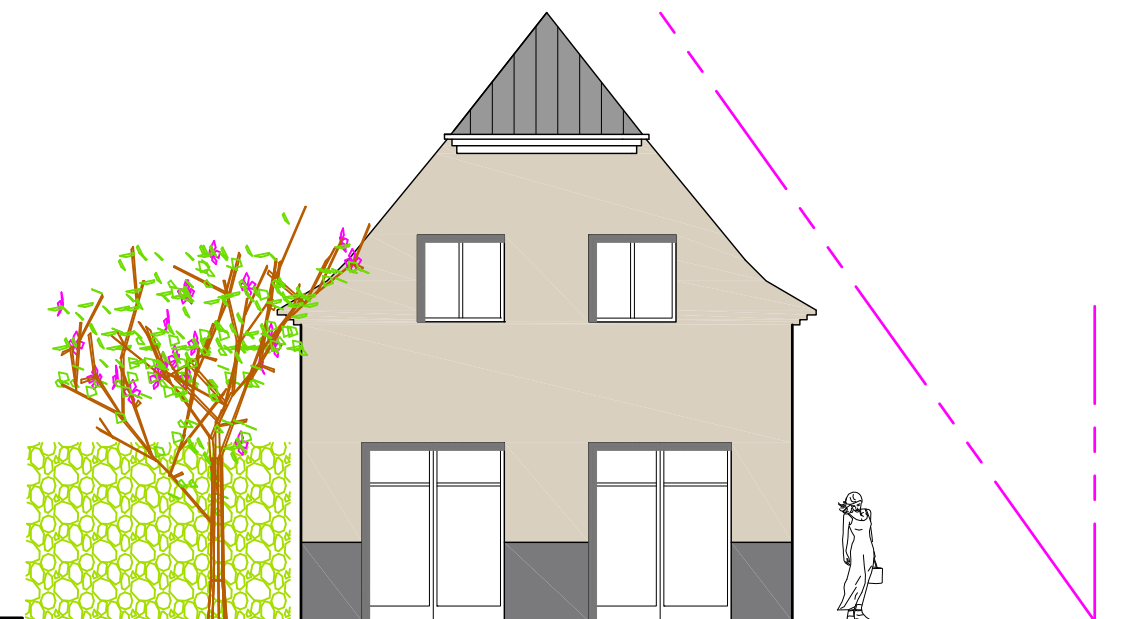
SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	A0_01	
EMNE	Situationsplan	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	rev_12-12-16	
ANSVARLIG	OG	
<b>OG</b> Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK	



Bolig A

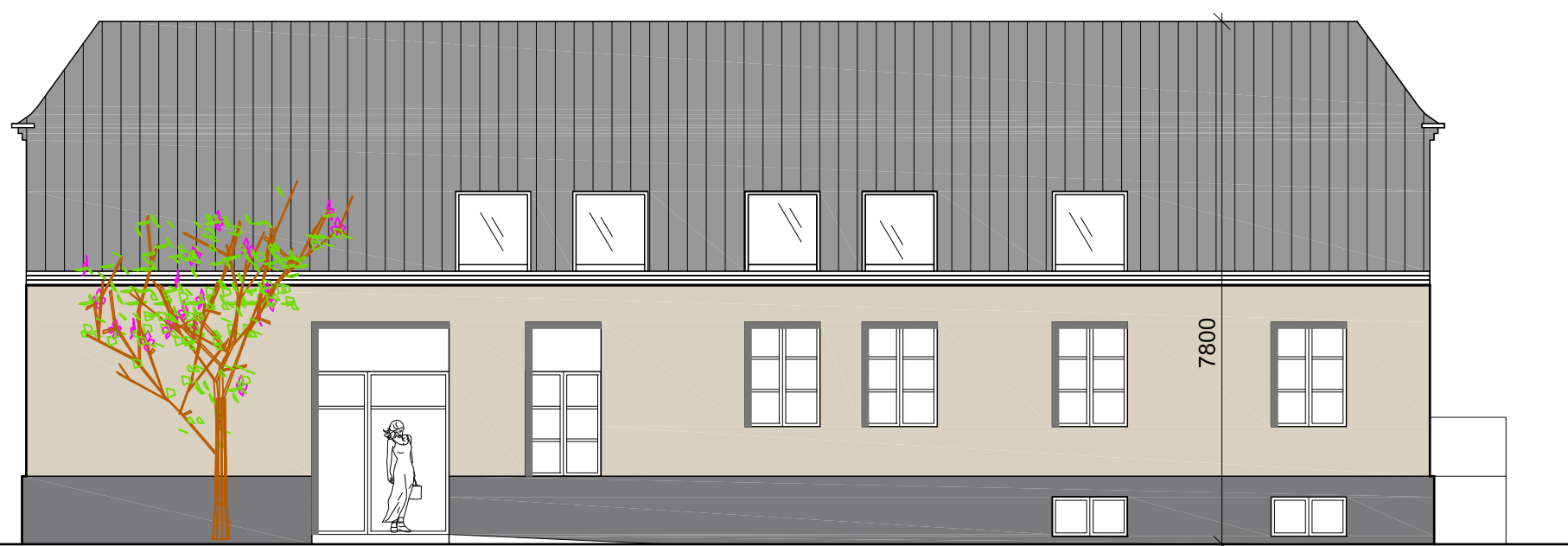
Bolig B

Facade mod Syd



si

Facade mod Øst



7800

Facade mod nord

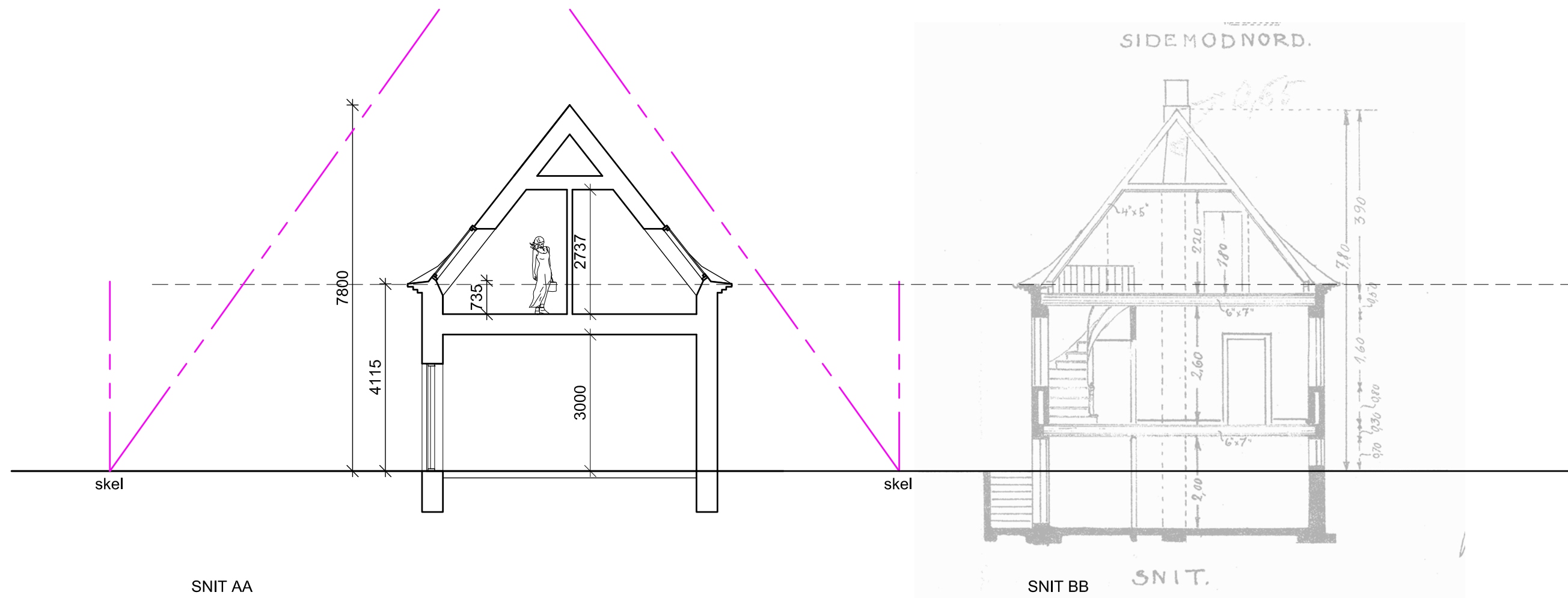
Bolig B

Bolig A

		10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11	
TEGN NR	A3_01	
EMNE	Facader, syd,nord,øst,vest	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION	12-12-16_terrasse fjernet	
ANSVARLIG	OG	
<b>OG</b> Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 - 1153KBH K - INFO@OGA.DK	



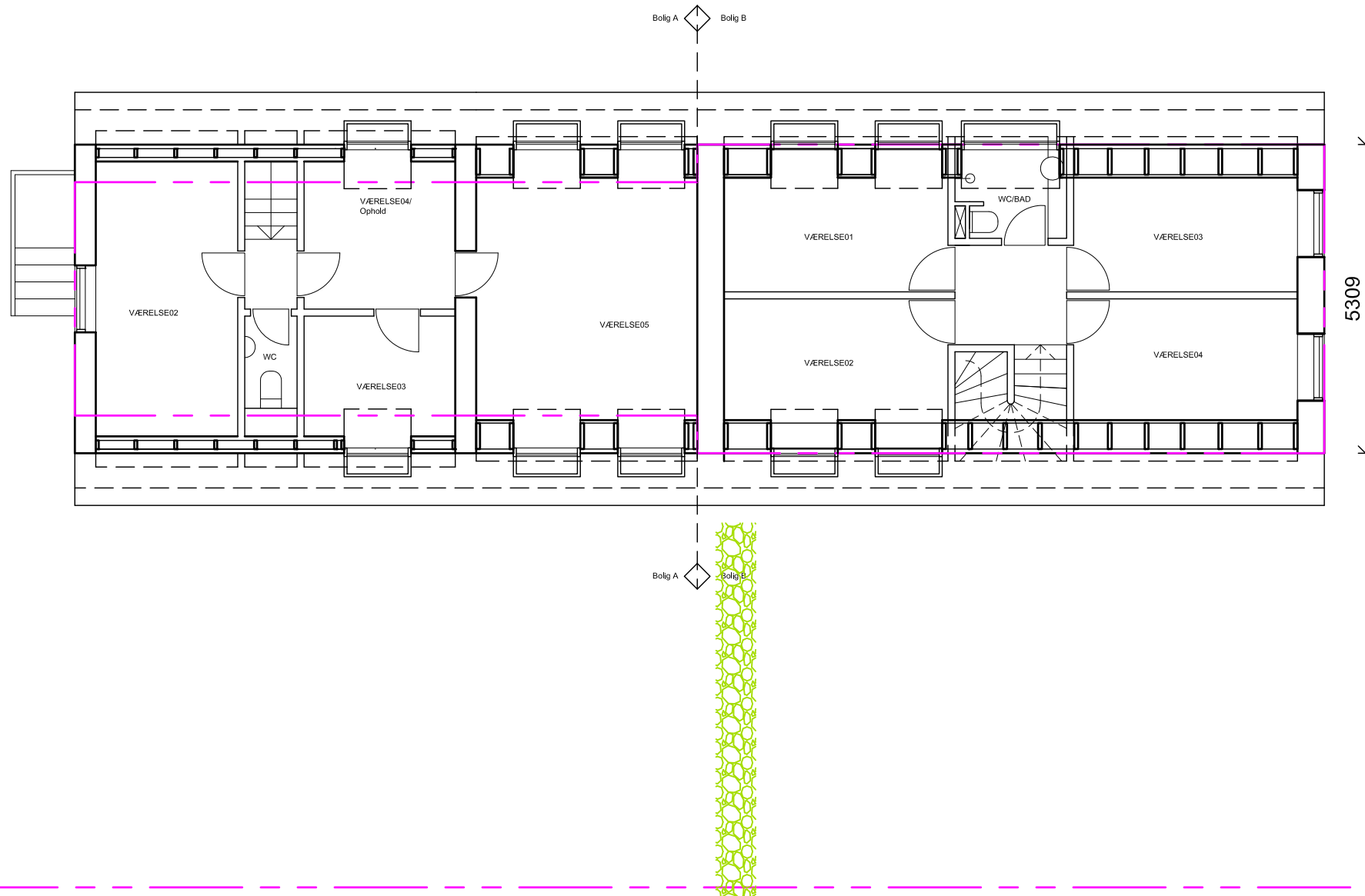
Snit i tilbygning udføres som eksisterende, gesims bånd og højde gennemføres. Dog placeres gulvkote for stueetage på terrænniveau.



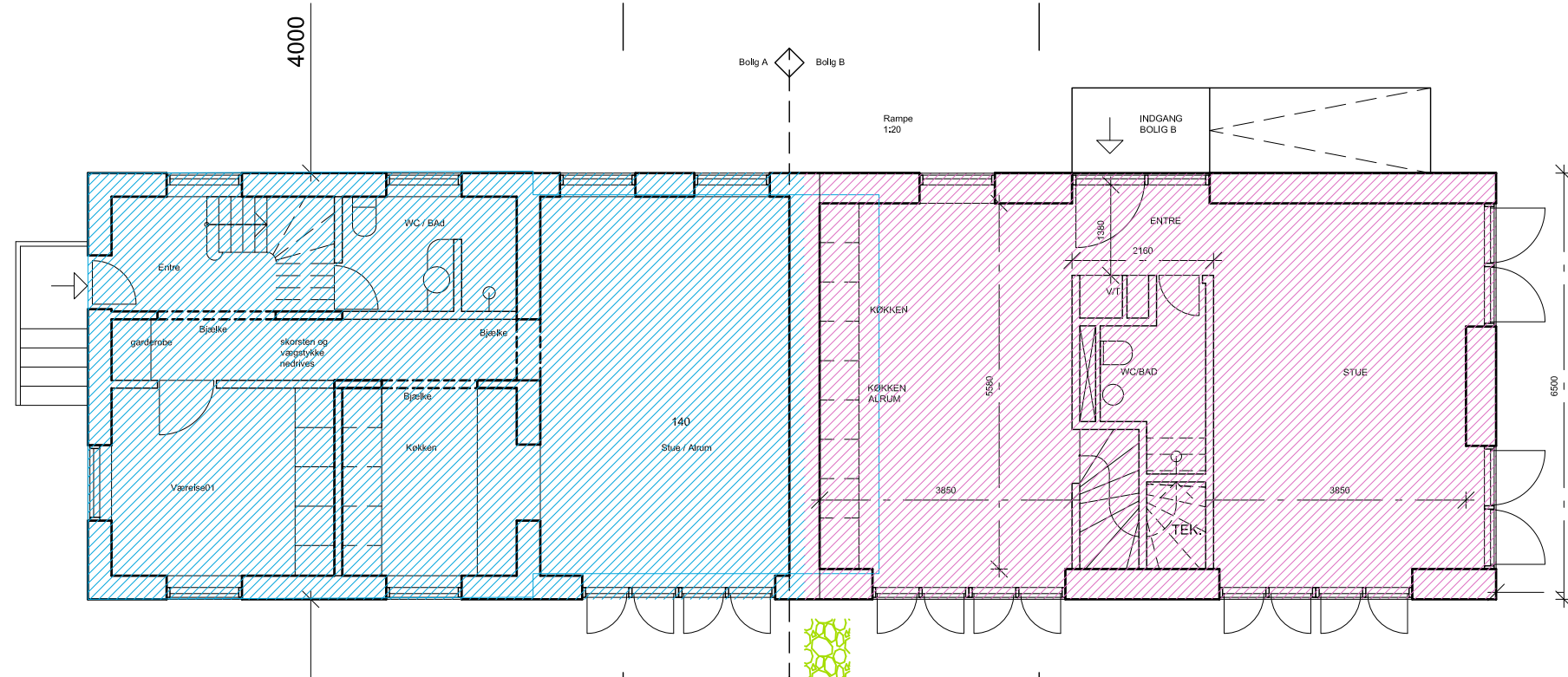
SNIT AA

SNIT BB SNIT.

																10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11															
TEGN NR	A2_01															
EMNE	Snit AA og BB															
DATO	28-06-16															
MÅLSTOK	1:100															
REVISION	12-12-16_trepelhøjde, skel etc.															
ANSVARLIG	OG															
<small>OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS • NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK</small>																



					10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11				
TEGN NR	A1_02				
EMNE	Plan 1. sal				
DATO	28-06-16				
MÅLSTOK	1:100				
REVISION	12-12-16				
ANSVARLIG	OG				
<b>GO</b> Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 - 1153KBH K - INFO@OGA.DK				



Arealer:

Samlet fodaftryk på grunden: 140,0 m<sup>2</sup>

Areal Bolig A, stueetage: 71,0 m<sup>2</sup>

Areal Bolig B stueetage: 69,0 m<sup>2</sup>

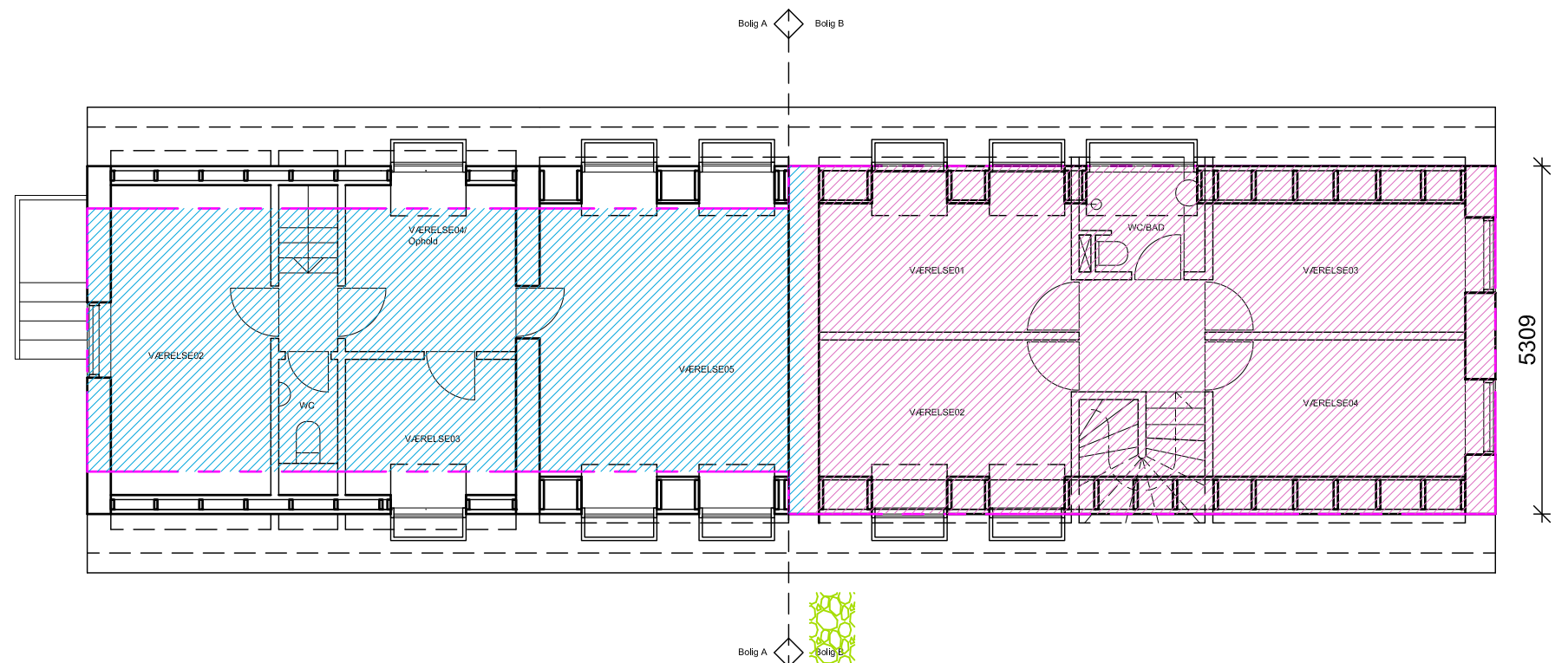
Areal Bolig A 1. sal (målt til 1,5 m yderside tag): 44,0 m<sup>2</sup>

Areal Bolig B 1. sal (målt til 1,5m yderside tag): 60,0 m<sup>2</sup>

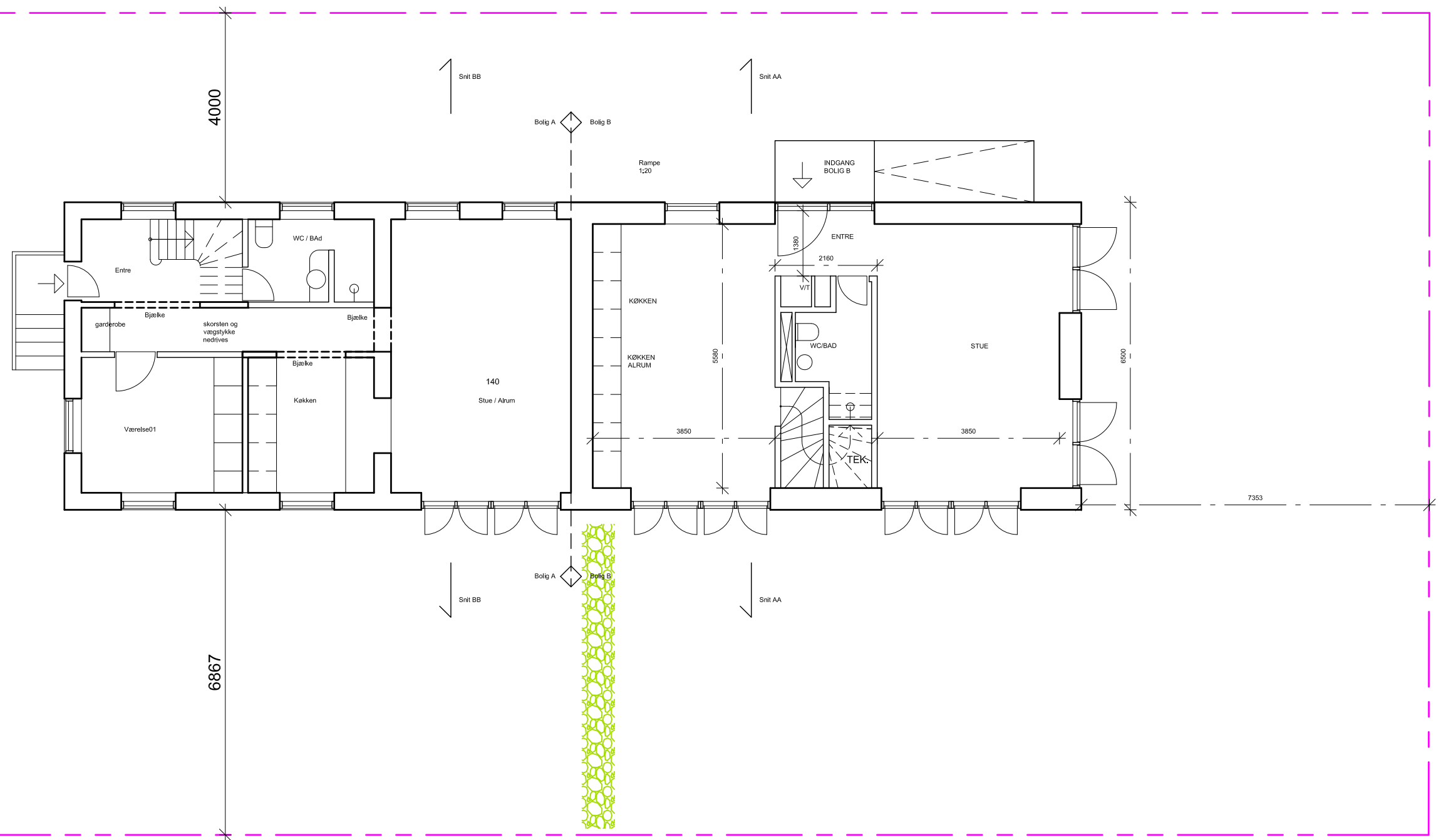
Samlet areal Bolig A: 115,0 m<sup>2</sup>

Samlet areal Bolig B: 129,0 m<sup>2</sup>

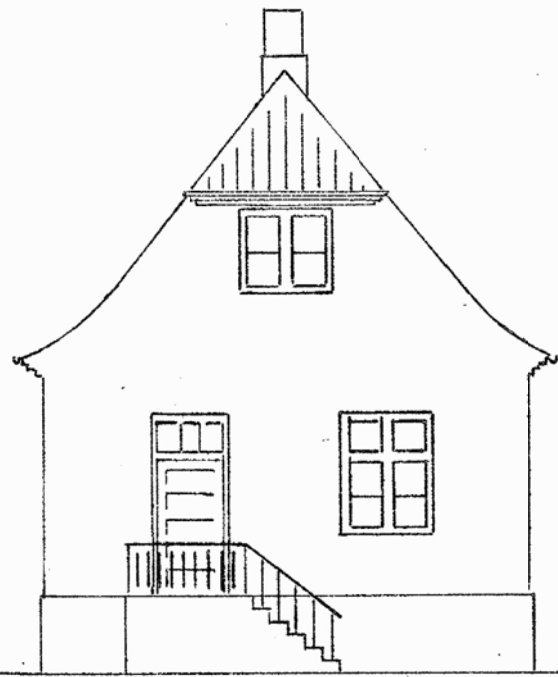
Samlet areal samlet bebyggelse: 244,0 m<sup>2</sup>



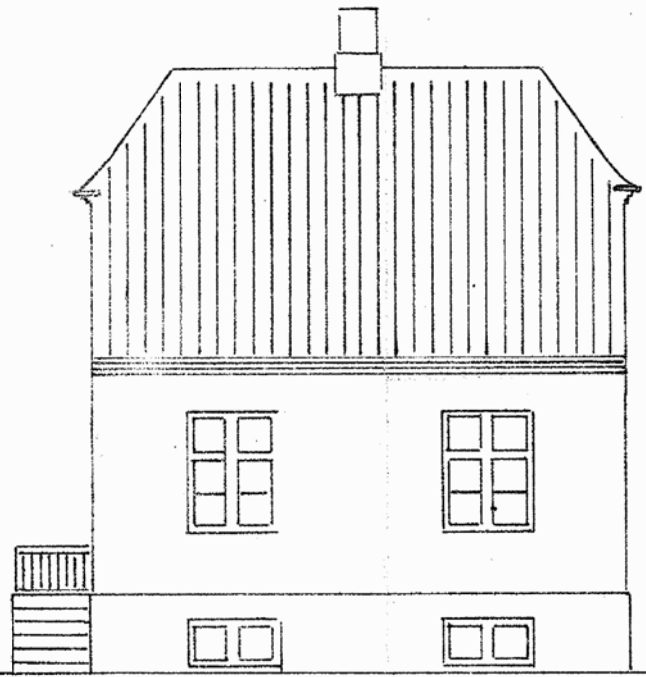
SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	A5_01	
EMNE	Arealer	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	nn	
REVISION	12-12-16_areal uden terrasse	
ANSVARLIG	OG	



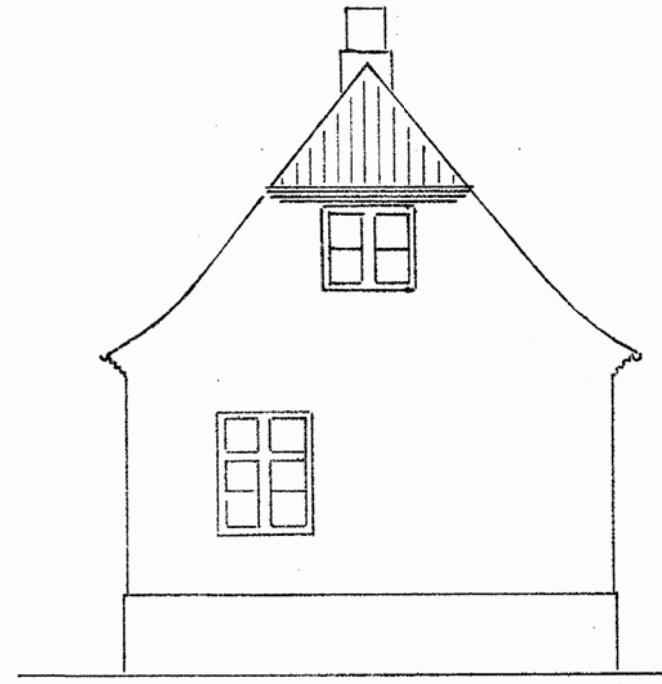
					10 mm
SAG	Knuthenborgvej 11				
TEGN NR	A1_01				
EMNE	Plan stue				
DATO	11-05-16				
MÅLSTOK	1:100				
REVISION	12-12-16-placering af bebyggelse ift eksis skel				
ANSVARLIG	OG				
<b>OG</b> Architecture	OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS • NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK				



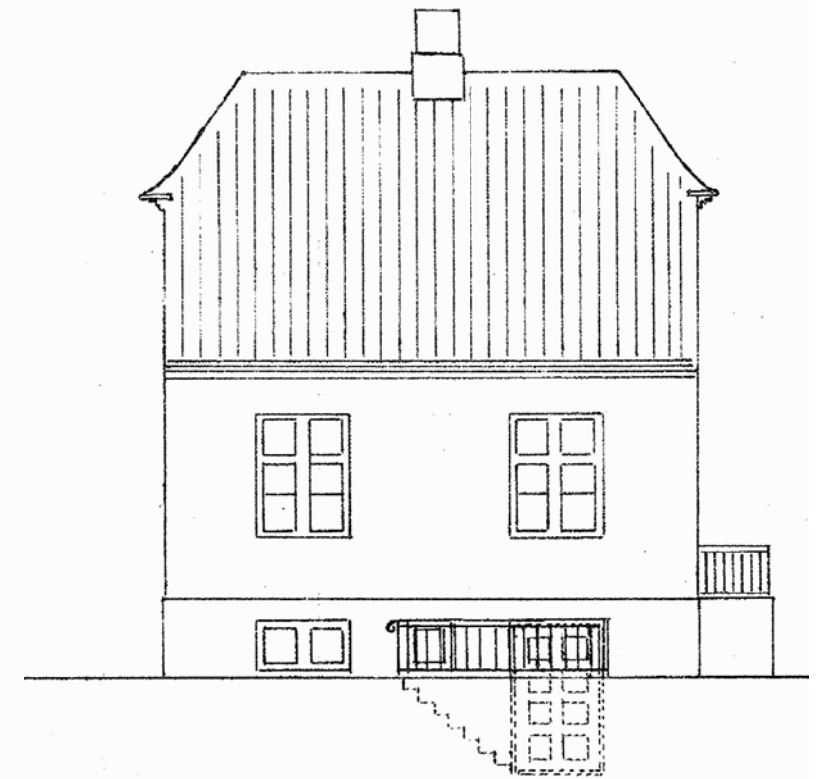
GAVL MOD VEST.



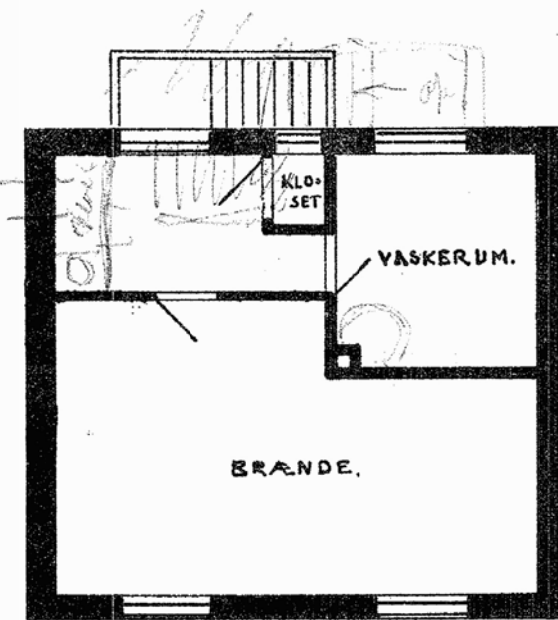
SIDE MOD SYD.



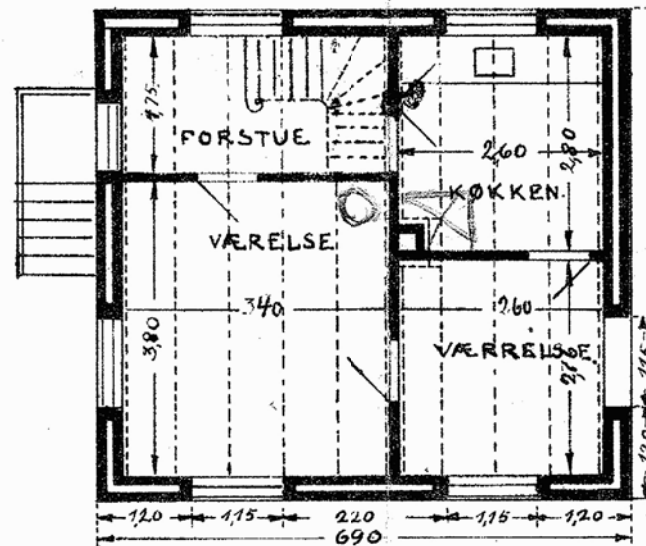
GAVL MOD ØST.



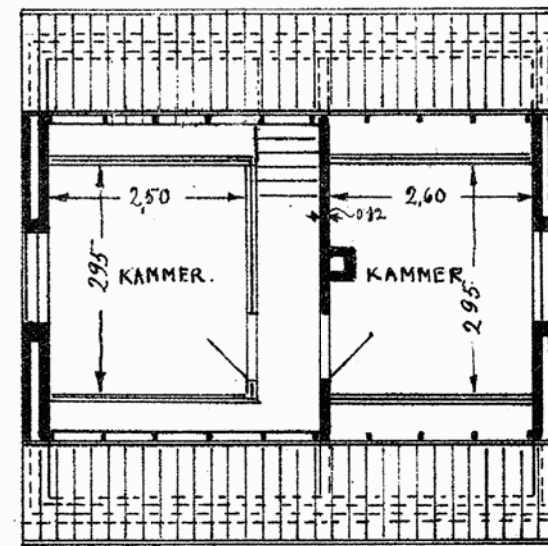
SIDE MOD NORD.



KÆLDERPLAN.

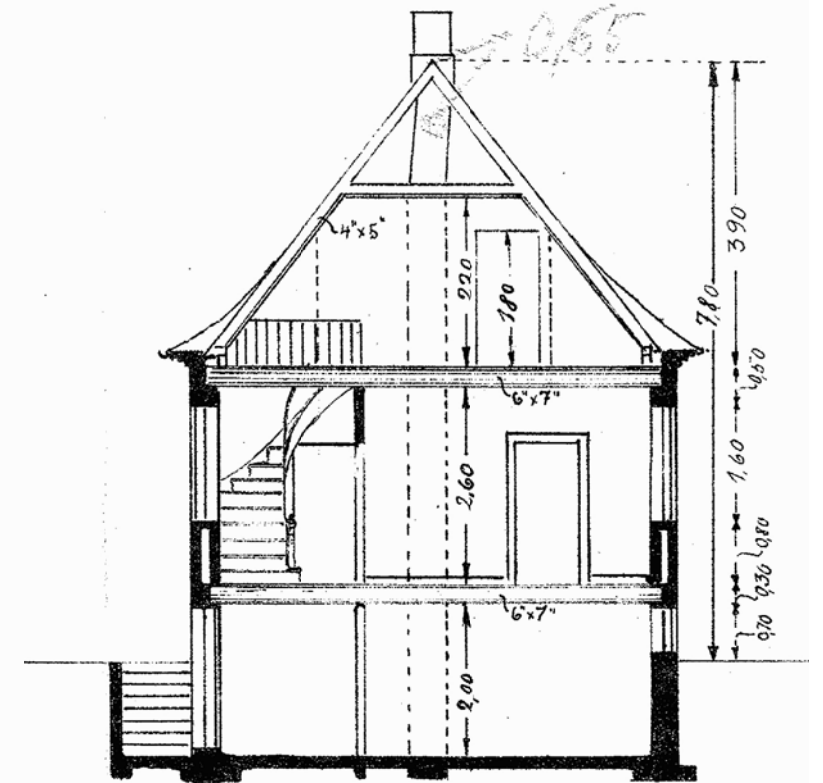


STUEPLAN.



LOFTSPLAN.

1:100.



SNIT.

SAG	Knuthenborgvej 11	10 mm
TEGN NR	E1_01	
EMNE	Eksisterende forhold	
DATO	28-06-16	
MÅLSTOK	1:100	
REVISION		
ANSVARLIG	OG	
		<small>OLIVER GRUNDAHL ARCHITECTURE APS - NIELS HEMMINGSENS GADE 4 • 1153KBH K • INFO@OGA.DK</small>