



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om byggesag Theklavej 35, 2400 København NV

Teknik- og Miljøforvaltningen modtog den 24. december 2019 en ansøgning om byggetilladelse til at opføre ny bebyggelse i fem etager med 31 boliger på adressen Theklavej 35 i København NV. Projektet medfører nedrivning af de eksisterende ejendomme på grunden. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Forvaltningen er indstillet på at give dispensationerne, da det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og da dispensationerne er af underordnet betydning for de omkringliggende ejendomme. Forvaltningen vurderer ikke, at der er en saglig begrundelse for at nægte at dispensere ud fra de hensyn, der reguleres af planloven og ud fra den dispensationspraksis, som kommunen har ift. parkeringspladser.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om sagen på grund af sagens historik, herunder Planklagenævnets afgørelse jf. nedenstående, og fordi der har været flere sager i området i det seneste års tid, som har rejst debat.

Historik

Den 24. august 2020 behandlede Teknik- og Miljøudvalget indstilling med henblik på at meddele dispensation fra lokalplanen til at opføre ungdomsboligbyggeri på Frederikssundsvej 70, samt at meddele nedrivningstilladelse til de tre ejendomme på Theklavej 33, 35 og 37. Indstillingen blev ikke godkendt og forvaltningen forelagde derfor en ny indstilling med henblik på at bevare bygningerne gennem et § 14-forbud. Udvalget godkendte den 26. oktober 2020 indstillingen om at nedlægge forbud. Ejeren af Theklavej 35 klagede efterfølgende til Planklagenævnet over forbuddet. Planklagenævnet ophævede den 14. juni 2021 forbuddet. Den 28. juni 2021 blev udvalget orienteret om dette via notat på TMU-portalén.

Projektet

Det ansøgte medfører nedrivning af eksisterende bebyggelse på grunden:

1. Theklavej 33: Etageboligbebyggelse opført år 1900 (SAVE 5)
2. Theklavej 35: Enfamiliehus opført år 1931 (SAVE 5)
3. Theklavej 37: Tofamiliehus opført år 1914 (SAVE 7)

I de eksisterende ejendomme ligger syv boliger, der søges erstattet med boliger i nybyggeriet.

Det ansøgte projekt omfatter opførelse af en ny bygning i fem etager med 31 boliger, et etageareal på 1672,5 m² og et bebygget areal på 360,1 m². Bygningen opføres som randbebyggelse i fastlagt byggelinje

23-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 7879

Dokumentnummer i F2
543484

Sagsnummer i eDoc
2021-0354038

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

mod gaden og i facadeflugt med nabobebyggelse på Theklavej 31. Bygningen får en højde på ca. 16,1 m, og to elevatorskakte øger højden lokalt med ca. 50 cm. Herudover opføres et affaldsskur på 61,3 m² inkl. trappe op til tagterrace. Bebyggelsesprocenten bliver 150 og friareal-procenten 40,8.

Planmæssige rammer

Ejendommen er placeret i et område, som i Kommuneplan 2019 er fastlagt til boliger (B4-område). I rammebestemmelserne for B4-områder er den maksimale bygningshøjde 24 m.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996, og er beliggende i lokalplanens område III. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplantillæg 1, 2, 3 og 4. Lokalplanens formål ift. denne ejendom er, at den sluttes som karrébebyggelse "med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karrébebyggelsen langs den syd-for liggende strækning af Frederikssundsvej", jf. lokalplanens §1, at-pkt. 5. I forhold til det ansøgte er formålet med lokalplan nr. 261 således bl.a. at muliggøre færdiggørelse af boligområdet mellem Frederikssundsvej og Theklavej, hvor det ansøgte opføres som karrébebyggelse.

Bebyggelsens omfang reguleres overvejende af lokalplanen. Ny bebyggelse på ejendommen Theklavej 35 skal ifølge lokalplanen opføres som sluttet randbebyggelse med facade i de fastlagte byggelinjer, en maksimal bebyggelsesprocent på 150, 4-5½ etage, en friarealprocent på 40, og en parkeringsdækning på 1 pr. 100 m² etageareal.

Projektet er efter forvaltningens vurdering i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper, men kræver dispensation fra to bestemmelser i lokalplanen:

1. Facade i byggelinjer (lokalplanens § 5, stk. 2), da der søges om 14 altaner og en karnap med en dybde på 1,0 m ud over byggelinjen mod vej,
2. Parkeringsdækning på 1 pr. 100 m² etageareal (lokalplanens § 9, stk. 2), hvor den ansøgte parkeringsdækning er 8 parkeringspladser, som svarer til 1 pr. 209 m². og parkeringsdækning.

Høring

Der er foretaget partshøring og ikke-lovpligtig høring af lejere (bilag 1) i forbindelse med sagsbehandlingen i perioden 29. september-20. oktober 2021). Der kom to høringsvar (bilag 2)).

De to høringsvar indeholdt samlet set både ros og kritik samt bemærkninger til projektet:

1. Kritik over flere ungdomsboliger i området: Begge indsigere er imod opførelse af flere ungdomsboliger, som medfører støj og midlertidige beboere, der ikke engagerer sig i lokalmiljøet.
Forvaltningens bemærkninger: Det pågældende projekt omhandler opførelse af almindelige boliger på mere end 50 m² og ikke ungdomsboliger.
2. Plads til bevoksning på facade: En indsiger ønsker, at det tages med i helhedsvurderingen, at der i byggeriet gives plads til bevoksning op ad vestlig facade mod Theklavej 39.

Forvaltningens bemærkninger: Gavlen er ansøgt placeret med lidt afstand til naboskel, så der er plads til klatreplanter på egen grund.

3. **Skraldeskur med tagterrasse:** En indsiger er uforstående overfor placering af skraldeskur, at der skal være en tagterrasse på skuret, samt er der ikke tilknyttet et toilet til tagterrassen. Derudover er indsiger bekymret for støj fra tagterrassen.

Forvaltningens bemærkninger: Skraldeskuret placeres ikke helt ud til skel for at hindre væsentlige indbliksgener fra tagterrassen til nabogrund. Der er ikke lovkrav til etablering af toilet i tilknytning til tagterrassen. Ift. støj, så kan forvaltningen ikke lægge vægt på støj fra tagterrassen og friarealerne ved behandling af sagen, da støj ikke reguleres af plan- eller byggeloven.

4. **Foringelse af lysforhold:** En indsiger udtrykker bekymring for reduceret lysindfald.

Forvaltningens bemærkninger: Bebyggelsen vil medføre skyggeforhold som udgør det forventelige, da bebyggelsens omfang er i overensstemmelse med lokalplanen.

Høringen har ikke givet anledning til ændringer ift. det ansøgte projekt. Forvaltningen har lagt vægt på, at byggeriet er tilpasset området. Forvaltningens samlede bemærkninger til hørings svarene fremgår af bilag 3.

Forvaltningens vurdering

Ved vurderingen af, om der kan dispenseres fra en lokalplan, er det de hensyn, som kan reguleres med planloven, der er relevante. Formålet med lokalplanen er bl.a., at det pågældende boligområde kan færdiggøres som karrébebyggelse med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karré-bebyggelsen langs den syd-for liggende strækning af Frederikssundsvej. Lokalplanen fastlægger et etageantal på min. 4 etager, som bebyggelsen tager udgangspunkt i.

Forvaltningen er indstillet på at give dispensation fra lokalplanen, da det er forvaltningens vurdering, at dispensationerne er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og at dispensationerne er af underordnet betydning for de omkringliggende ejendomme, idet parkeringsforholdene i området vurderes ikke at blive belastet, og at karnap og altaner på gadefacaden er tilpasset gadeforløbet.

Bebyggelsens højde svarer til nabo- og genbobebyggelse. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at bebyggelsens samlede omfang ligger inden for rammerne af det sædvanlige og tilstræbte i området. Projektet er desuden i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Nedrivning af de eksisterende ejendomme

Der er syv boliger i de eksisterende ejendomme, og det kræver tilladelse efter boligreguleringsloven at nedlægge boligerne. Før en sådan tilladelse kan gives, skal det dokumenteres, at beboerne er fraflyttet frivilligt. Der stilles krav om erstatningsboliger for de boliger, som søges nedlagt. De syv boliger søges erstattet med boliger i nybyggeriet.

Vurdering af det politiske handlerum

Det kræver en saglig planmæssig begrundelse at afslå de ansøgte dispensationer. Forvaltningen vurderer ikke, at der er en saglig begrundelse for at nægte at dispensere ud fra de hensyn, der reguleres af

planloven og ud fra den dispensationspraksis, som kommunen har ift. parkeringspladser.

Lovgivningen åbner ikke mulighed for sagligt at lægge vægt på, at man ikke ønsker støj fra opholdsarealer. Det vil heller ikke være sagligt at lægge vægt på, at man ønsker at bevare de eksisterende ejendomme på matriklen.

Videre proces

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om sagen med dette notat. Hvis udvalget tager orienteringen til efterretning, vil forvaltningen fortsætte sagsbehandlingen og give dispensationerne.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør.



29. september 2021

Sagsnummer:
908077

eDoc:
2020-0005748

Matrikelnummer:
6gæ UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566374

Partshøring efter forvaltningsloven

Vi har den 24. december 2021 modtaget en ansøgning om at opføre en ny etageboligbygning på adressen Theklavej 33.

Vi vurderer, at du er part i byggesagen.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse mere uddybende om:

1. Byggeprojektet..... 2
2. Lovmæssige rammer..... 2
3. Sådan sender du eventuelle bemærkninger..... 4
4. Det videre forløb..... 4

Vi sender en kopi af dette brev til ansøger til orientering.

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den **20. oktober 2021**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Tanja Troelsen på e-mail CD96@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område for Bygninger

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@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til opførelse af en ny bygning i 5 etager med 31 boliger, et etageareal på 1672,5 m² og et bebygget areal på 360,1 m². Bygningen opføres som randbebyggelse i fastlagt byggelinie mod gade og i facadeflugt med nabobebyggelse på Theklavej 31. Bygningen får en højde på ca. 16,1 m og 2 elevatorskakte øger højden lokalt med ca. 50 cm. Herudover opføres et affaldsskur på 61,3 m² inkl. trappe op til tagterrasse som placeres 2,5 m fra skel naboskel mod matr. 6p, Frederikssundvej 72-76. Bebyggelsesprocenten bliver 150 og friarealprocenten 40,8.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

908077

Matrikelnummer:

6gæ UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Theklavej 35

Ejendomsnummer:

566374

2. Lovmæssige rammer

BYGGELOVSFORHOLD

Bygningsreglement 2018 (BR18)

Vi skal behandle sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens omfang og placering og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

Vi partshører dig på grund af ændringerne i de nuværende forhold på ejendommen, jf. forvaltningslovens § 19.

Bebyggelsens omfang reguleres overvejende af lokalplanen bortset fra at bebyggelsens højde kun er anført med en ramme for minimum og maksimum etageantal på 4-5½ etager. Bebyggelsens konkrete højde skal derfor fastlægges efter bygningsreglementets bestemmelser BR18, kap. 8. BR18, kap. 8 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens omfang og placering og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af, eller overholder bestemmelserne om byggeretten i BR18, kap. 8, §§ 168-186.

Byggeprojektet overholder ikke følgende regler om byggeret, jf. BR18, §§ 168-186,

- §§ 176 om maksimal højde på 8,5 m, da bygningen bliver ca. 16,1 høj og lokalt ved trappetårne bliver den 16,6 m.

Vi skal derfor foretage en konkret helhedsvurdering efter kriterier, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, §§ 187-195. Det er kun forhold der ikke fuldt ud reguleres af lokalplanen nr. 261, "Provstevej" som skal fastlægges efter Bygningsreglementet.

Den projekterede etagehøjde er almindelig og en bygningshøjde på 16,1 m vurderes derfor at svare til det tilstræbte i karréen. Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering.

Herudover vurderer vi foreløbigt at tagterrasse på affaldsskur i baggård ikke medfører væsentlige gener ud over det der må forventes i et tæt bebygget byområde.

Vigtigt om partshøring

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan lovligt inddrages i sagsbehandlingen.

Efter byggeloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

908077

Matrikelnummer:

6gæ UT, Kbh.

Ejendomsadresse:

Theklavej 35

Ejendomsnummer:

566374

3. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 4 af 4

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:

908077

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

Matrikelnummer:

6gæ UT, Kbh.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Ejendomsadresse:

Theklavej 35

4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, vurderer vi, om der er behov for yderligere sagsoplysning, fx partshøring af ansøger.

Vi behandler derefter oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt.

Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#)

Ejendomsnummer:

566374



29. september 2021

Sagsnummer:
908077

eDoc:
2020-0005748

Matrikelnummer:
6gæ UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Theklavej 35

Ejendomsnummer:
566374

Høring om byggeprojekt

Vi har modtaget en ansøgning om at opføre en ny etageboligbygning på adressen Theklavej 33. I dag har vi sendt byggeprojektet i høring hos de berørte parter.

Da du er andelshaver eller lejer, betragter vi dig ikke som part i sagen. Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. Du har derfor mulighed for at sende dine eventuelle bemærkninger til byggeprojektet og illustrationerne af projektet kan ses på de følgende sider

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den **20. oktober 2021**.

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Det videre forløb

Dette er en praksishøring og ikke en lovpligtig høring. Da vi ikke betragter dig som part i sagen, har du heller ikke mulighed for at klage over den endelige afgørelse, når vi træffer den. Dine eventuelle bemærkninger vil dog indgå i sagsbehandlingen.

Når svarfristen er udløbet, træffer vi afgørelse i sagen. Afgørelsen vil blive sendt til ejeren af din ejendom.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#)

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Tanja Troelsen på e-mail CD96@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

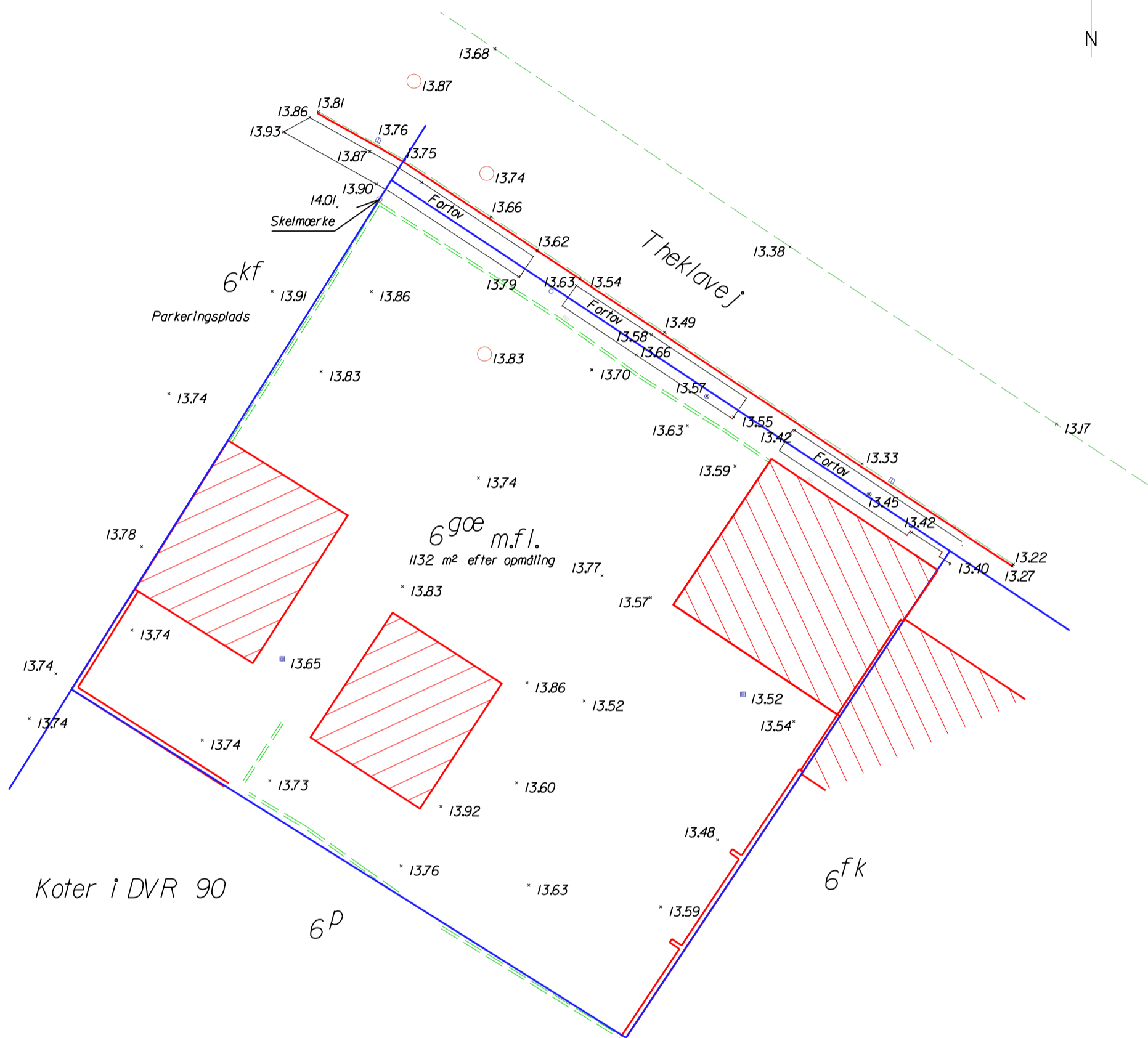
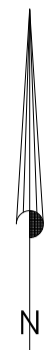
Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk



Opmålingsplan, Theklavej 33-37, 2400 Kbh. NV

Matr. nre. 6gæ m.fl. Utterslev

Jr.nr.: 2018-0170

Målforshold: 1:250

Dato: 30. okt. 2018

Init.: pg

Fil: plothead.cel

Poul Gert Carstensen

[navn]
[titel]

CK-Landinspektørerne
Carstensen, Kanstrup & Partnere A/S
Toftebakken 17 • Box 11 • 3460 Birkerød
Tlf 45810735 • Fax 45820735 • ck@ckland.dk

Vej

Fortov

Tagterrasse

Flise

Flise

Græs

Græs

Flise

Tagterrasse

Grill

Eks. træer
Bevares mod syd-øst

5683

9563

4400

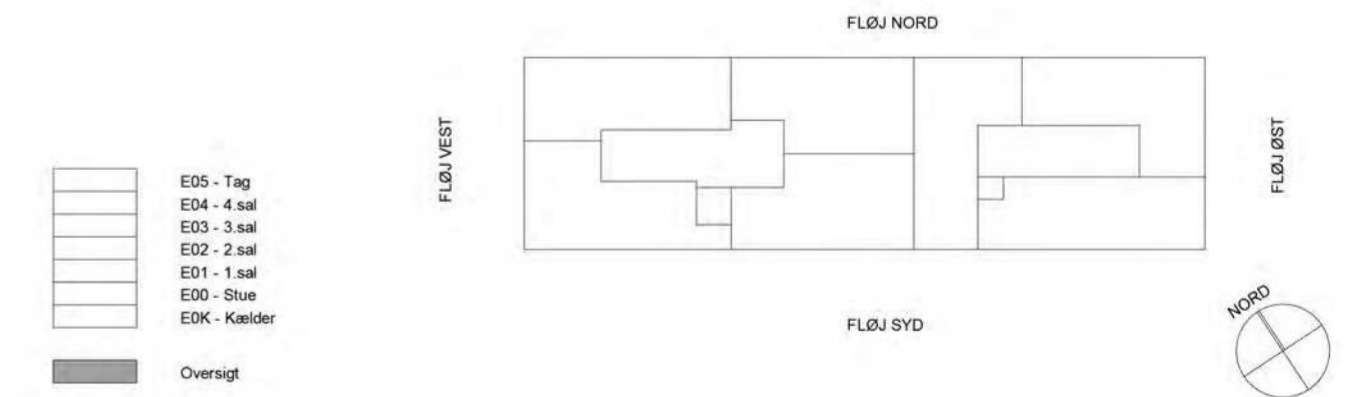
10008

TV_K01_H1_E5_N001

Myndighedsprojekt

UDG DATO/UDARB / GODK REVISIONS-TEKST

UDG	DATO/UDARB /	GODK REVISIONS-TEKST



Theklavej 35

EMNE
Situationsplan med materialer



UDARB.: ES	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E5_N001	REV NR.	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100

● BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskafet 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR	:	T: -
○ LANDSKABS-ARKITEKT	:	T: -
○ TOTALENTREPRENØR	:	T: -



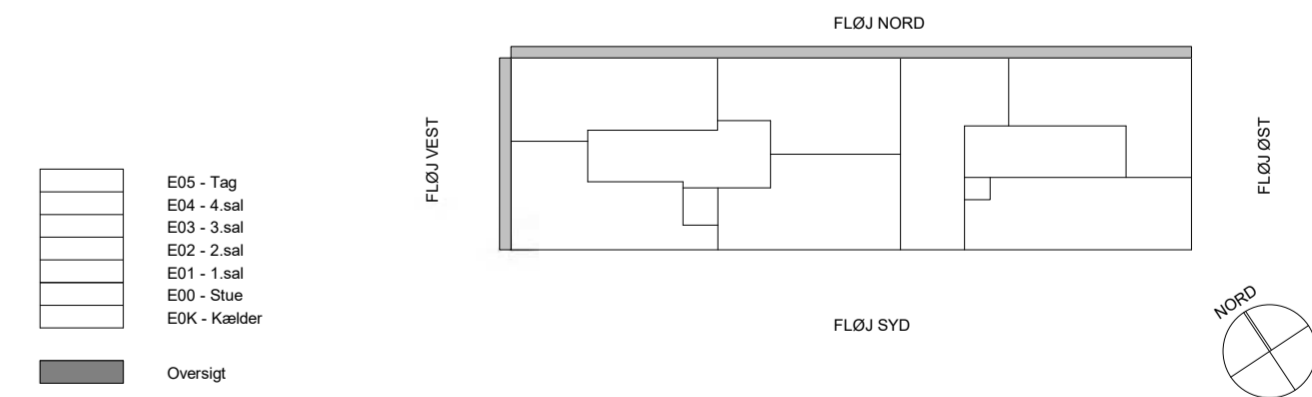
Facade Nord med materialer
Mål : 1 : 100



Facade Vest med materialer
Mål : 1 : 100

TV_K01_H2_EX_N210
Myndighedsprojekt

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST



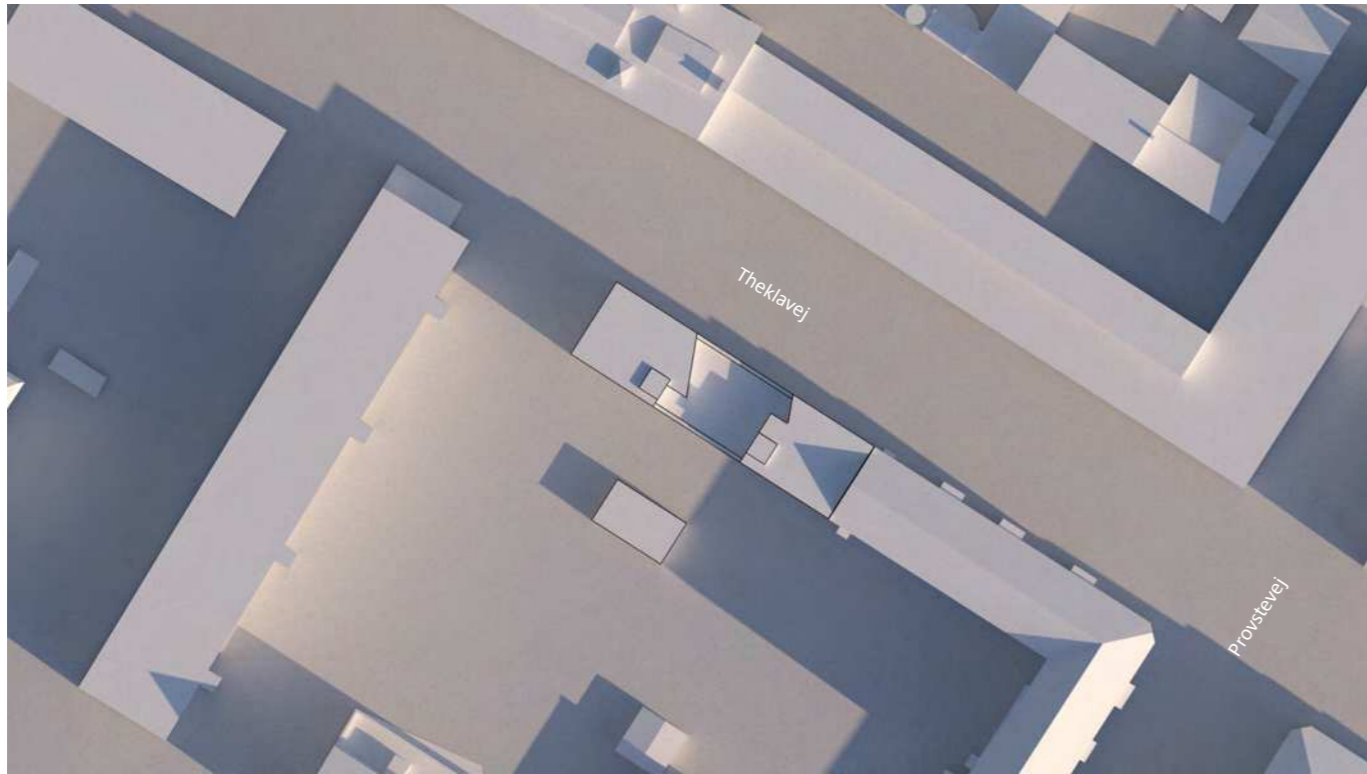
Theklavej 35

EMNE
Facade Nord og Vest med materialer

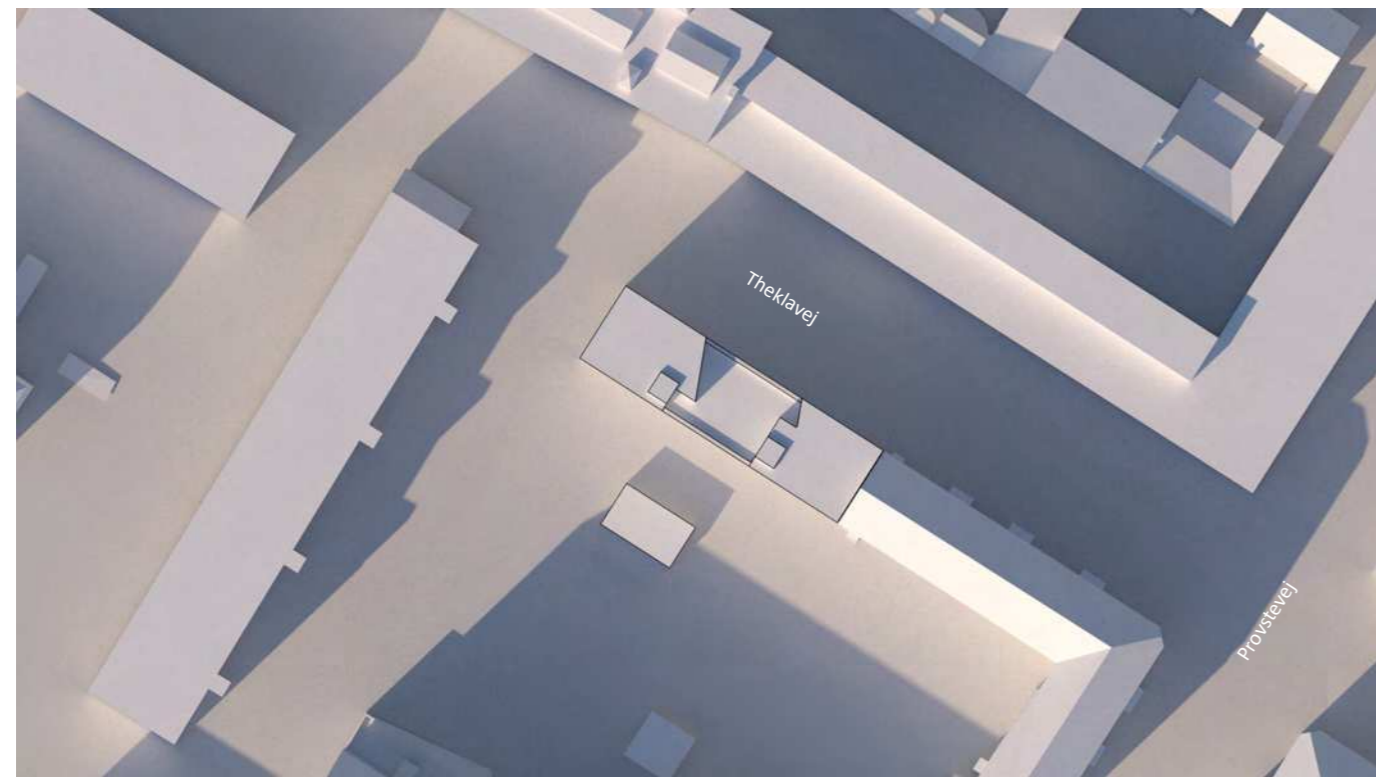
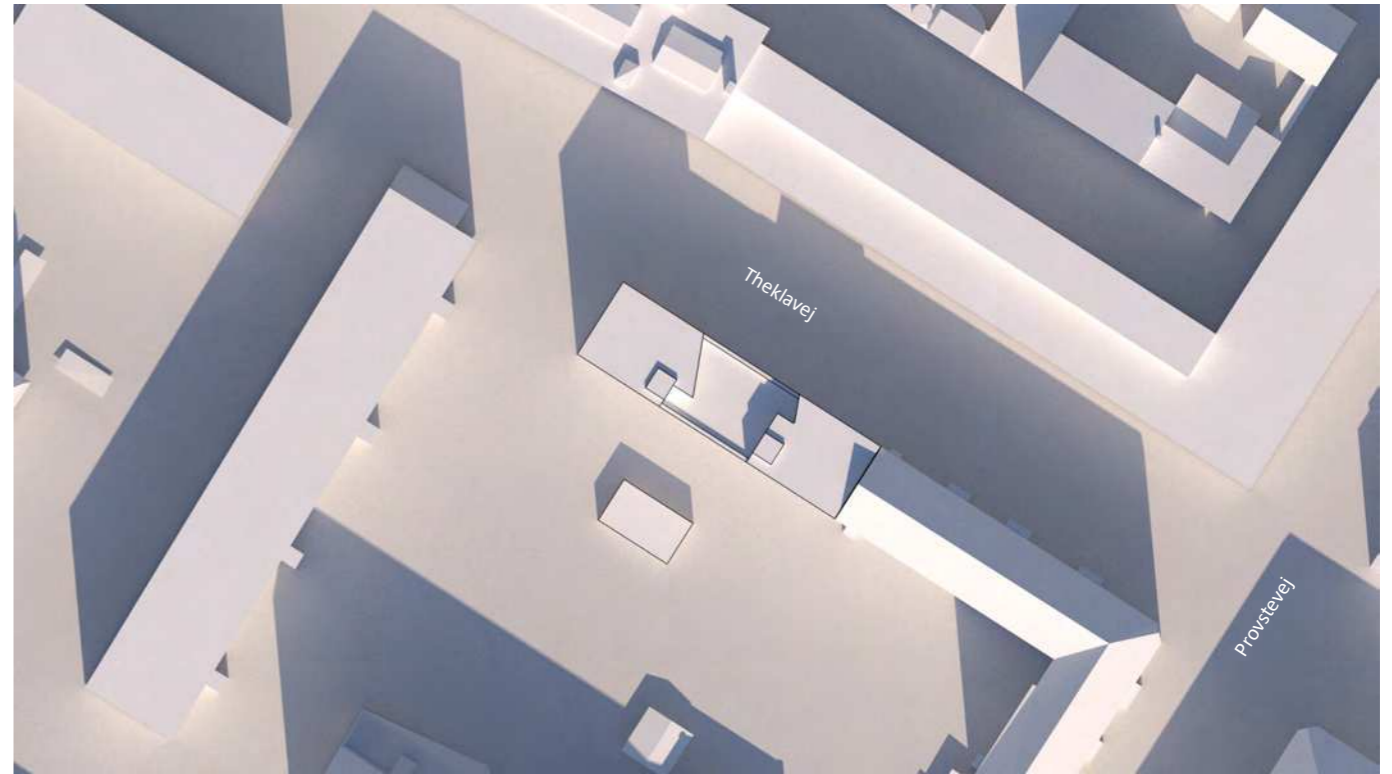


UDARB.: ES	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H2_EX_N210	REV NR.	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100
○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaffet 41A, 3., 1161 København K	T: -		
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599	
○ INGENIØR	: -	T: -		
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -		
○ TOTALENTREPRENØR	: -	T: -		

09:00



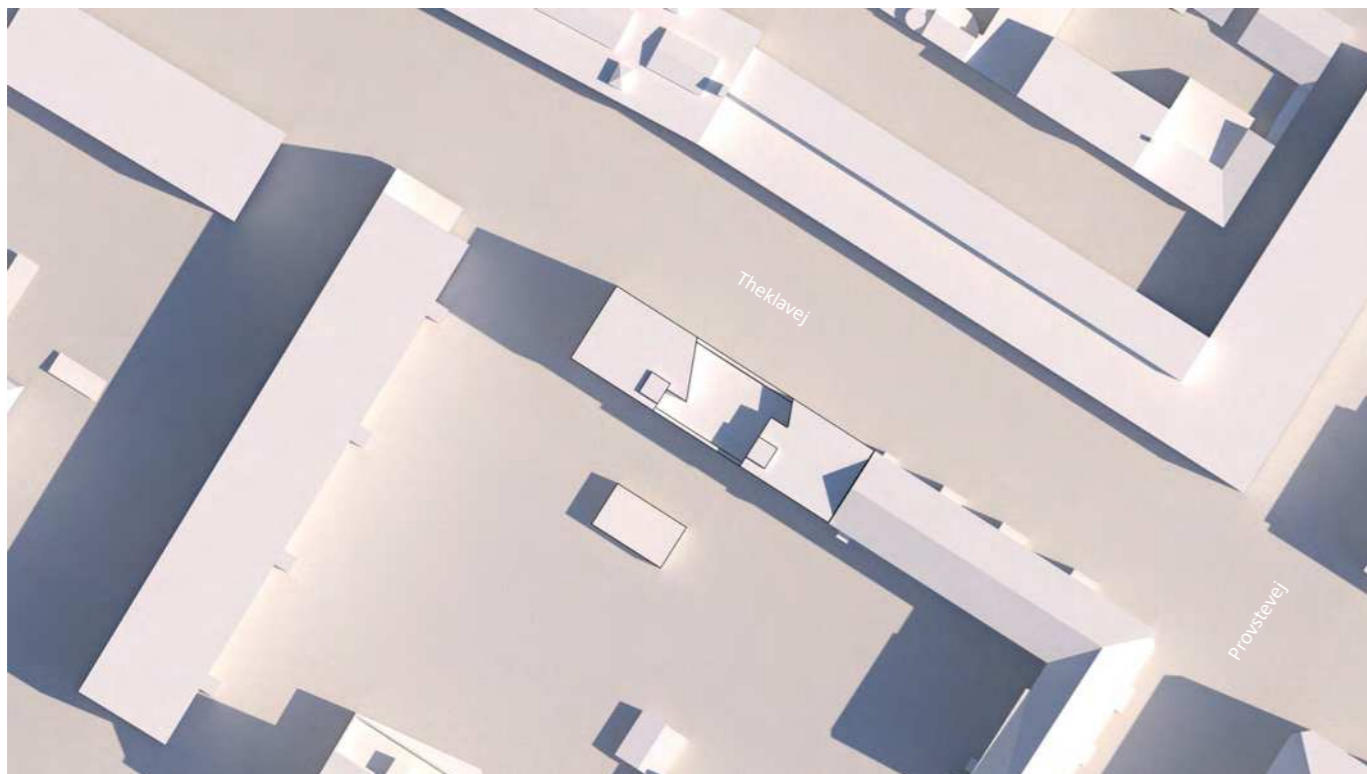
12:00



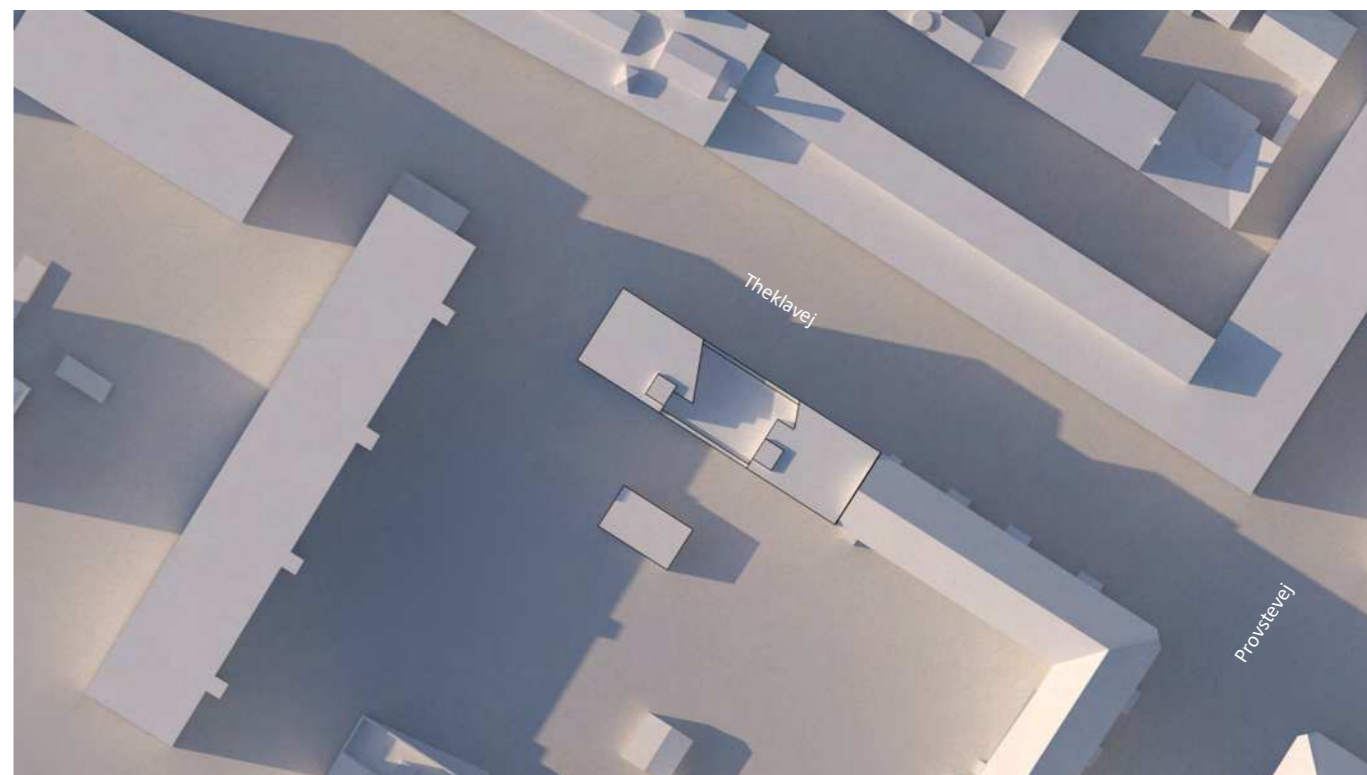
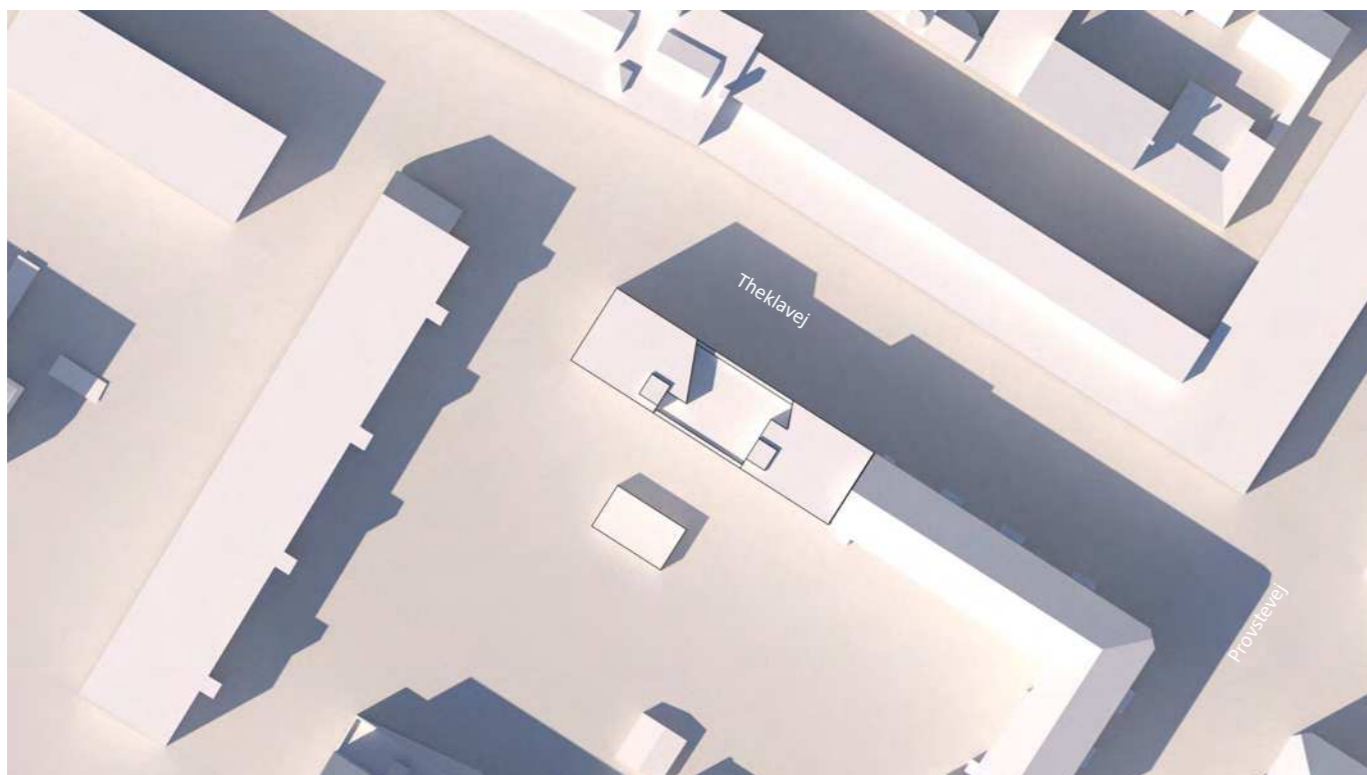
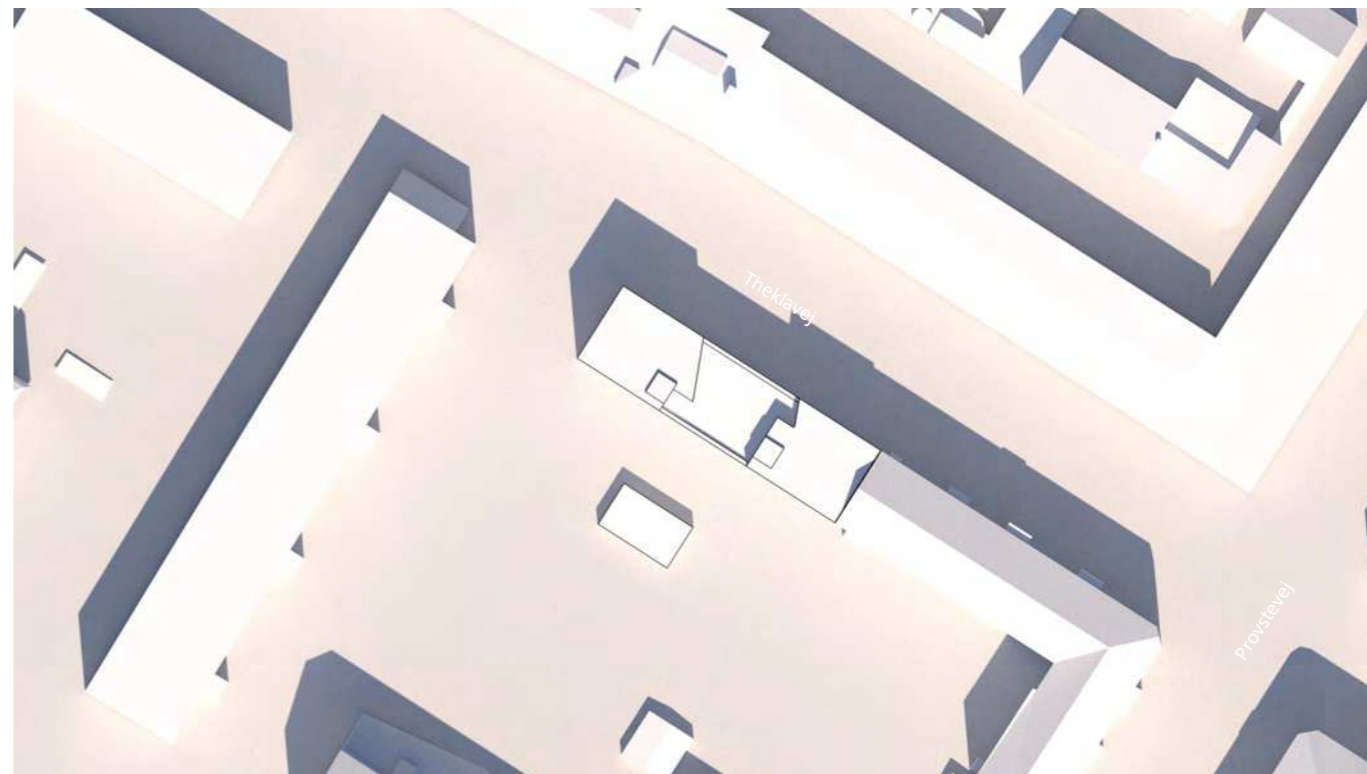
15:00

18:00

09:00



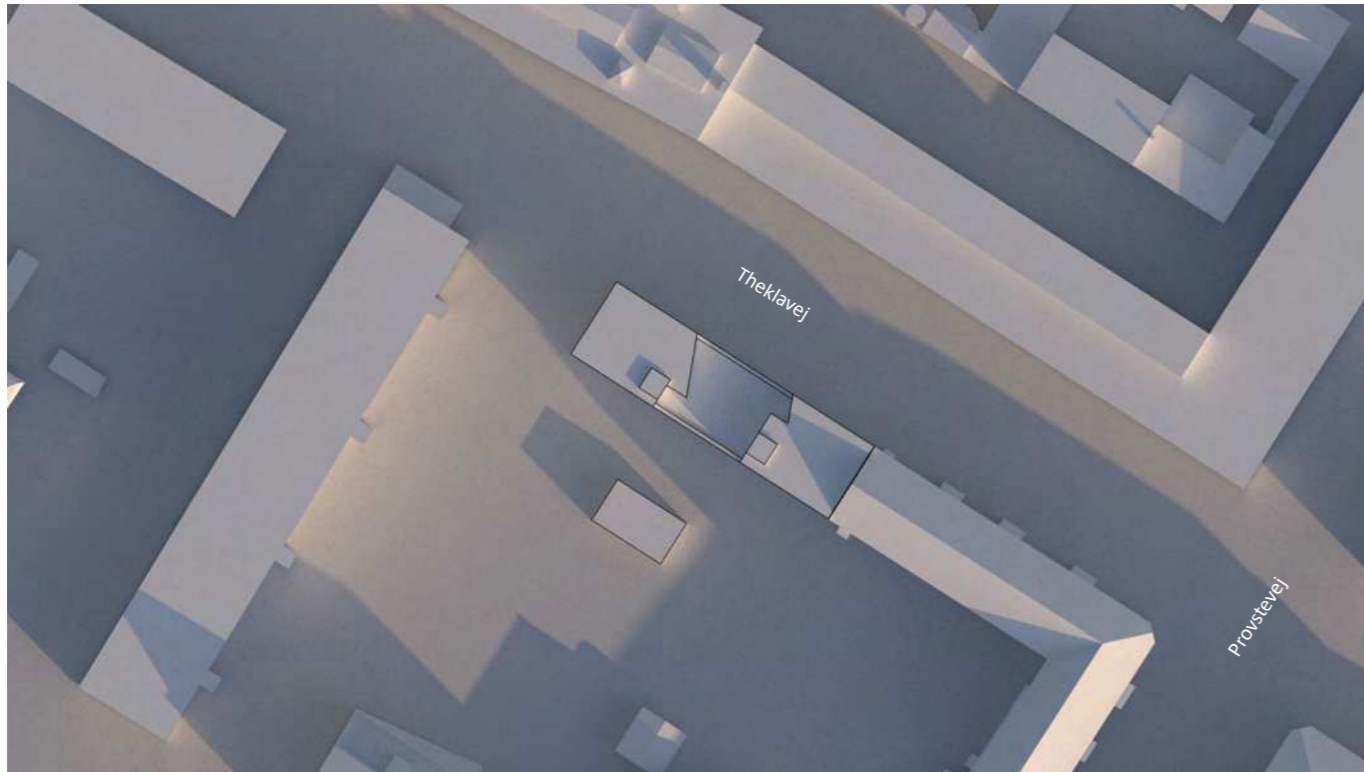
12:00



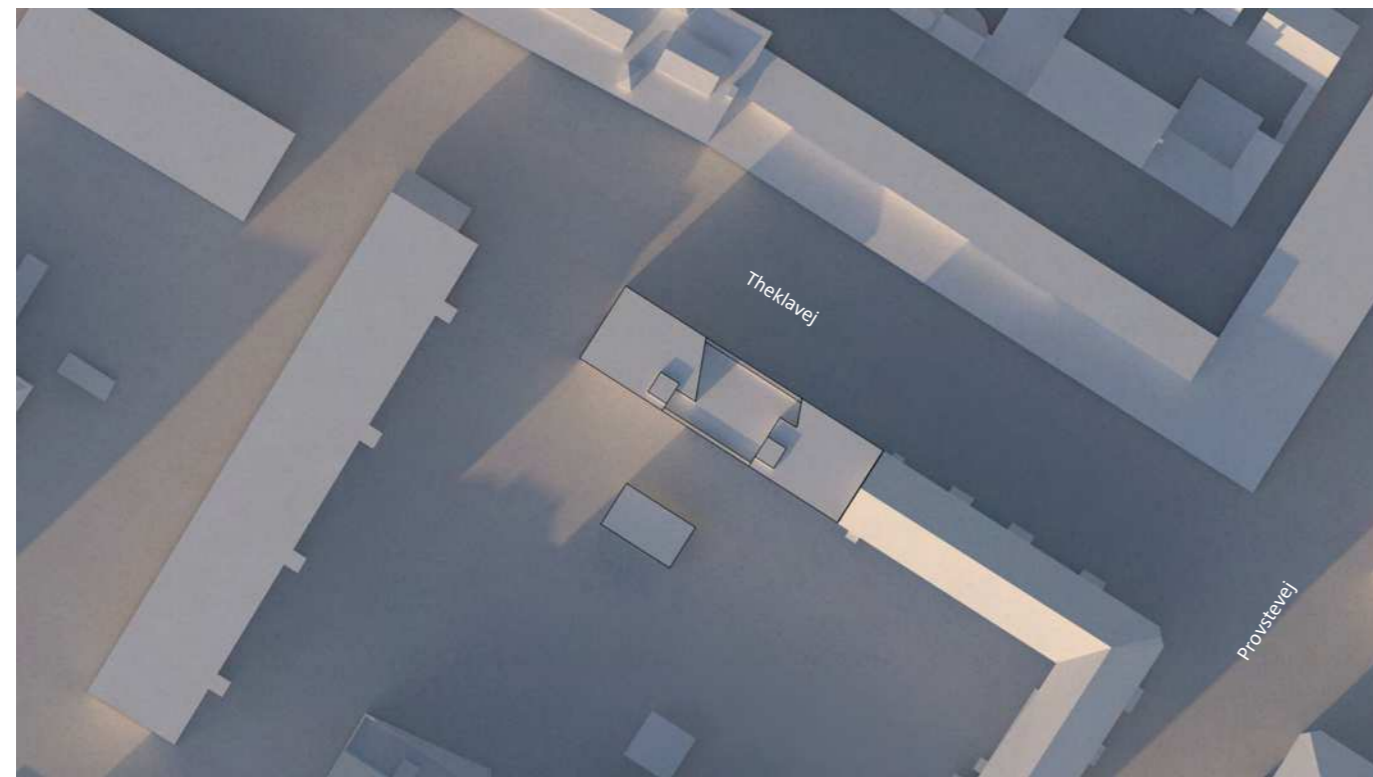
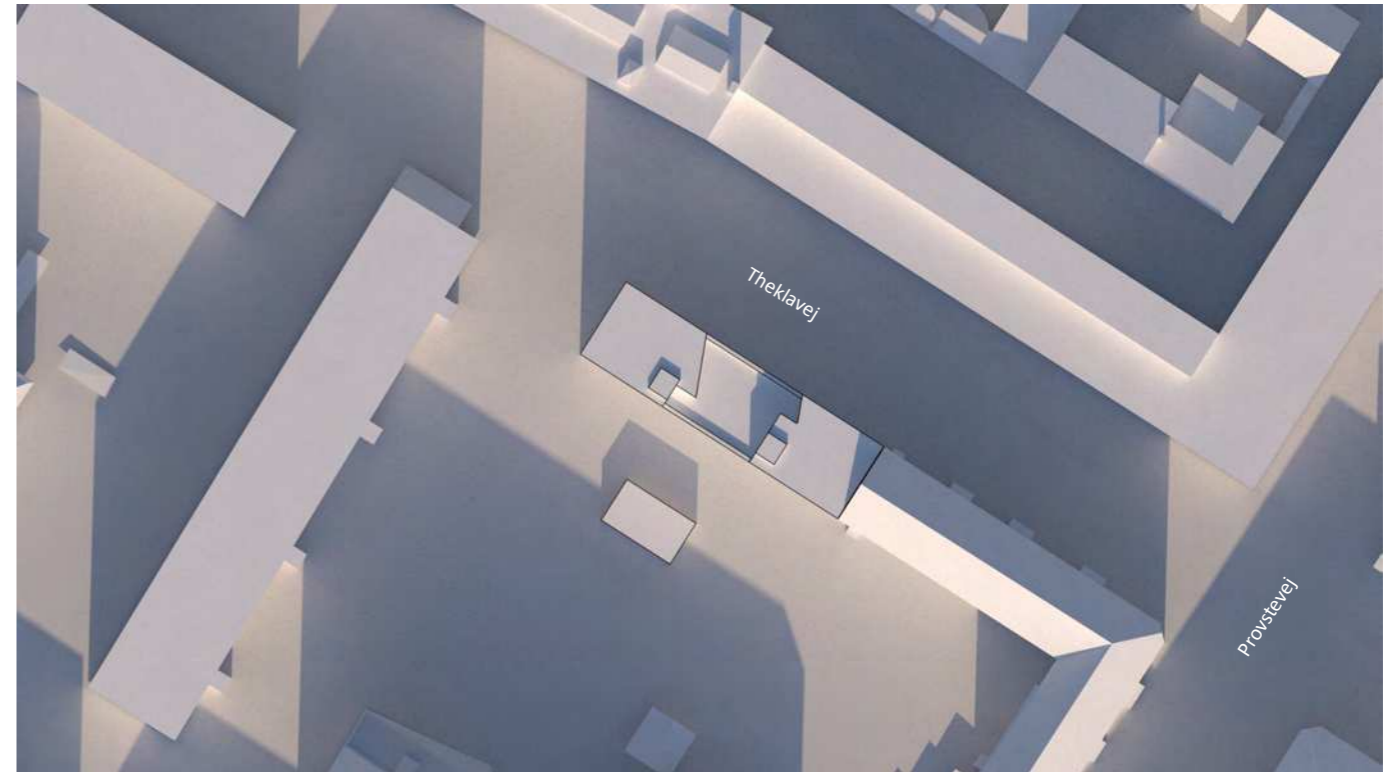
15:00

18:00

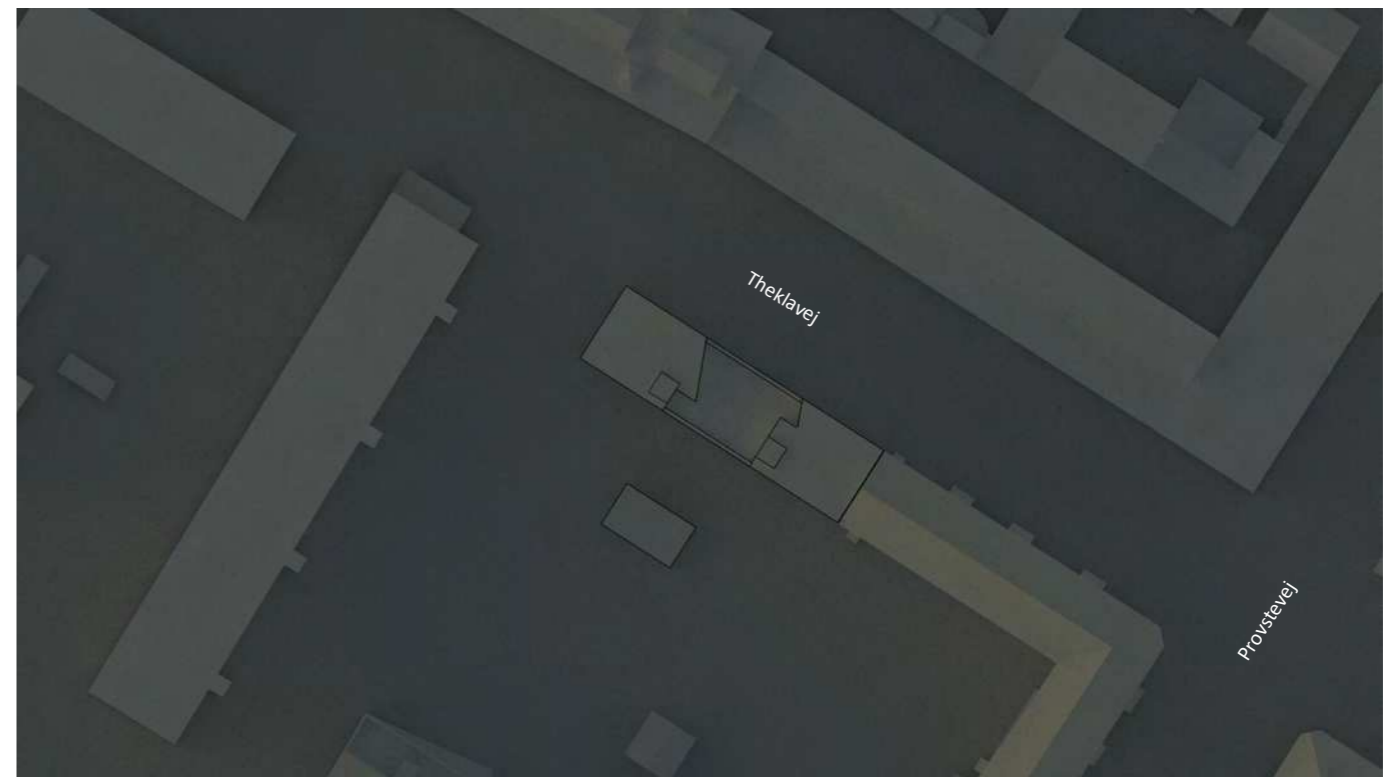
09:00



12:00



15:00



18:00

Theklavej

260

Fortov

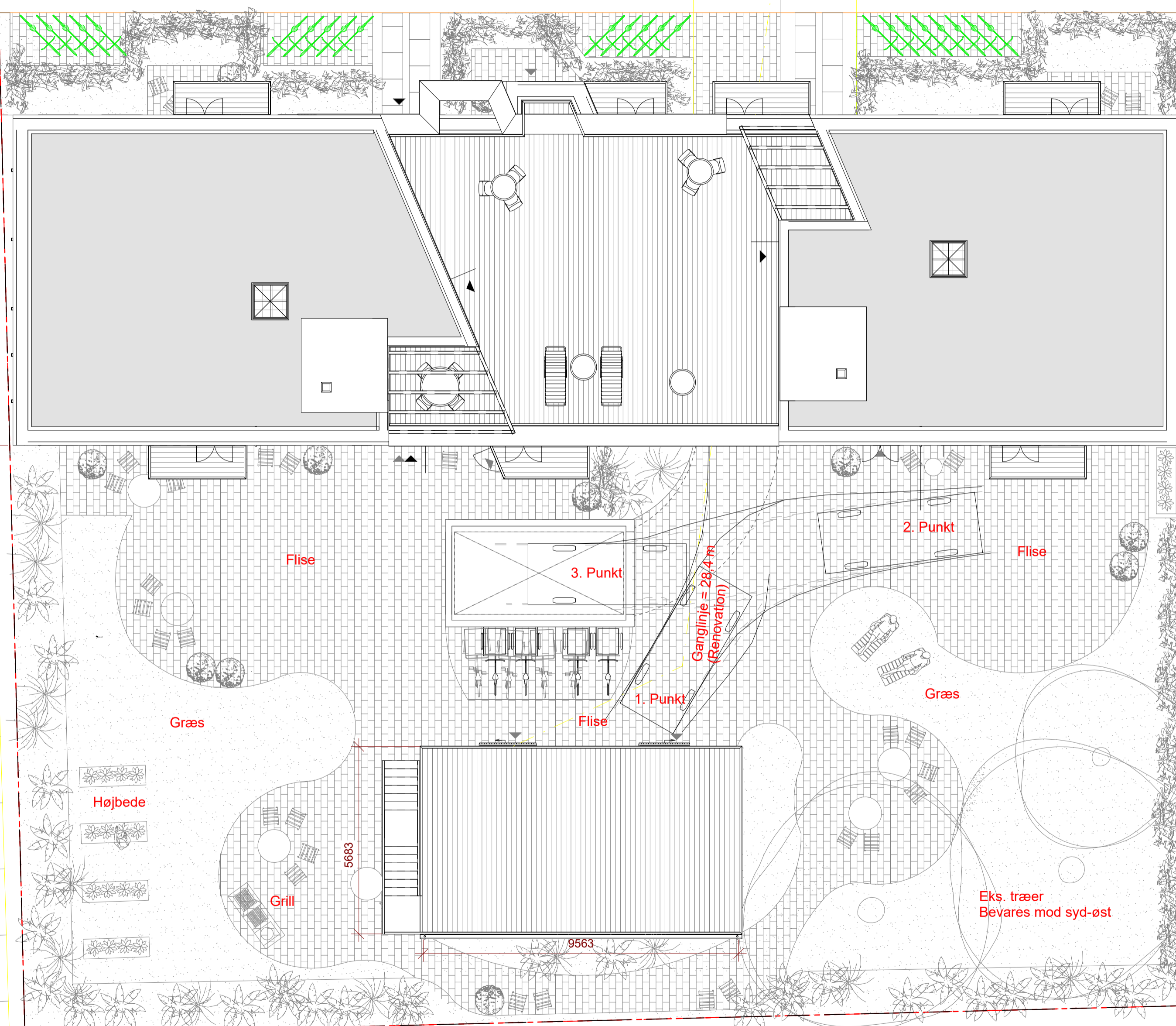
1300

4400

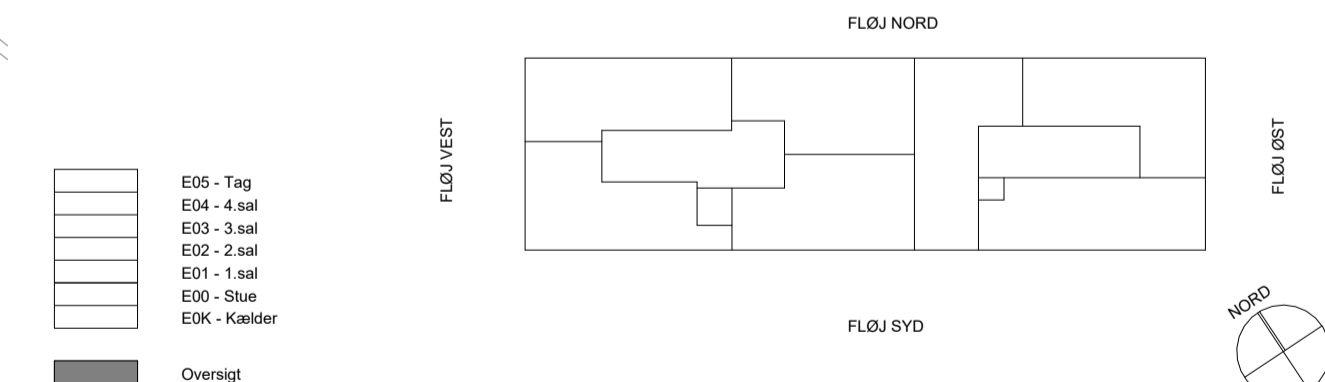
10008

TV_K01_H1_E5_N001

Myndighedsprojekt



UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST



- ▬ E05 - Tag
- ▬ E04 - 4.sal
- ▬ E03 - 3.sal
- ▬ E02 - 2.sal
- ▬ E01 - 1.sal
- ▬ E00 - Stue
- ▬ E0K - Kælder
- Oversigt

Theklavej 35

EMNE
Situationsplan med materialer



UDARB.: ES	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E5_N001	REV NR.	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100

○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T:-	
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599
○ INGENIØR	: -	T:-	
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T:-	
○ TOTALENTREPRENØR	: -	T:-	

Signaturforklaring:

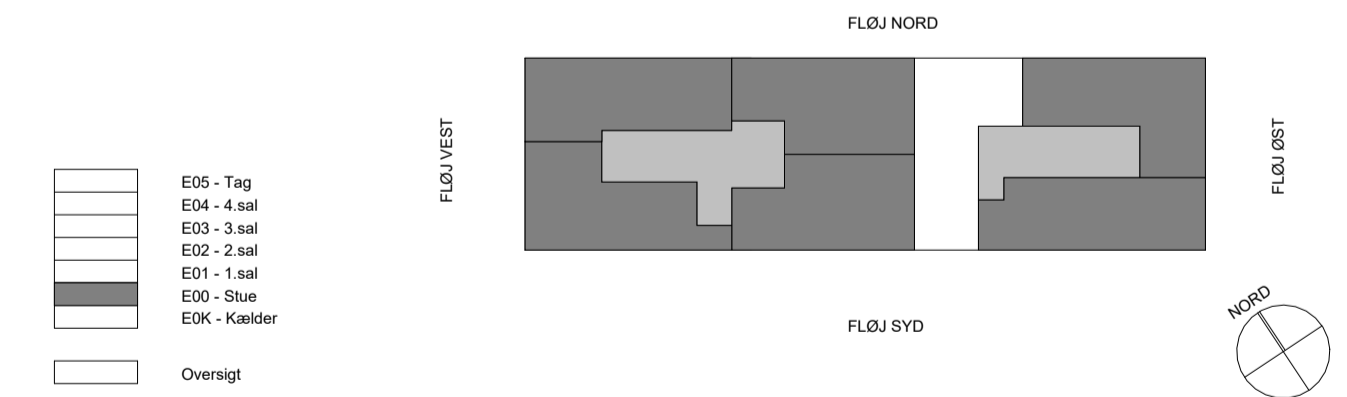
- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- ☐ Komfur
- ☐ Vask
- ☐ Væghengt WC
- ☐ Brusesæt
- ☐ Vaskesøjle
- ☐ Hejskab
- ☐ Installationskakt
- ☐ Dørtелефон
- ☐ Ovenlysvindue med røgplukke
- 1.5 m manøvrerings område

TV_K01_H1_EST_N100 B

Myndighedsprojekt

- R- Restaffald (5x600l)
- P- Pap (2x600l)
- PR- Papir (1x600l)
- PL- Plast (2x600l)
- M- Metal (1x240l)
- B- Bio (1x400l)
- E- Elektronik (1x240l fod- beholder 140l)
- B- Batterier (1x240l fod- beholder 140l)
- F- Farligt affald (skab 550x1780x960)
- SS- Storskrald (16m²)
- SE- Stor elektronik (1x900l)
- G- Glas (beholder 750x1855x1150)

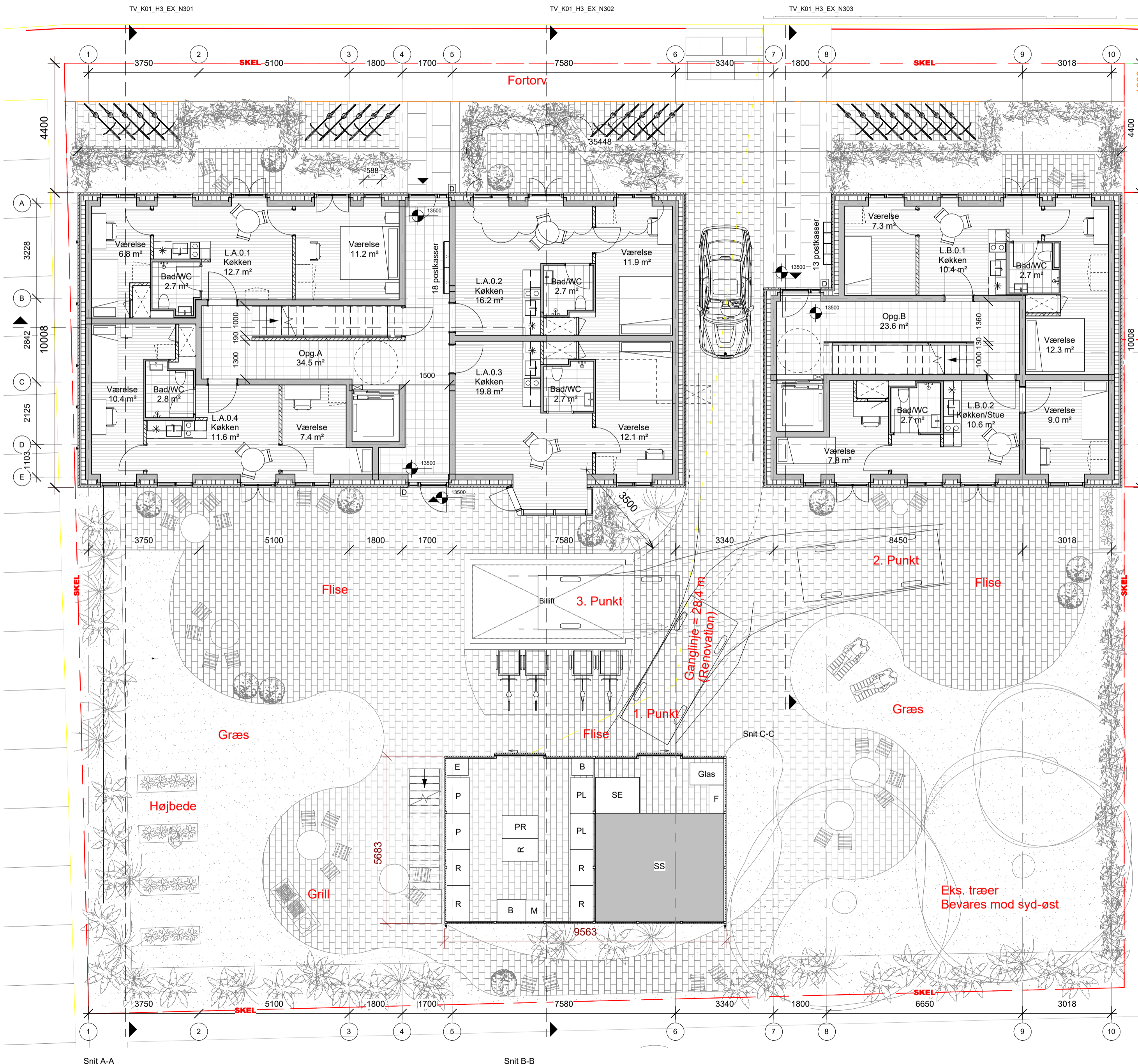
UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner
B	2021-09-06		Karnap fjernet



Theklavej 35



UDARB.: HEZ	DATE: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_EST_N100	REV NR. B	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100
○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -		
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599	
○ INGENIØR	: -	T: -		
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -		
○ TOTALENTREPRØR	: -	T: -		



EST - Stue
Mål : 1 : 100



Bilparkering i Kælder	
Handicapparkering	1
Standart	6
	8

Cykler	
Cykler i kælder	40
Cykler på terræn	27
	67

Teknik	
Name	Area
Tavlerum	4.1 m²
Tavlerum	3.8 m²
Varmecentral	17.0 m²
Ventilation	13.2 m²
	38.1 m²

Depoter	
Name	Area
D01	1.9 m²
D02	3.5 m²
D03	2.6 m²
D04	3.0 m²
D05	3.6 m²
D06	3.3 m²
D07	3.1 m²
D08	2.7 m²
D09	3.1 m²
D10	3.1 m²
D11	3.2 m²
D12	3.0 m²
D13	3.0 m²
D14	3.0 m²
D15	3.2 m²
D16	2.9 m²

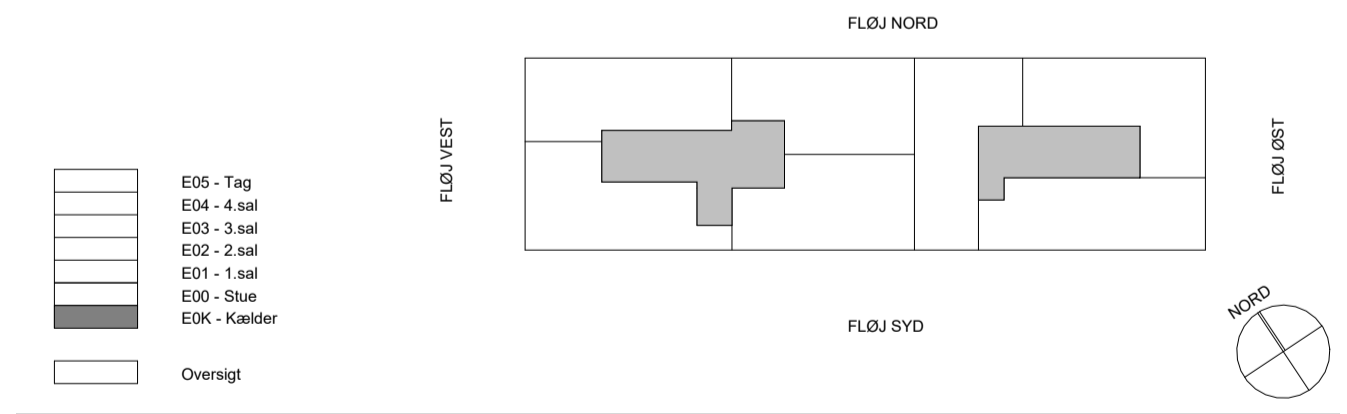
Signaturforklaring:

- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- Komfur
- Vask
- ⊕ Væghengt WC
- ⊙ Brusesæt
- ⊞ Vaskesøjle
- ⊞ Hejskab
- ⊞ Installationskakt
- ⊞ Dørtелефон
- ⊞ Ovenlysvindue med røgplukke
- 1.5 m manøvrerings område

TV_K01_H1_EKL_N10K A
Myndighedsprojekt

Depoter	
Name	Area
D17	2.8 m²
D18	2.8 m²
D19	2.8 m²
D20	2.8 m²
D21	3.0 m²
D22	3.0 m²
D23	3.0 m²
D24	3.0 m²
D25	2.7 m²
D26	2.7 m²
D27	3.0 m²
D28	3.7 m²
D29	3.7 m²
D30	4.6 m²
D31	4.5 m²

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner



Theklavej 35

EMNE
Kælder

OVER BYEN
Arkitekter

UDARB.: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_EKL_N10K	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1:100
○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -		
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599	
○ INGENIØR	: -	T: -		
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -		
○ TOTALENTREPRENØR	: -	T: -		

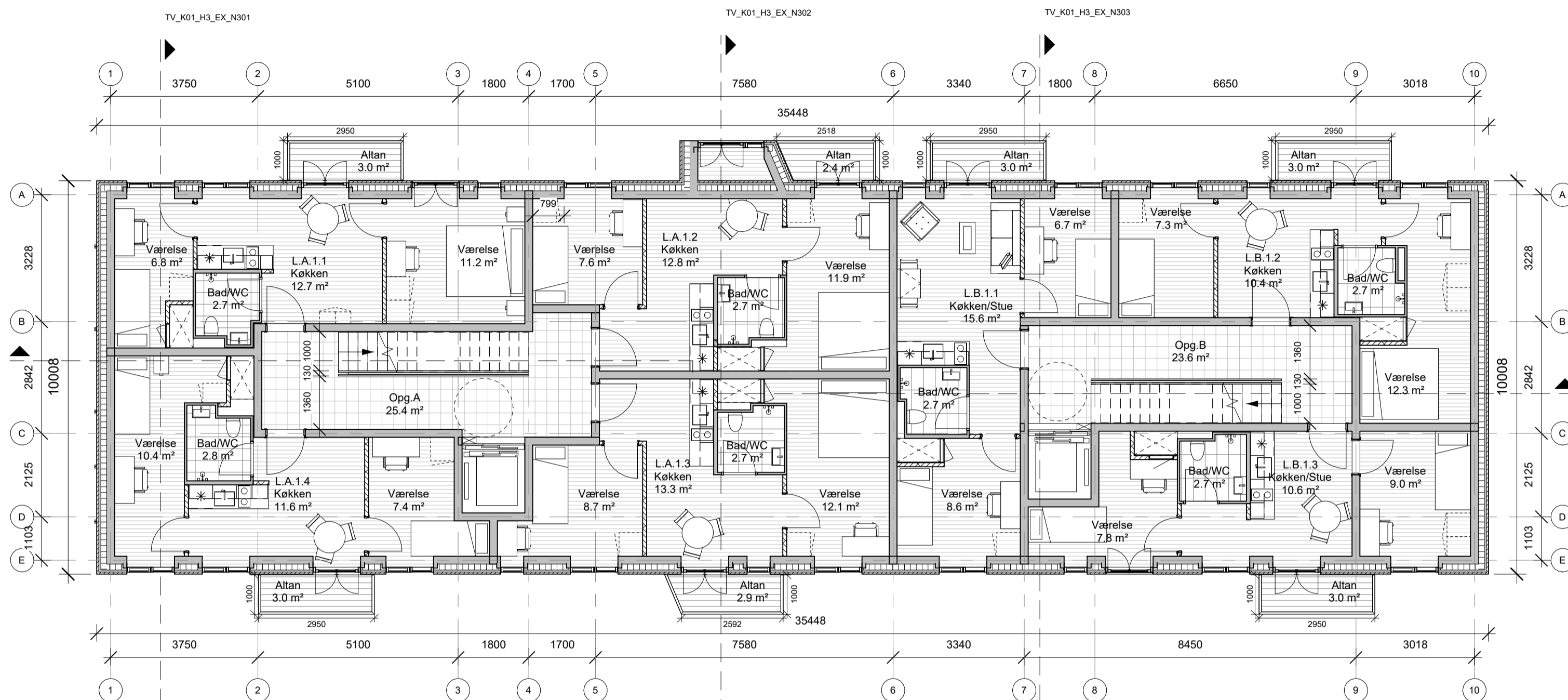
Signaturforklaring:

- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- Komfur
- Vask
- ⊕ Væghengt WC
- ⊙ Brusesæt
- ⊞ Vaskesøjle
- ⊞ Hejskab
- ⊞ Installationskakt
- ⊞ Dørtелефон
- ⊞ Overlysvindue med røgplukke
- 1.5 m manøvrerings område

TV_K01_H1_E1_N101

A

Myndighedsprojekt



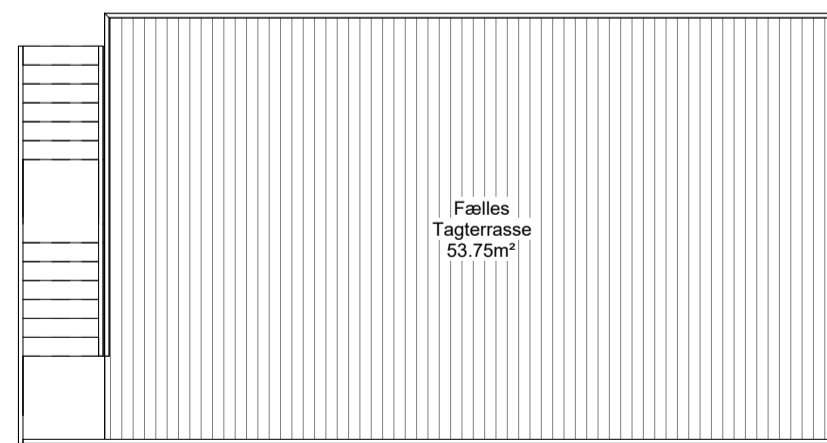
TV_K01_H3_EX_N304

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner

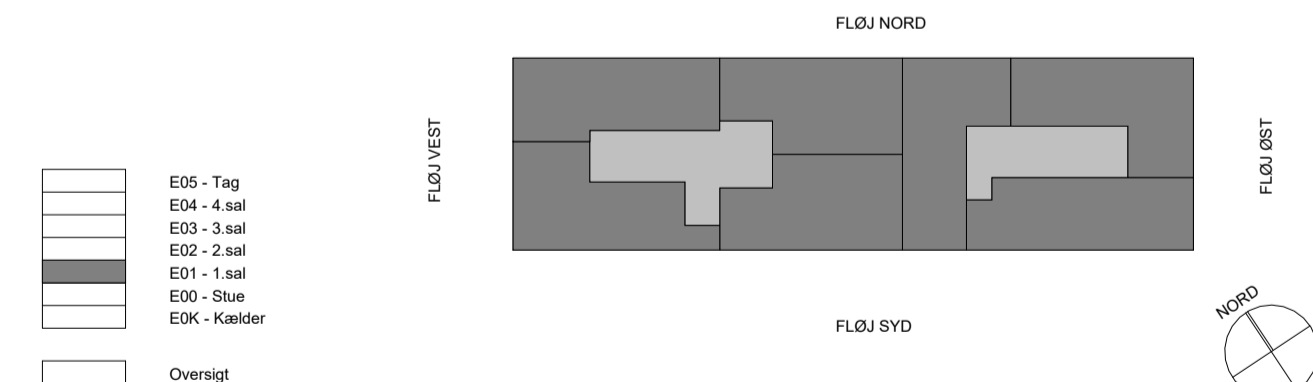
Snit A-A

Snit B-B

Snit C-C



Fælles
Tagterrace
53.75m²



- E05 - Tag
- E04 - 4.sal
- E03 - 3.sal
- E02 - 2.sal
- E01 - 1.sal
- E00 - Stue
- E0K - Kælder
- Oversigt

Theklavej 35

EMNE
1. Sal



UDARB.: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E1_N101	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100

○ BYGHERRE : Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT : Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR : -	T: -
○ LANDSKABS-ARKITEKT : -	T: -
○ TOTALENTREPRENØR : -	T: -
	Sags nr.: 599

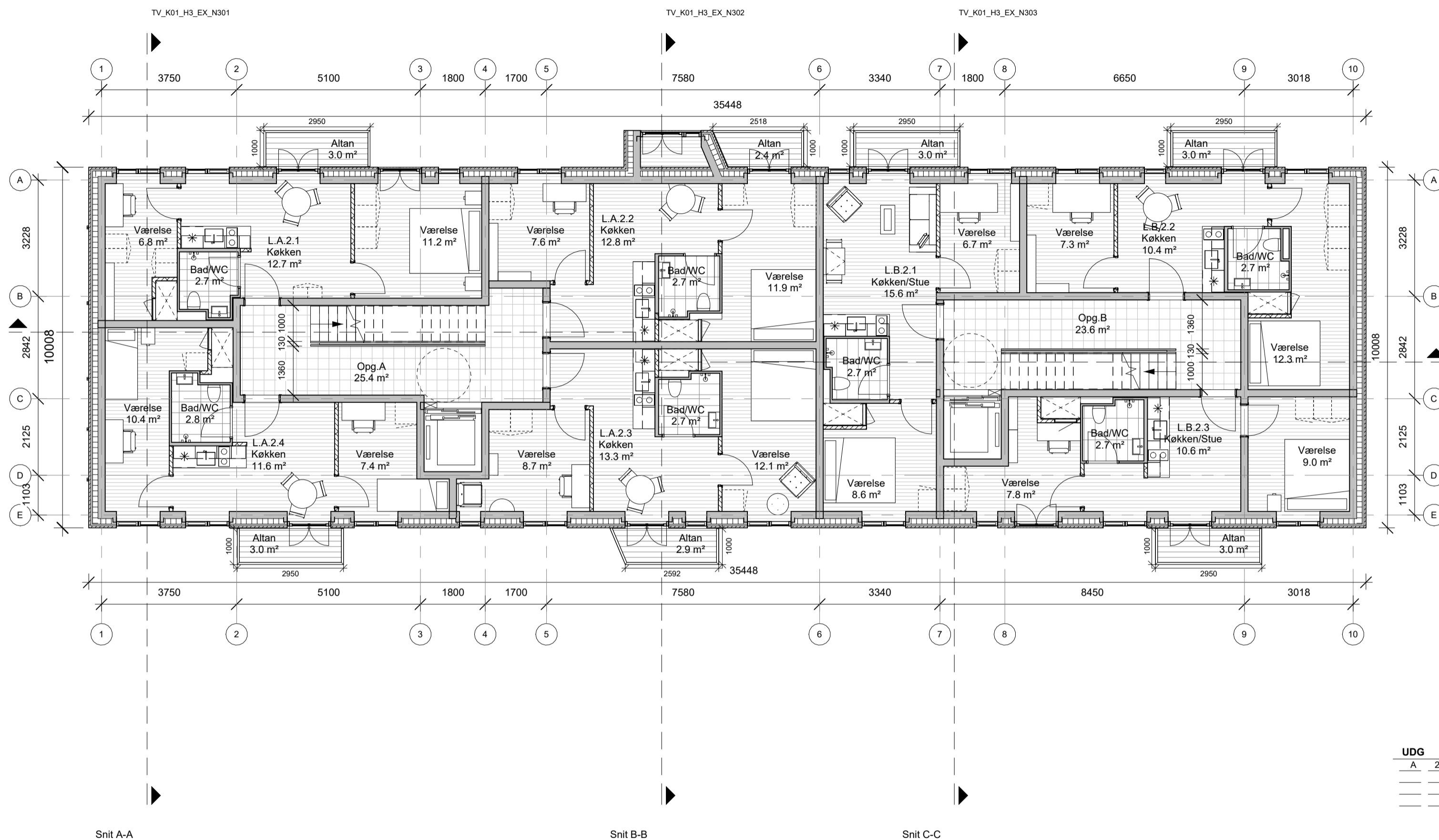
Signaturforklaring:

- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- Komfur
- Vask
- ⊖ Væghengt WC
- ⊙ Brusesæt
- ⊞ Vaskesøjle
- ⊞ Hejskab
- ⊞ Installationskakt
- ⊞ Dørtелефон
- ⊞ Ovenlysvindue med røgplukke
- 1.5 m manøvrerings område

TV_K01_H1_E2_N102

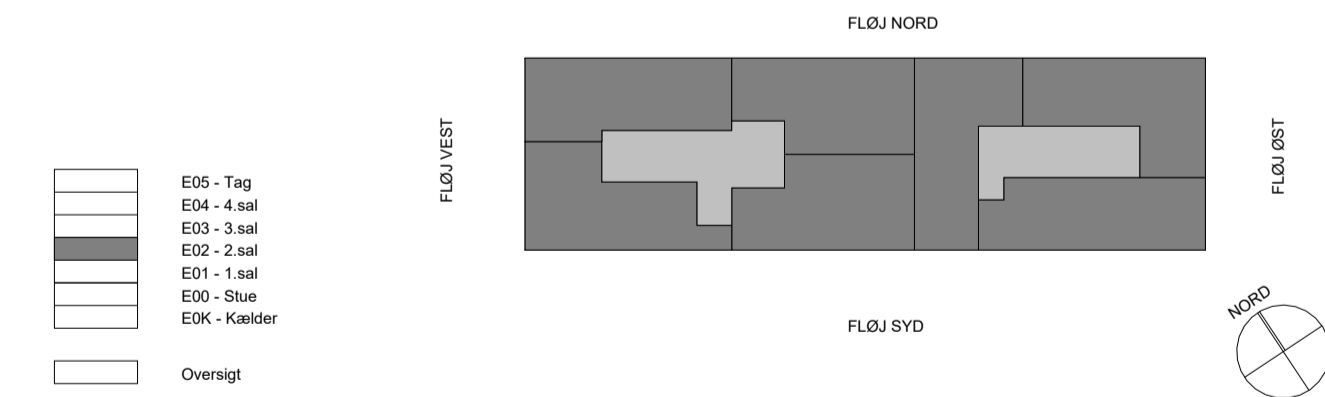
A

Myndighedsprojekt



TV_K01_H3_EX_N304

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner



Theklavej 35

EMNE
2. Sal



UDARB.: HEZ	DATE: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E2_N102	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1:100

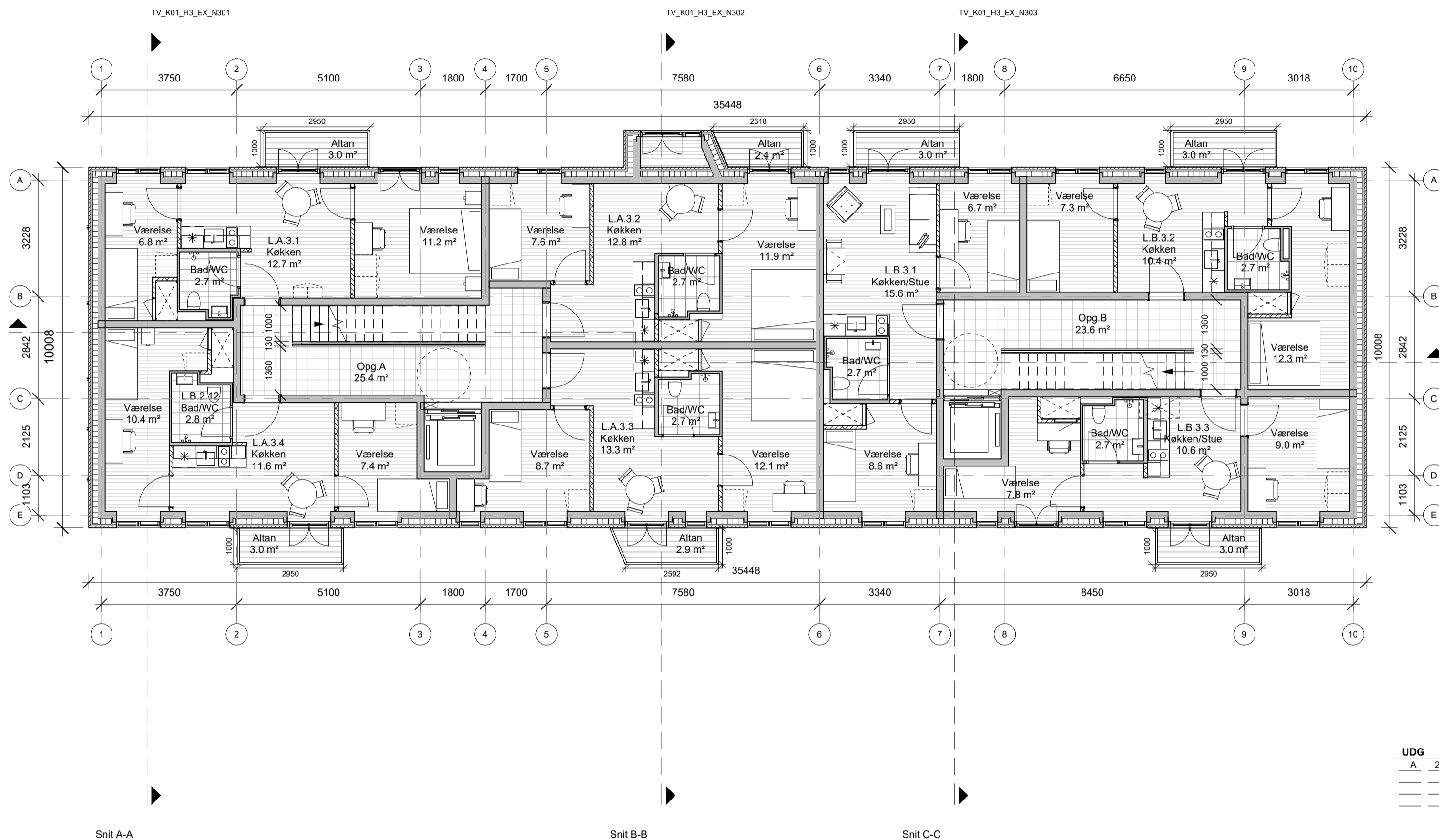
○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR	: -	T: -
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -
○ TOTALENTREPRENØR	: -	T: -
		Sags nr.: 599

Signaturforklaring:

- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- Komfur
- Vask
- ⊕ Væghengt WC
- ⊙ Brusesæt
- ⊞ Vaskesøjle
- ⊞ Hejskab
- ⊞ Installationskakt
- ⊞ Dørtелефон
- ⊞ Overlysvindue med røgplukke
- 1.5 m manøvrerings område

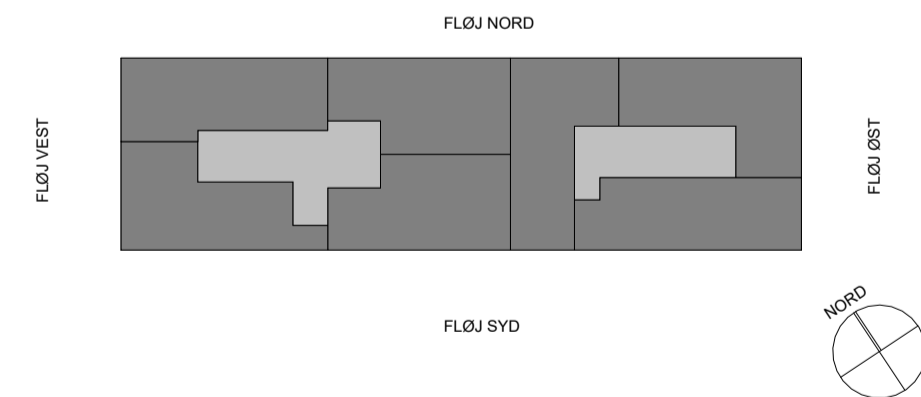
TV_K01_H1_E3_N103 A

Myndighedsprojekt



TV_K01_H3_EX_N304

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner



- E05 - Tag
- E04 - 4.sal
- E03 - 3.sal
- E02 - 2.sal
- E01 - 1.sal
- E00 - Stue
- E0K - Kælder
- Oversigt

Theklavej 35

EMNE
3. Sal



UDARB.: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E3_N103	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1:100

○ BYGHERRE : Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT : Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR : -	T: -
○ LANDSKABS-ARKITEKT : -	T: -
○ TOTALENTREPRENØR : -	T: -
	Sags nr.: 599

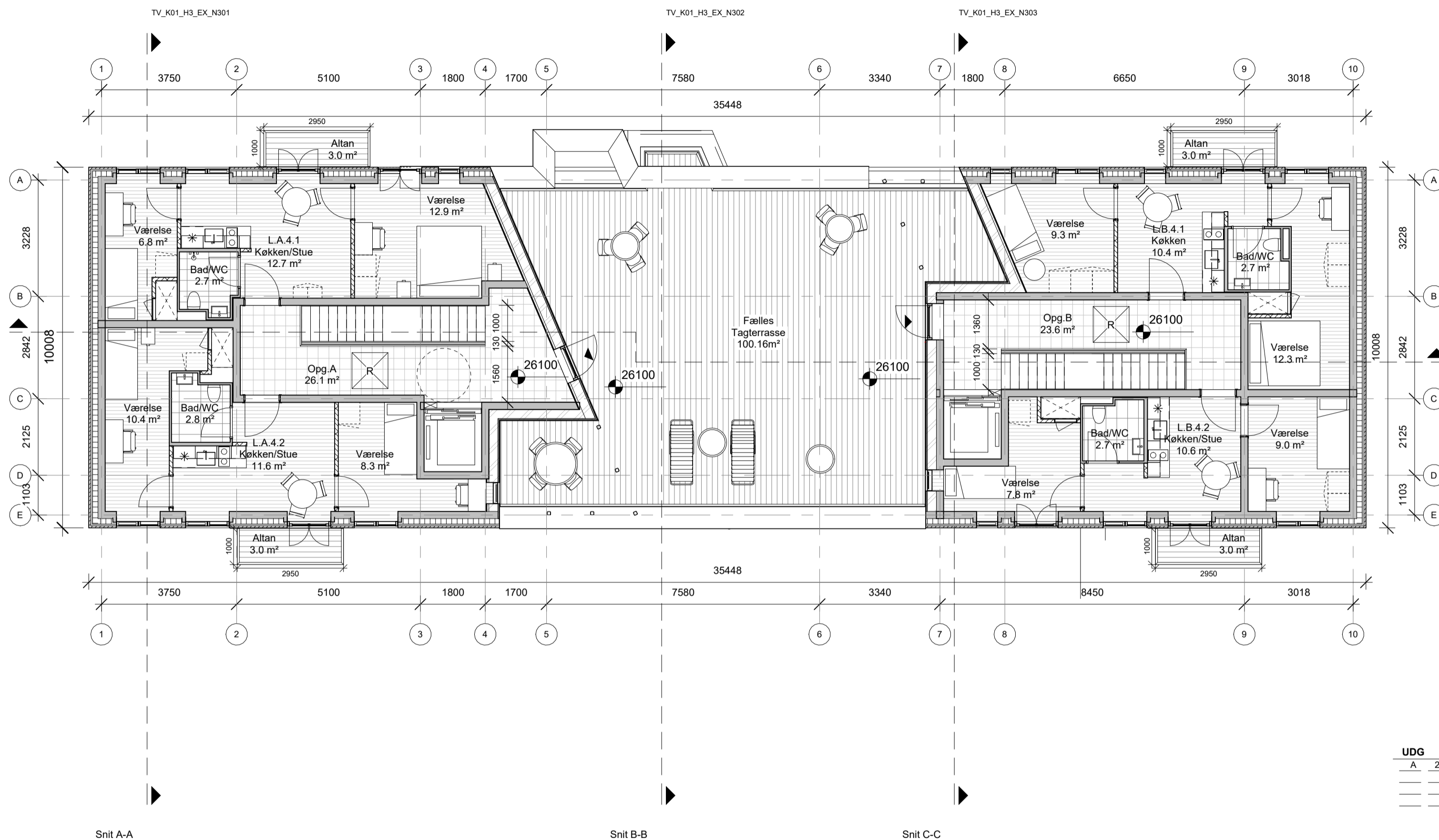
Signaturforklaring:

- Synlig bjælke i loft
- * Køl/frys
- Komfur
- Vask
- ◡ Væghengt WC
- ♫ Brusesæt
- WTT Vaskesøjle
- Hejskab
- ✕ Installationskakt
- D Dørtелефон
- ⊠ Overlysvindue med røgoplukke
- 1.5 m manøvrerings område

TV_K01_H1_E4_N104

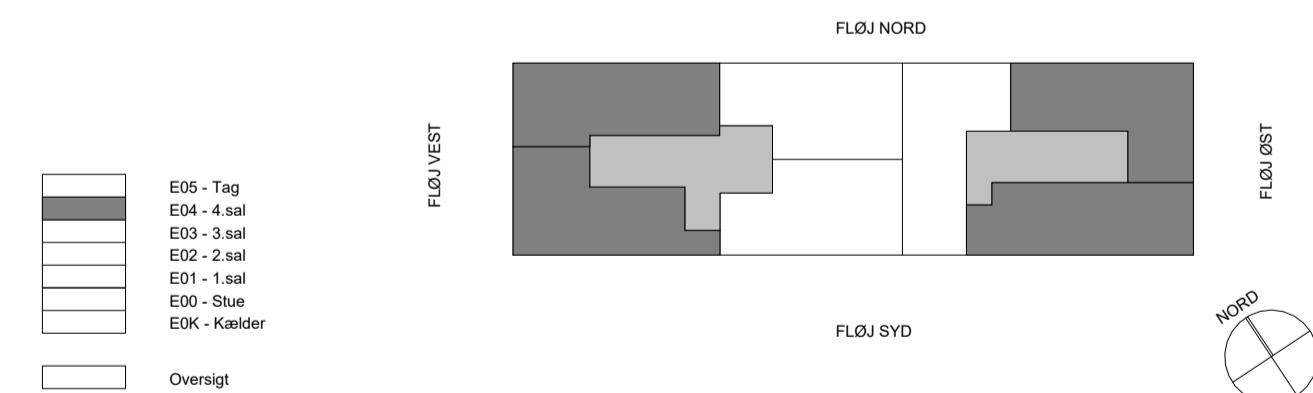
A

Myndighedsprojekt



TV_K01_H3_EX_N304

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-07-12		Ændringer på etageplaner



- E05 - Tag
- E04 - 4.sal
- E03 - 3.sal
- E02 - 2.sal
- E01 - 1.sal
- E00 - Stue
- E0K - Kælder
- Oversigt

Theklavej 35





EMNE
4. Sal

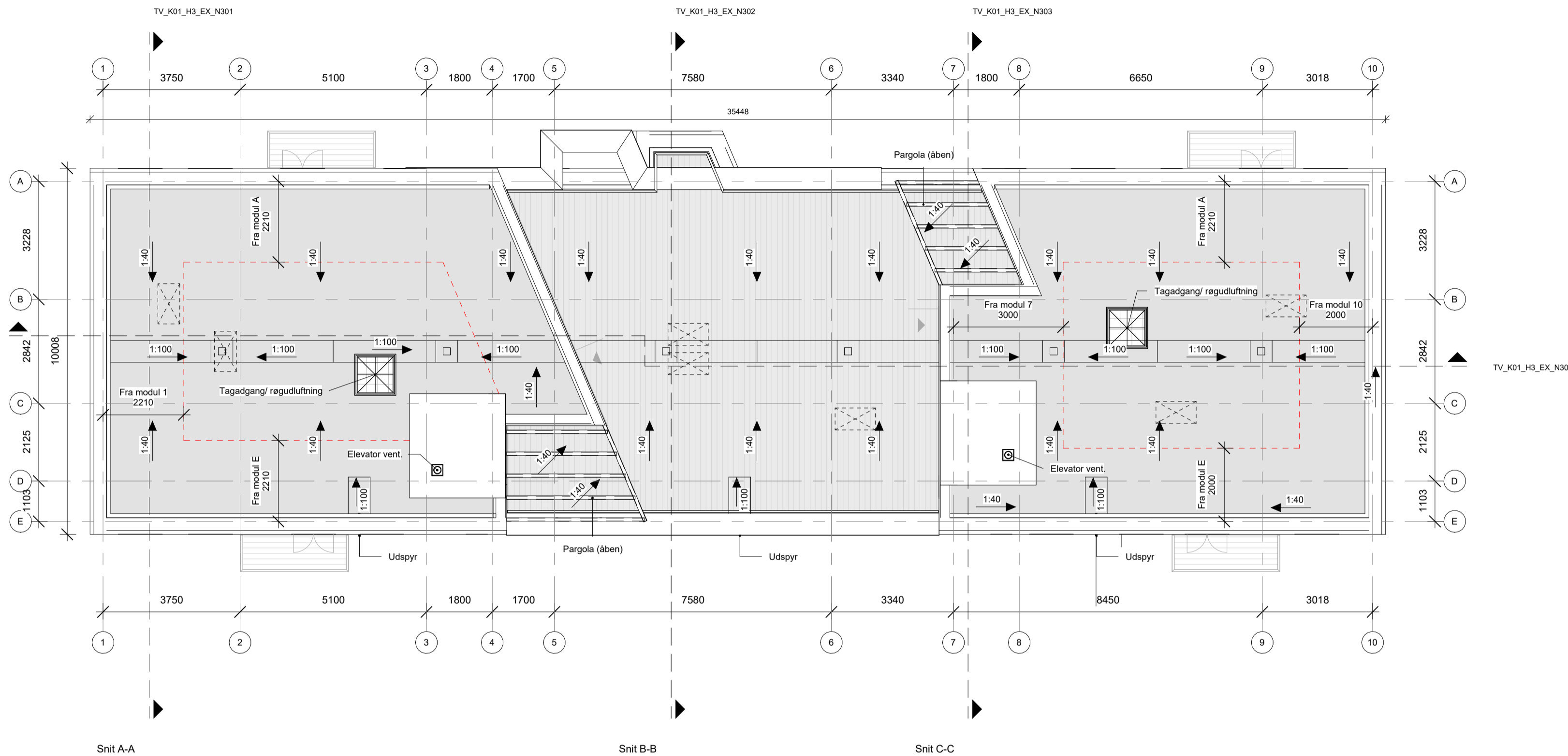


UDARB.: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E4_N104	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1:100

○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR	: -	T: -
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -
○ TOTALENTREPRENØR	: -	T: -
		Sags nr.: 599

Signaturforklaring:

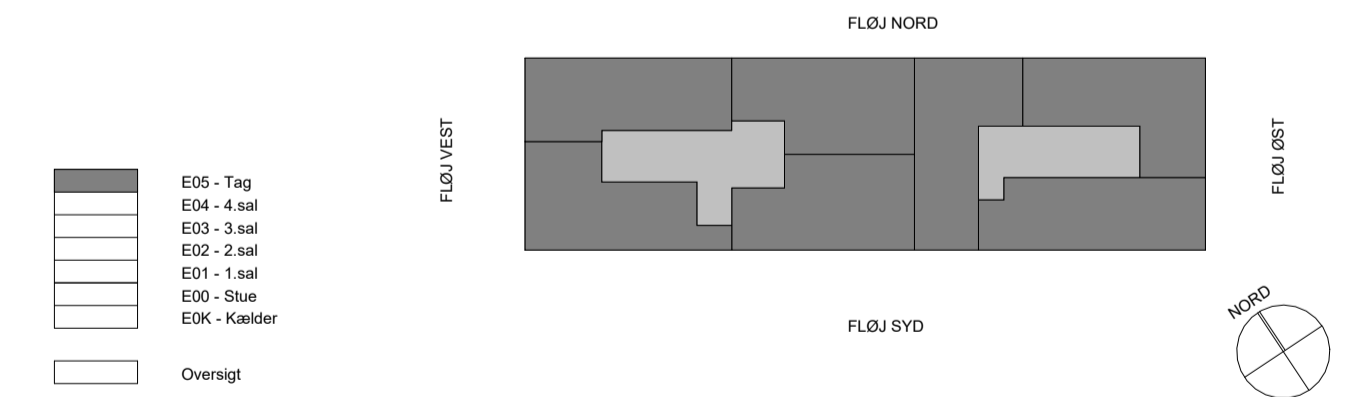
-  Tekniskskakt nederfor tagisolering
-  Tagisolerings fald
-  Tagbrønd
-  Faldsikring, som Mul10 ProSafe



TV_K01_H1_E5_N105

Myndighedsprojekt

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST



Theklavej 35

EMNE
Tagplan



UDARB.: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H1_E5_N105	REV NR.	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100

○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -	
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599
○ INGENIØR	: -	T: -	
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -	
○ TALENTREPRENØR	: -	T: -	

SIGNATUR

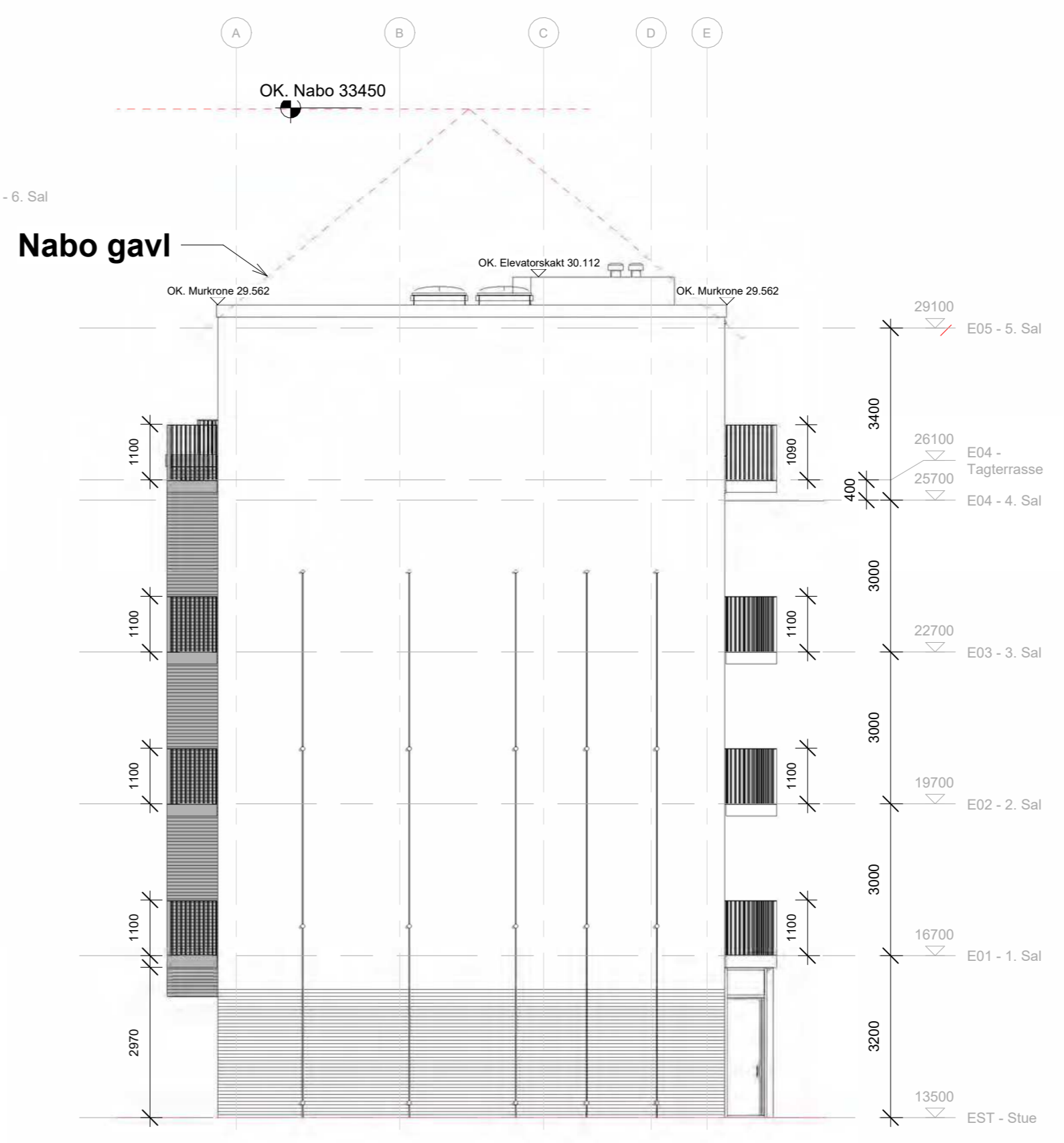
- Ⓜ Redningsåbning
- Ⓢ Sikkerhedsglas
- Ⓛ Dørtelefon

MATERIALER

- Mursten Stue-1.sal:
- Mørtel Stue-1.sal:
- Dilatationsfuge (DF):
- Vinduesfuge Stue-1.sal:
- Puds 1.sal-Murkrone:
- Dilatationsfuge (DF):
- Vinduesfuge Stue-1.sal:
- Sokkel:
- Murkrone:
- Sålbænk:
- Vinduer/Døre:
- Tagudføres som fladtag med fald 1:40 og 1:100
- Tagdækning:
- Altaner:
- Fransk værn:
- Værn ved tagterrasse:
- Facadelamper:
- Dørtelefon:
- Wienerberger W445 Hvade
- Standard FM5 ufarvet
- Samme farve som mørtel
- Samme farve som mørtel
- StoLotusan K 2.0, Farve: 4010-B90G (skal afklares)
- Svame til 4010-B90G (skal afklares)
- Svame til 4010-B90G (skal afklares)
- Armeret sokkelpuds (farve skal afklares)
- Zink
- Zink
- Træ-alu. -Alu i RAL 7035 Glans 30
- Træ i hvid (RAL 9010)
- Tagpap
- Ståltaltan med stålværn (pulverlakeret RAL 7035 Gloss 30) (værn, altanramme og underplade)
- Stålværn (pulverlakeret RAL 7035 Gloss 30)
- Stålværn (pulverlakeret RAL 7035 Gloss 30)
- ???
- ???



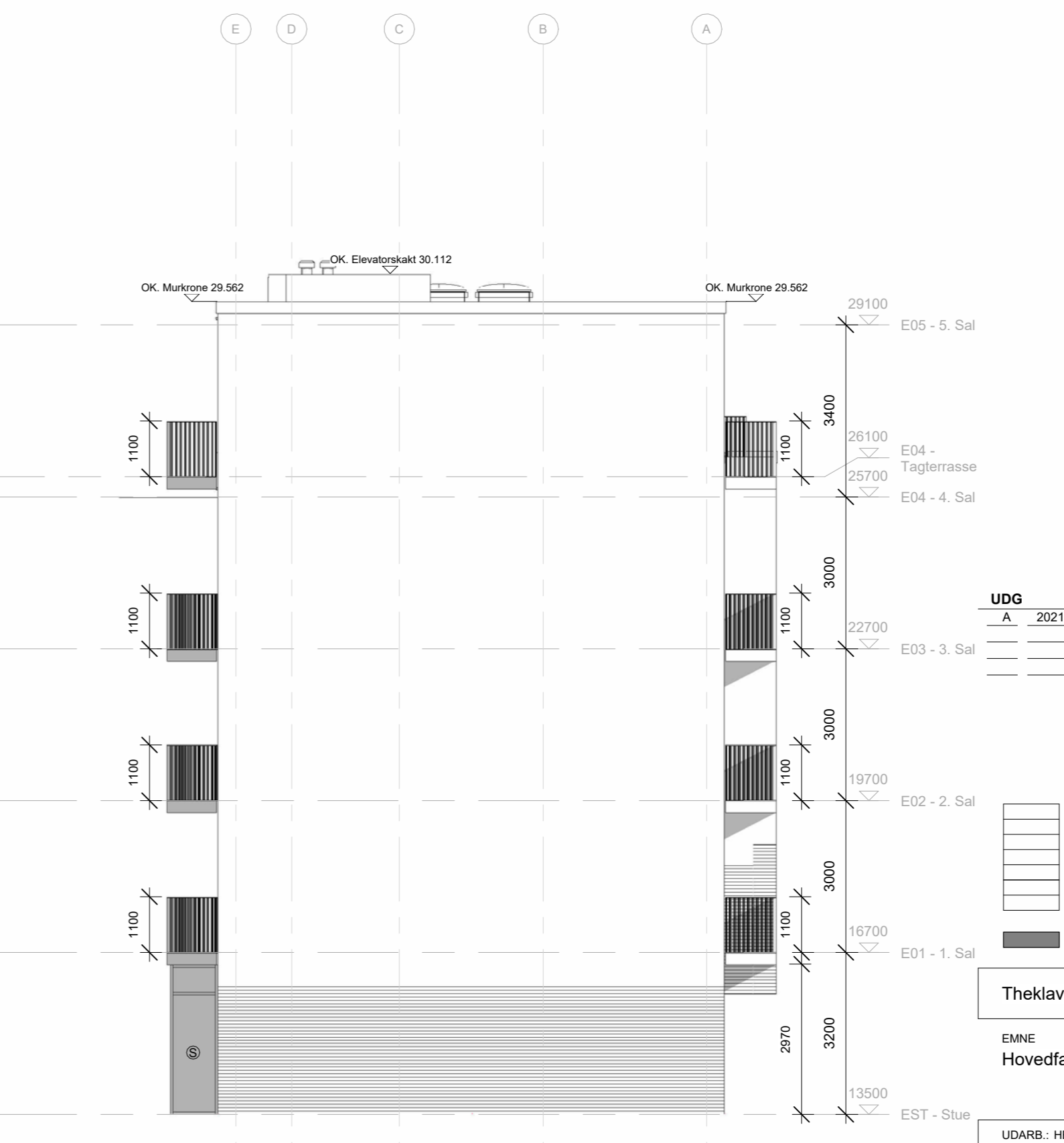
Facade Nord (mod gade)
Mål : 1 : 100



Facade Vest
Mål : 1 : 100



Facade Syd (mod gård)
Mål : 1 : 100



Facade Øst
Mål : 1 : 100

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-09-06		Kamap fjernet

- FLGJ/VEST
- FLGJ/ØST
- FLGJ/SYD
- FLGJ/NORD

Theklavej 35

EMNE
Hovedfacader

Arkitekt

UDARB: HEZ
GODK: AG

DATO: 24.08.2020

TEGN.NR. TV_K01_H2_EX_N200

REV.NR. A

FORMAT: A1
MÅL: 1:100

- BYGHERRE : Domus Development ApS, Vmmelekkaflet 41A, 3., 1161 København K
- ARKITEKT : Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S
- INGENIØR : -
- LANDSKABS-ARKITEKT : -
- TOTALENTREPRENØR : -

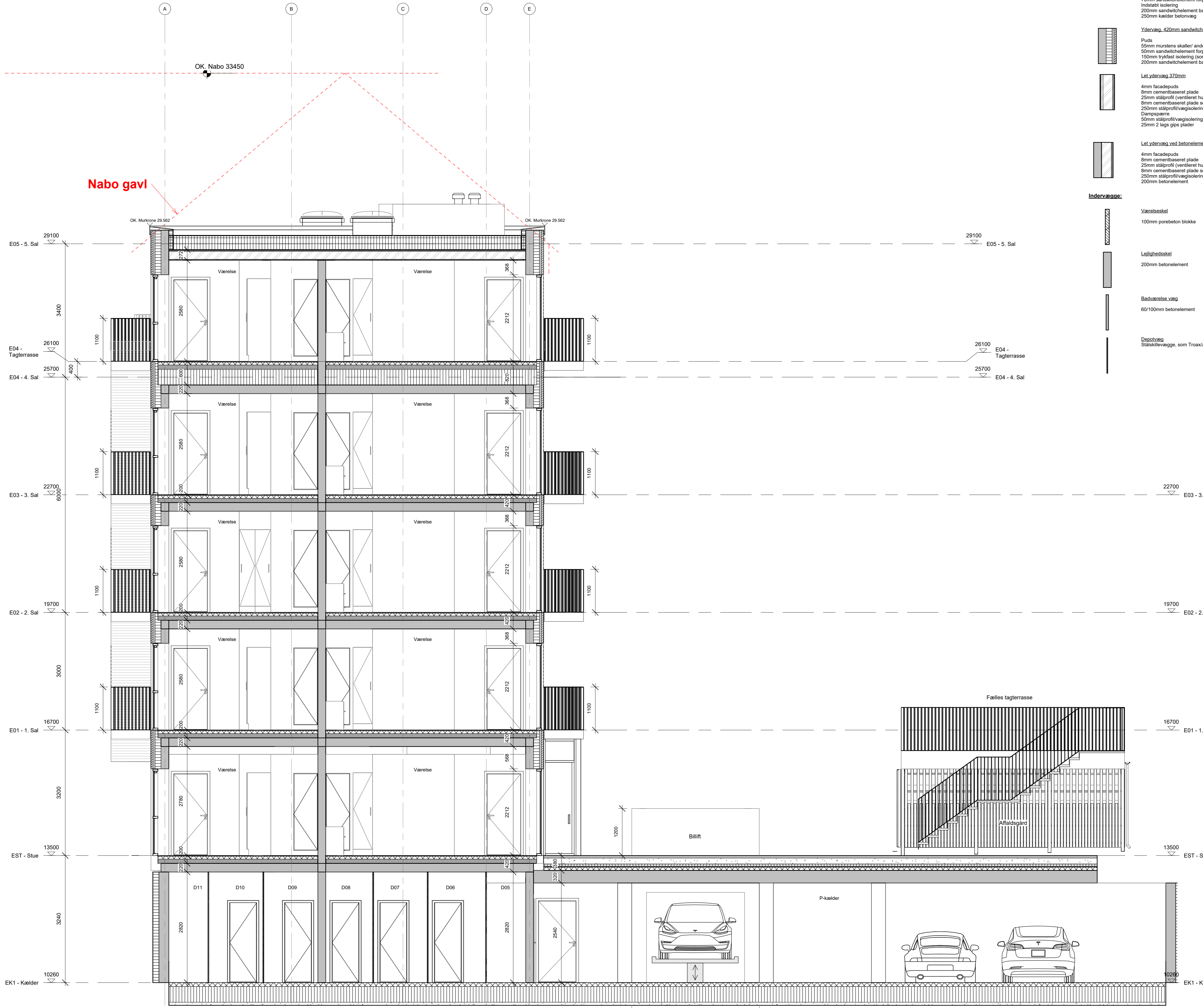
T: -

T: 3393 0730

T: -

T: -

Sags nr.: 599



Nabo gav

OK Nabo 33450

OK Murkrone 29 562

OK Murkrone 29 562

- Ydervægge:**
- Sokkel 554mm**
 - Linjedræn
 - Vandtætningsmembran iht.ing
 - 70mm sandwichelement forplade
 - Indstøbt isolering
 - 200mm sandwichelement bagplade/
 - 250mm kælder betonvæg
 - Ydervæg 420mm sandwichelement + Beklædning**
 - Pluds
 - 55mm murstens skaller/ andet beklædning
 - 50mm sandwichelement forplade
 - 150mm trykfast isolering (som Kingspan)
 - 200mm sandwichelement bagplade
 - Let ydervæg 370mm**
 - 4mm facadepuds
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm stålstroff (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm stålstroff/vægisolering
 - Dampspærre
 - 50mm stålstroff/vægisolering
 - 25mm 2 lags gips plader
 - Let ydervæg ved betonelement 295mm**
 - 4mm facadepuds
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm stålstroff (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm stålstroff/vægisolering
 - 200mm betonelement
- Indervægge:**
- Værelseskæl**
 - 100mm porebeton blokke
 - Lejlighedskæl**
 - 200mm betonelement
 - Badværelse væg**
 - 60/100mm betonelement
 - Dugovæg**
 - Såskælvægge, som Troax/Axelent i trådgitter

- Gulv:**
- Parkegulv 200mm**
 - 20mm parketbelægning med underlag
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
 - Flisegulv til badværelse, 200mm**
 - 20mm flisebelægning
 - Vandtætningslag (ca. 2mm)
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
 - Terrazzo Fliser Gulv, 200mm**
 - 20mm flisebelægning
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
- Tagdækning:**
- Let tag**
 - 2 lag tagpap
 - Flammespærre
 - Min 350mm klækåret trykfast isolering (1:40/1:100)
 - 18mm trapezplade
 - Fit
 - 200mm C-profil
 - 25mm 2 lags gips plader
 - Tag under tagterrasse**
 - 16x130 mm FSC mærket, som Kirkedal Kompost SOLID.
 - 50x30 mm strøer
 - Opklodsning, som Knudsen Kombi system
 - Isolering som TOPROCC
 - Terrace System fra Rockwool (RE160 konstruktion)
 - 220mm etagedæk
- Dæk:**
- Terrændæk**
 - 100mm armeret betondæk
 - 400mm terrænisolering kl. 35
 - Alretningsgrus
 - Etagedæk/lelle 220mm**
 - 220mm huldæk
 - Dæk over kælder 700mm ikke afblæst**
 - 65mm betontfiser
 - 150mm skæver (variable)
 - Fiverdug VLU 300
 - 50mm trykfast kondensisolering, som XPS
 - 5mm drænrille, som Enkredran
 - 20mm asfaltmaske
 - 4mm PMB bitumen
 - 30-80mm overbeton (variable)
 - 320mm betondekkelement

Loft:

- Trapperum akustik loft 40mm
- 22mm forskalling
- 18mm loft plader, som Trotdæk
- Lejligheds gipsloft (hvis nødvendigt)
- 25mm stål loftprofil
- 2x12mm gips plader
- Lejlighedsloft
- Målet huldækelement

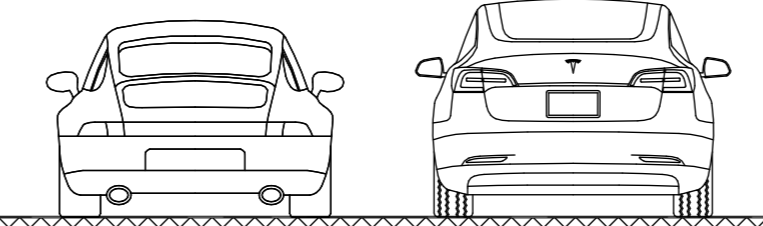
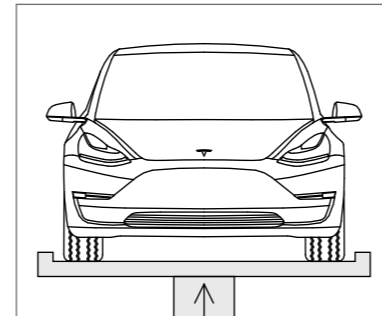
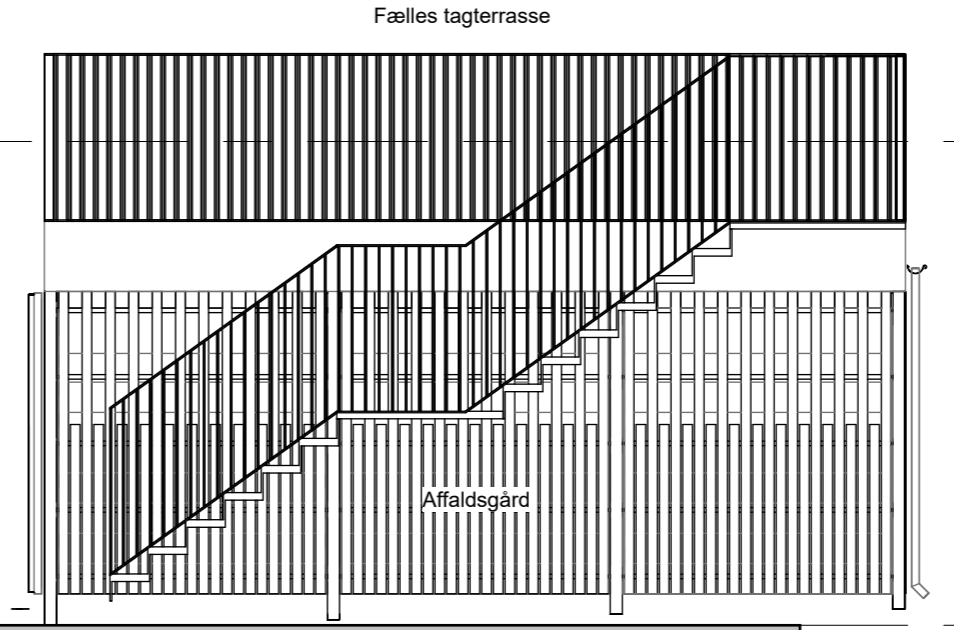
Vindue:

- Vindue
- Træalu vinduer

Trapper:

- Trappekonstruktion
- Betontrapper med terrazzo finish
- Trappevært
- Værthøjde 1100mm
- Lodrette åbninger max 85 mm

TV_K01_H3_EX_N301
Myndighedsprojekt



UDG DATO/UDARB / GODK REVISIONS-TEKST

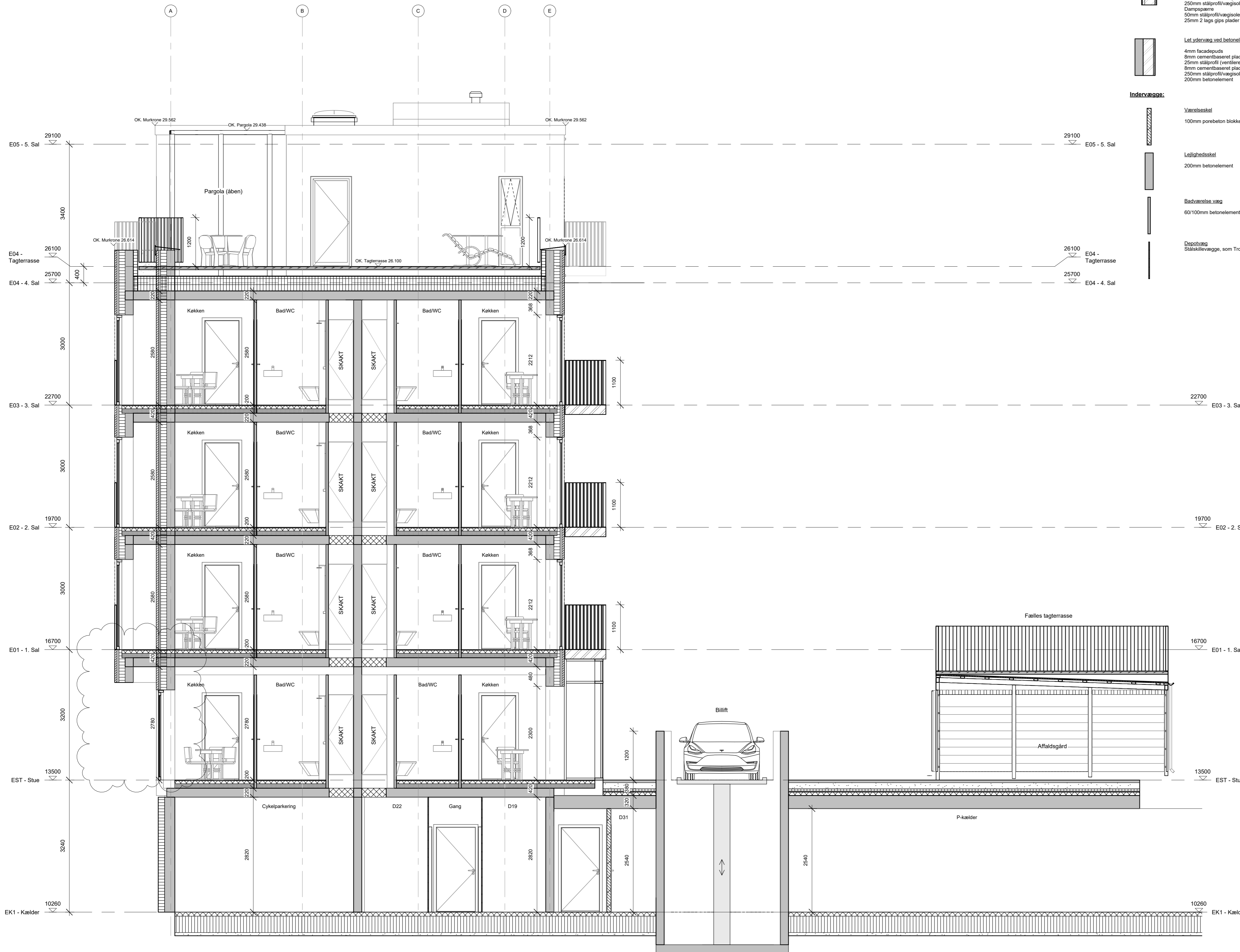
UDG	DATO/UDARB	GODK	REVISIONS-TEKST

Theklavej 35

EMNE
Snit A-A

OVERBYEN
Arkitekter

UDARB: HEZ	DATE: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H3_EX_N301	REV.NR.	FORMAT: A1	MÅL: 1:50
BYGHERRE: Domus Development ApS, Vmmeisøkket 41A, 3., 1161 København K	ARKITEKT: Over Byen Arkitekter ApS, Vmmeisøkket 41A, 3., 1161 København K	INGENIØR: -	LANDSKABS-ARKITEKT: -	TOTALENTREPRENØR: -	T: 3393 0730 Sags nr.: 599



- Ydervægge:**
- Sokkel 554mm
 - Linjedræn
 - Vandtætningsmembran iht.ing
 - 70mm sandwichelement forplade
 - Indstøbt isolering
 - 200mm sandwichelement bagplade/
 - 250mm kælder betonvæg
- Ydervæg 420mm sandwichelement + Beklædning**
- Pluds
 - 55mm murstens skaller/ andet beklædning
 - 50mm sandwichelement forplade
 - 150mm trykfast isolering (som Kingspan)
 - 200mm sandwichelement bagplade
- Let ydervæg 370mm**
- 4mm facadeplads
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm ståltråd (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm ståltrådvægsisolering
 - Dampspærre
 - 50mm ståltrådvægsisolering
 - 25mm 2 lags gips plader
- Let ydervæg ved betonelement 295mm**
- 4mm facadeplads
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm ståltråd (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm ståltrådvægsisolering
 - 200mm betonelement
- Indervægge:**
- Værelseskæl
 - 100mm porebeton blokke
 - Lejlighedskæl
 - 200mm betonelement
 - Badværelses væg
 - 60/100mm betonelement
 - Depotvæg
 - Såskælvægge, som Troax/Axellent i trådgitter

- Gulv:**
- Parkegulv 200mm
 - 20mm parketbelægning med underlag
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
 - Flisegulv til badværelse, 200mm
 - 20mm flisebelægning
 - Vandtætningslag (ca. 2mm)
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
 - Terrazzo Fliser Gulv, 200mm
 - 20mm flisebelægning
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Planteac
- Tagdækning:**
- Let tag
 - 2 lag tagpap
 - Flammespærre
 - Min 350mm klækåret trykfast isolering (1.40/1:100)
 - 18mm trapezplade
 - Fit
 - 200mm C-profil
 - 25mm 2 lags gips plader
 - Tag under tagterrasse
 - 16x130 mm FSC mærket, som Kirkedal Kompost SOLID
 - 50x30 mm strøer
 - Opklodsning, som Knudsen Kombi system
 - Isolering som TOPROCC
 - Terrace System fra Rockwool (RE160 konstruktion)
 - 220mm etagedæk
- Dæk:**
- Terrændæk
 - 100mm armeret betondæk
 - 400mm terrændækisolering kl. 35
 - Altretningsgus
 - Etagedækplade 220mm
 - 220mm huldaek
 - Dæk over kælder 700mm ikke afblæst
 - 65mm betontisser
 - 150mm skæver (variable)
 - Fiverdug VLU 300
 - 50mm trykfast kondensisolering, som XPS
 - 5mm drænrille, som Erkenbran
 - 20mm asfaltmaske
 - 4mm PMB bitumen
 - 30-80mm overbeton (variable)
 - 320mm betondækelement
- Loft:**
- Trapperum akustik loft 40mm
 - 22mm forskalling
 - 18mm loftplader, som Trotdæk
 - Lejligheds gipsloft (hvis nødvendigt)
 - 25mm stål loftprofil
 - 2x12mm gips plader
 - Lejlighedsloft
 - Målet huldaekselement
- Vindue:**
- Vindue
 - Træalu vinduer
- Trapper:**
- Trappekonstruktion
 - Betontapper med terrazzo finish
 - 18mm trapezplade
 - Fit
 - 200mm C-profil
 - 25mm 2 lags gips plader
 - Trappevært
 - Værthøjde 1100mm
 - Lodrette åbninger max 85 mm

TV_K01_H3_EX_N302 A
 Myndighedsprojekt

UDG	DATO/UDARB /	GODK REVISIONS-TEKST
A	2021-09-06	Kamp fjernet

E05 - Tag
 E04 - 4.sal
 E03 - 3.sal
 E02 - 2.sal
 E01 - 1.sal
 E00 - Stue
 EK - Kælder
 Oversigt

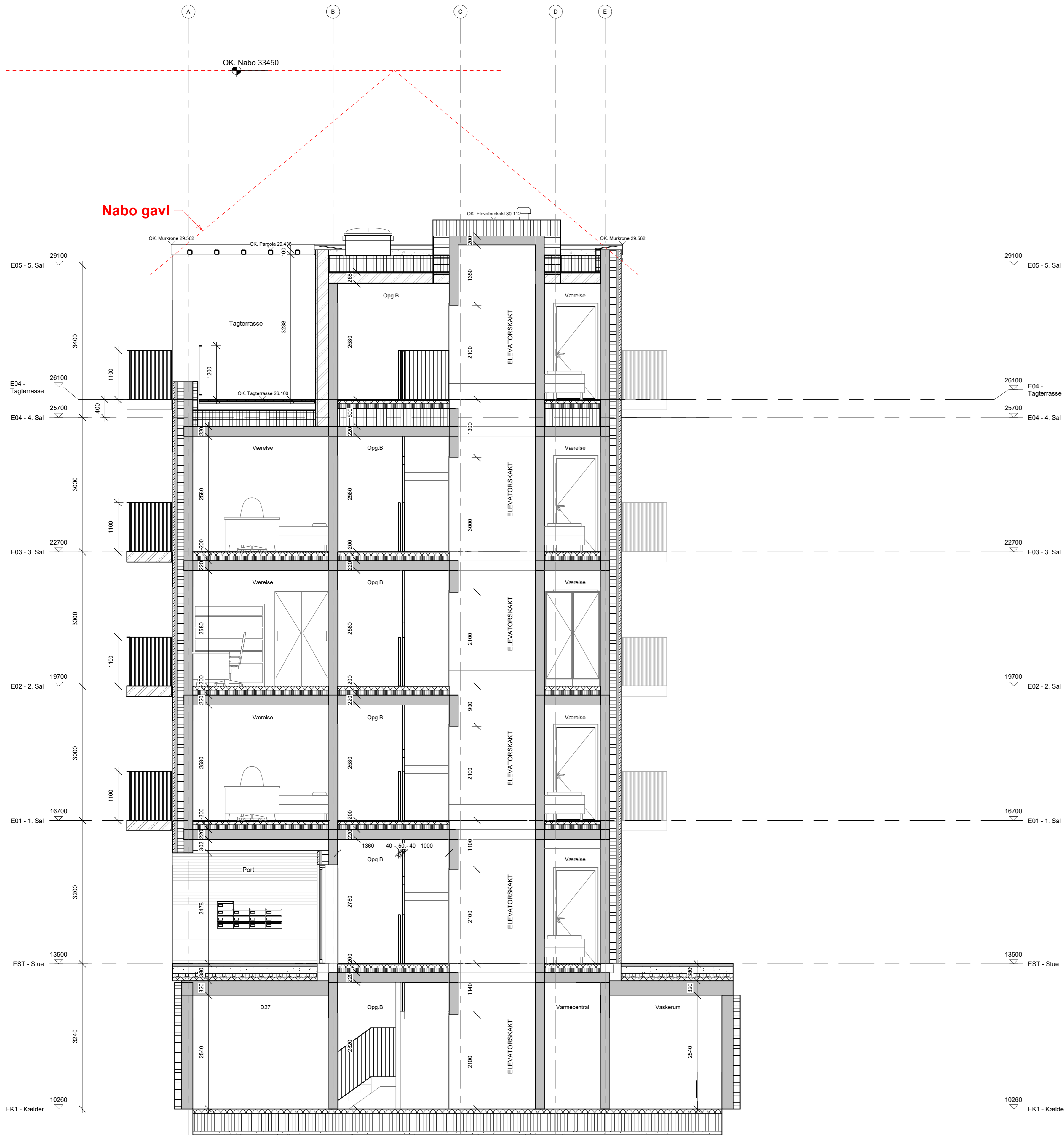
Theklavej 35

EMNE
 Snit B-B

OVERBYEN
 Arkitekter

UDARB: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H3_EX_N302	REV.NR. A	FORMAT: A1
GODK: AG			MÅL	1: 50

BYGHERRE : Domus Development ApS, Vmmeisøkket 41A, 3., 1161 København K T: -
 ARKITEKT : Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S T: 3393 0730 Sags nr.: 599
 INGENIØR : - T: -
 LANDSKABS-ARKITEKT : - T: -
 TOTALENTREPRENØR : - T: -



Nabo gav

OK Nabo 33450

OK Murkrone 29.562

OK Pargota 29.438

OK Elevatorskakt 30.112

OK Murkrone 29.562

Snit C-C
Mål: 1:50

Ydervægge:

- Sokkel 554mm**
Linjdræn
Vanddræningsmembran iht.ing.
70mm sandwichelement forplade
Indstøbt isolering
200mm sandwichelement bagplade/
250mm kælderbetonvæg
- Ydervæg 420mm sandwichelement + Beklædning**
Puds
55mm mustens skaller/ andet beklædning
50mm sandwichelement forplade
150mm trykfast isolering (som Kingspan)
200mm sandwichelement bagplade
- Let ydervæg 370mm**
4mm facadepuds
8mm cementbaseret plade
25mm stålstøbe (ventileret hulrum)
8mm cementbaseret plade som vindspærre
250mm stålstøbe/vægisolering
Dampspærre
50mm stålstøbe/vægisolering
25mm 2 lags gips plader
- Let ydervæg ved betonelement 295mm**
4mm facadepuds
8mm cementbaseret plade
25mm stålstøbe (ventileret hulrum)
8mm cementbaseret plade som vindspærre
250mm stålstøbe/vægisolering
200mm betonelement

Indervægge:

- Værelseskæl**
100mm porebeton blokke
- Lejlighedskæl**
200mm betonelement
- Badværelses væg**
60/100mm betonelement
- Dugovæg**
Stålskivevægge, som Troax/Axelent i trådgitter

Gulv:

- Parkegulv 200mm**
20mm parketbelægning med underlag
70mm slidlag med gulvvarme
110mm trykfast isolering, som Planteac
- Floregulv til badværelse, 200mm**
20mm flisebelægning
Vanddræningslag (ca.2mm)
70mm slidlag med gulvvarme
110mm trykfast isolering, som Planteac
- Terrazzo Fliser Gulv, 200mm**
20mm flisebelægning
70mm slidlag med gulvvarme
110mm trykfast isolering, som Planteac

Tagdækning:

- Let tag**
2 lag tagpap
Flammespærre
Min 350mm klækåret trykfast isolering (1.40/1:100)
18mm trapezplade
Fit
200mm C-profil
25mm 2 lags gips plader
- Tag under tagterrasse**
16/130 mm FSC mærket, som Kirkedal Kompost SOLID.
50/30 mm strer
Opklodsning, som Knudsen Kombi system
Isolering som TOPROCC
Terrace System fra Rockwool (RE160 konstruktion)
220mm etagedæk

Dæk:

- Terrændæk**
100mm armeret betondæk
400mm terrænisolering kl. 35
Aftrængningsrus
- Etagedækkillede 220mm**
220mm huldaek
- Dæk over kælder 700mm ikke afblæst**
65mm betontilfiser
150mm skæver (variable)
Fiverdug VLU 300
50mm trykfast kondensisolering, som XPS
5mm drænrille, som Enkdræn
20mm asfaltmastik
4mm PMB bitumen
30-80mm overbeton (variable)
320mm betondækelement

Loft:

- Trapperum akustik loft 40mm**
22mm forskalling
18mm loftplader, som Trotdæk
- Lejligheds gipsloft (hvis nødvendigt)**
25mm stålstøbe
2x12mm gipsplader
- Lejlighedsloft**
Målet huldaeklement

Vindue:

- Vindue
Træalu vinduer

Trapper:

- Trappekonstruktion**
Betrætningspap med terrazzo finish
- Trappevært**
Værthøjde 1100mm
Lodrette åbninger max 85 mm

TV_K01_H3_EX_N303
Myndighedsprojekt

UDG DATO/UDARB / GODK REVISIONS-TEKST

UDARB: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H3_EX_N303	REVISIONS-TEKST
------------	------------------	----------------------------	-----------------

Theklavej 35

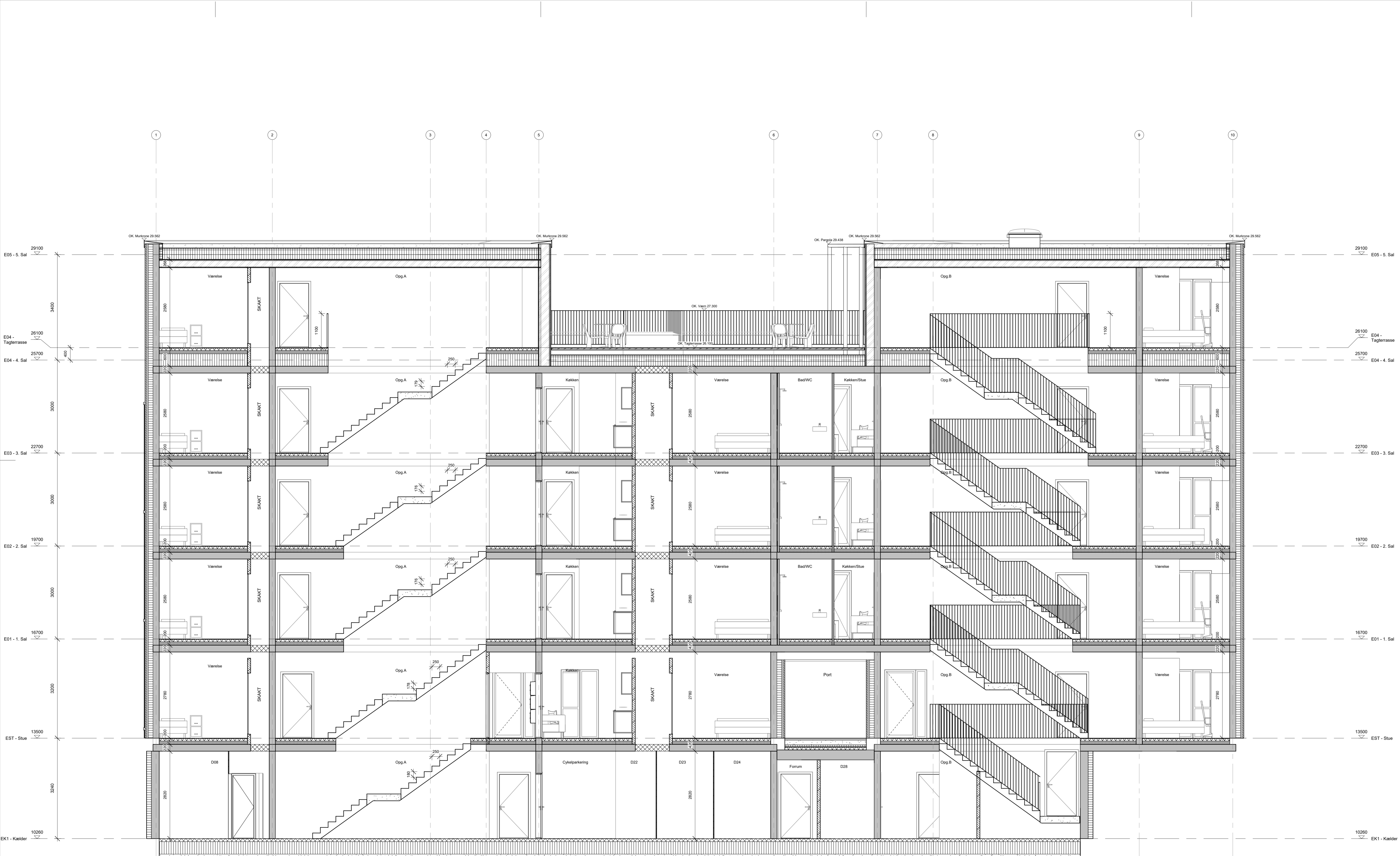
EMNE
Snit C-C

OVERBYEN
Arkitekter

UDARB: HEZ	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H3_EX_N303	REVISIONS-TEKST	FORMAT: A1
GODK: AG				MÅL: 1:50

BYGHERRE : Domus Development ApS, Vmmelekkaflet 41A, 3., 1161 København K T: -
 ARKITEKT : Over Byen Arkitekter ApS, Vmmelekkaflet 41A, 3., 1161 København K T: 3393 0730
 INGENIØR : - T: -
 LANDSKABS-ARKITEKT : - T: -
 TOTALENTREPRENØR : - T: -

Sags nr.: 599



- Ydervægge:**
- Sokkel 554mm
 - Lignean
 - Vandbærgingsmembran H.Ling
 - 70mm sandwichelement forplade
 - Indstøbt isolering
 - 200mm sandwichelement bagplade
 - 250mm kæder betovæg
- Ydervæg 420mm sandwichelement + Beklædning**
- Puds
 - 50mm murstens skaller ander beklædning
 - 50mm sandwichelement forplade
 - 150mm trykfast isolering (som Kingspan)
 - 200mm sandwichelement bagplade
- Let ydervæg 320mm**
- 4mm facadepuds
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm stålstroff (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm stålstroff/vægsikring
 - Øteringspære
 - 50mm stålstroff/vægsikring
 - 25mm 2 lags gips plader
- Let ydervæg ved betonelement 250mm**
- 4mm facadepuds
 - 8mm cementbaseret plade
 - 25mm stålstroff (ventileret hulrum)
 - 8mm cementbaseret plade som vindspærre
 - 250mm stålstroff/vægsikring
 - 200mm betonelement
- Indervægge:**
- Værelseskøl
 - 100mm porebeton blokke
 - Løjghedskøl
 - 200mm betonelement
 - Baderelise væg
 - 60x100mm betonelement
 - Dæcchvæg
 - Stålkilhvægge, som Trox/Axent i trådgitter
- Gulv:**
- Parketgulv 200mm
 - 20mm parketbelægning med underlag
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Plarotec
 - Flisegulv til baderelise 200mm
 - 20mm flisbelægning
 - Vandledningslag (ca 20mm)
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Plarotec
 - Terrazzo Elær Gulv 200mm
 - 20mm flisbelægning
 - 70mm slidlag med gulvvarme
 - 110mm trykfast isolering, som Plarotec
- Tægedækning:**
- Let tag
 - 2 lag tagpap
 - Flamretspærre
 - Min 300mm skåskivet trykfast isolering (1:40:1:100)
 - 15mm træsplade
 - ØR
 - 200mm C-profil
 - 25mm 2 lags gips plader
- Tag under tagterrasse**
- 18x130 mm FSC mærket, som Kireedal Komposit SOLID
 - 50x50 mm træer
 - Opklødnng, som Knudsen Kombi system
 - Isolering, som TCFRODUC
 - Terrace System fra Rockwool (RE160 konstruktion)
 - 220mm etagebænk
- Dæk:**
- Terrandæk
 - 100mm armeret betondæk
 - 400mm terransisolering kl. 35
 - Aftrivningslag
 - Etagesøjler 220mm
 - 220mm hukdæk
 - Dæk over kæder 700mm (ikke afkølet)
 - 65mm betondek
 - 150mm skæver (variable)
 - Flisegulv VLI 300
 - 40mm trykfast kondensisolerng, som XPS
 - 5mm drænrille, som Enkadræn
 - 20mm sadelmærke
 - 4mm FRB skålen
 - 30-50mm overbeton (variable)
 - 320mm betondeklement
- Loft:**
- Trapperne afstøbt kfl. 40mm
 - 22mm forskaling
 - 18mm loft plader, som Troldtek
 - Løjgheds glasfl. (hvis nedvendigt)
 - 25mm stål kflprofil
 - 2x12mm gips plader
 - Løjghedsfl.
 - Målet hukdæklement
- Vindue:**
- Vindue
 - Træalu vinduer
- Trapper:**
- Trappekonstruktion
 - Betonstrapper med terrazzo finish
 - Trappevæg
 - Værnehøjde 1100mm
 - Lodrette åbninger max 85 mm

TV_K01_H3_EX_N304
Myndighedsprojekt

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST

Theklavej 35

EMNE
Snit D-D

OVERBYEN
Arkitekter

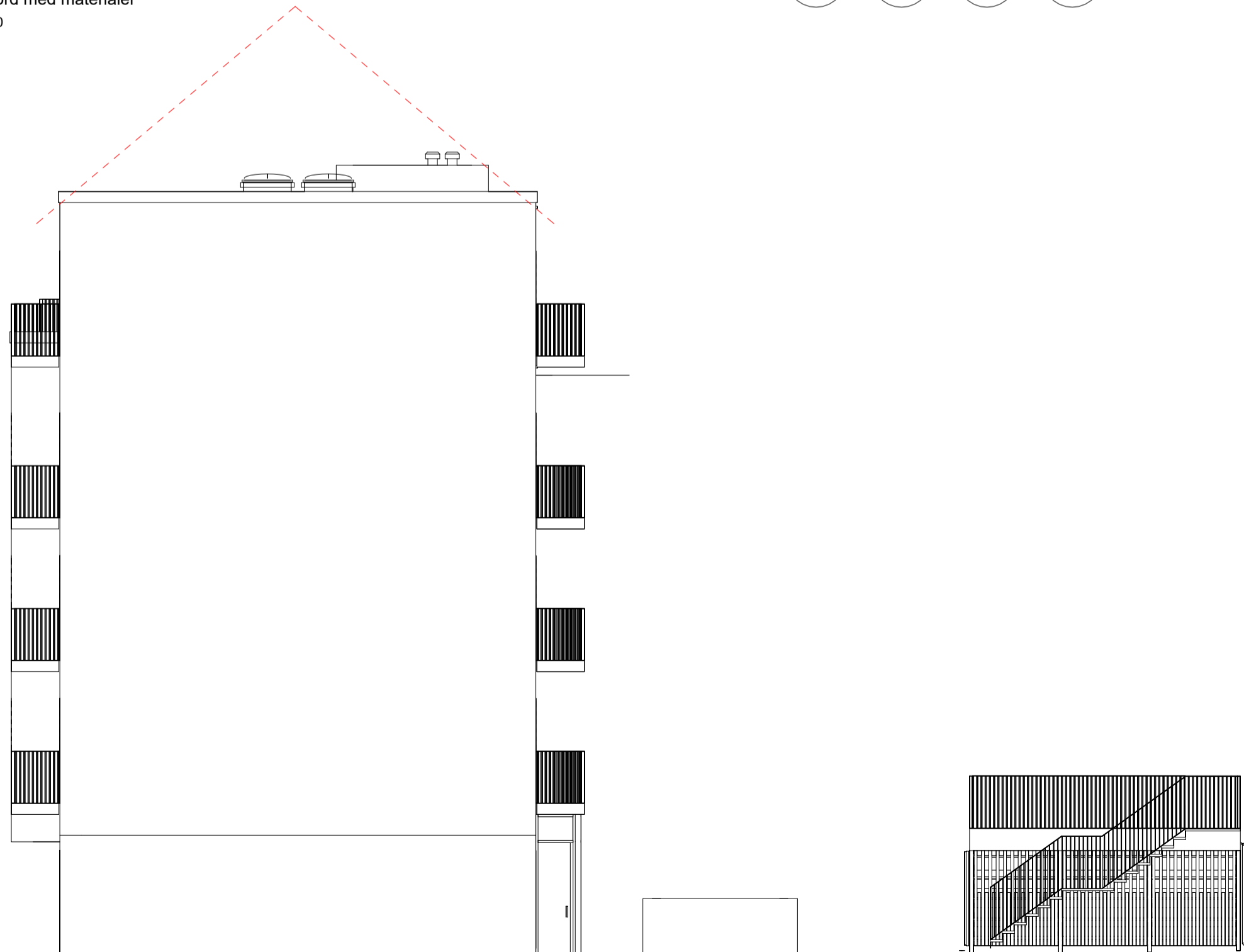
UDARB - HEZ	DATO	TEGN NR.	REV NR.	FORMAT	ÅT/ÅD
GDDK - AG	24.08.2020	TV_K01_H3_EX_N304		MAL	1 : 50

○ BYGHERRE	Danica Development ApS, Vinmøllevej 41A, 3., 1161 København K	T: -
● ARKITEKT	Over Byen Arkitekter ApS, Ujlandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730
○ INGENIØR	-	Sags nr.: 599
○ LANDSKABS-ARKITEKT	-	T: -
○ TOTALENTREPRENØR	-	T: -

TV_K01_H2_EX_N210 A
 Myndighedsprojekt

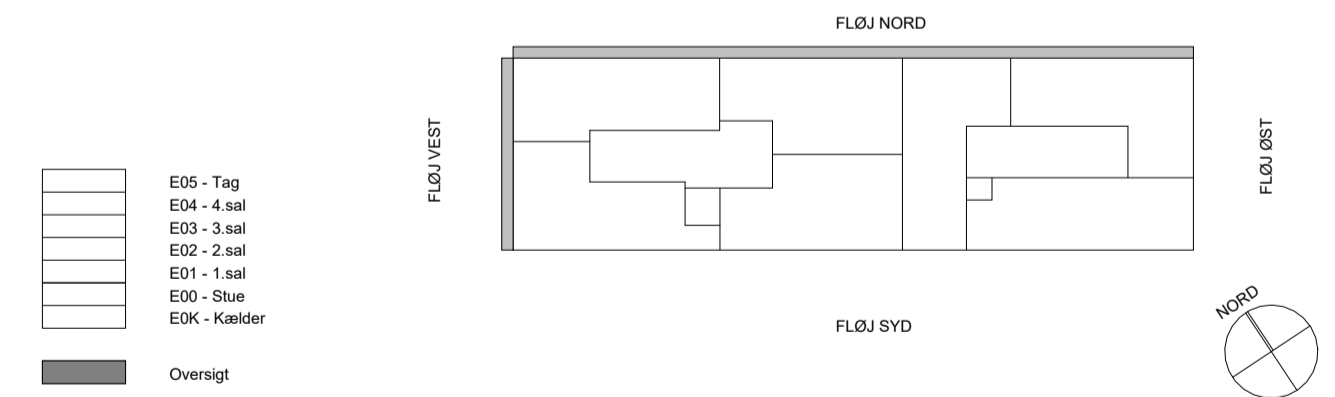


Facade Nord med materialer
 Mål : 1 : 100



Facade Vest med materialer
 Mål : 1 : 100

UDG	DATO/UDARB /	GODK	REVISIONS-TEKST
A	2021-09-06		Karnap fjernet



Theklavej 35

EMNE
 Facade Nord og Vest med materialer



UDARB.: ES	DATO: 24.08.2020	TEGN.NR. TV_K01_H2_EX_N210	REV NR. A	FORMAT: A2
GODK.: AG				MÅL: 1 : 100

○ BYGHERRE	: Domus Development ApS, Vimmelskaflet 41A, 3., 1161 København K	T: -	
● ARKITEKT	: Over Byen Arkitekter ApS, Uplandsgade 56, 2. Sal, DK-2300 København S	T: 3393 0730	Sags nr.: 599
○ INGENIØR	: -	T: -	
○ LANDSKABS-ARKITEKT	: -	T: -	
○ TALENTREPRENØR	: -	T: -	

Hørings svar

Opførelse af boligbyggeri i fem etager, Theklavej
35, København NV

København NV den 19-10-2021

Til:

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Teknik- og Miljøforvaltning

Bemærkninger til sagsnummer 908077 – ejendomsadresse Theklavej 35

Som beboer fra Theklavej 39 har jeg et par bemærkninger, som jeg håber at I vil tage med i helhedsvurderingen.

Jeg kan konstatere, at alle beboer i Theklavej 39 vil få udkig til betonfacader fra alle vinduer i begge ender af deres lejligheder.

Jeg bemærker, at der på oversigt tegning Facade Vest med materialer, er påtegnet grønne klatreplanter, som jeg så tænker at arkitekter/bygherre er klar over at beboerne Theklavej 39's udkig mod sydøst forringes betragteligt og lys indfald reduceres, og planterne kan afhjælpe udsynet til en blank facade. Men når bygningen ifølge tegningerne ligger helt op til skel til Theklavej 39's matrikel, er der ikke plads til bevoksning op ad facaden.

Det vil jeg gerne at der tages med i helhedsvurderingen, at der i byggeriet gives plads til bevoksning op ad facade vest mod Theklavej 39.

Der står ikke noget sted i brevet Partshøring efter forvaltningsloven, hvad bygningen skal anvendes til. Jeg kan frygte, at det er endnu en bebyggelse med udlejning af små studielejligheder med høj lejeudgift, som det ses med Provstevej 5. Det ses tydeligt i forbindelse med de udenlandske flyttebiler der aflevere indbo ved Provstevej 5, at det er kun udenlandske lejere som har råd til den høje leje, eller som måske ikke klager over lejen. Det vil være dejligt, at det ikke bliver det samme for denne bebyggelse.

Med venlig hilsen

Thomas Stenholt Nedergaard
Theklavej 39, 4. -59
2400 København NV

Linda Ravn Pedersen

Fra: mathilde christensen <mathildemc@live.dk>
Sendt: 20. oktober 2021 08:23
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne: 908077

Hej

Hvor vil det dog pynte i bybilledet og fra vores lejligheder at de tre huse bliver revet ned, selvom det er ærgerligt.

Selve hovedbygningen ser skøn ud og med en dejlig tagterrasse i midten.

Vi er dog nogen uforstående overfor skraldeskuret med tagterrasse.

De placerer det midt i deres have, og 2,5 meter fra skellet!

Vi har på Frederikssundsvej netop fået opført et skraldeskur, men bagerst i haven for ikke at genere nogle med lugt, skraldebiler mm.

Desuden skal der være en tagterrasse ovenpå skraldeskuret og dette forekommer uhørt!

I ingen af de andre ejendomme findes der denne konstruktion og den vil gå langt op over vores nye fælles hegn som alle optil liggende ejendomme har betalt til.

Hegnet blev valgt for at dele matriklerne op og ligeledes genetableret.

Desuden har vi en masse børn i vores ejendom og vores legeplads stort set lige udfor.

En tagterrasse, som vil få masser af sol og opfordre til fest.

Det ses heller ikke at der er tilknyttet toilet til denne tagterrasse, hvoraf det må tænkes at deres have/hegn i visse tilfælde vil blive brugt ved urinering.

Det er en mærkværdig konstruktion, og ikke i tråd med den arkitektur og respekt vi ellers har for hinanden i bygningerne rundt om.

Hvorledes forholder i jer til at det er endnu et ungdomsbolig projekt?

I har netop afvist byggesag ved Frederikssundsvej 70, vi tænker bygherrer her vil komme med et nyt design og forsat ungdomsboliger, det vil gøre at der indenfor en radius af 20METER ligger 3 store komplekser med ungdomsboliger og som vi kan forstå skal der også et stort byggeri igang i den anden ende af provstevej ligeledes med ungdomsboliger.

Vi er bekymret for om lige netop vores område kan blive en form for Hovedbanegård, hvor ligegyldighed og usympati vokser fremfor fællesskab, samhørighed og tryghed

Mvh

Jacob og Mathilde

Og vores to små børn

Lasse og Peter

Frederikssundsvej 72B 4th

Tlf 60196705



Notat

Bilag 3 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

19. november 2021

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget partshøring og ikke-lovpligtig høring af lejere (bilag 1) i perioden 29. september-20. oktober 2021. Der kom to høringssvar (bilag 2). De to høringssvar indeholdt samlet set både ros og kritik samt bemærkninger til projektet:

Sagsnummer
2021-0351308

Dokumentnummer
2021-0351308-3

- Kritik af flere ungdomsboliger i området:** Begge indsigere er imod opførelse af flere ungdomsboliger, som medfører støj og midlertidige beboere, der ikke engagerer sig i lokalmiljøet.
Forvaltningens bemærkninger: Bebyggelsen indrettes med 31 almindelige boliger med et bruttoareal på mere end 50 m². Kun boliger med et areal på under 50 m² benævnes "ungdomsboliger". Herudover giver lokalplanen ikke mulighed for at regulere størrelsen af boliger.
- Plads til bevoksning på facade:** En indsiger ønsker, at det tages med i helhedsvurderingen, at der i byggeriet gives plads til bevoksning op ad vestlig facade mod Theklavej 39.
Forvaltningens bemærkninger: Bygningen placeres ikke helt ud til skel. Gavlen er ansøgt placeret med lidt afstand til naboskel, så der er plads til klatreplanter på egen grund.
- Skraldeskur med tagterrasse:** En indsiger er uforstående overfor placering af skraldeskur, at der skal være en tagterrasse på skuret, samt er der ikke tilknyttet et toilet til tagterrassen. Derudover er indsiger bekymret for støj fra tagterrassen.
Forvaltningens bemærkninger: Skraldeskuret placeres ikke helt ud til skel for at hindre væsentlige indbliksgener fra tagterrassen til nabogrund. Der er ikke lovkrav til etablering af toilet i tilknytning til tagterrassen. På grund af begrænsede flugtmuligheder fra tagterrassen i tilfælde af brand vil der være begrænsning på personbelastning. Det er ejers ansvar at opføre bebyggelsen efter de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet 2018 (BR18), herunder kap. 3 om affaldssystemer og §64 om at der ikke må opstå fx lugtgener. Der skal ved færdigmelding indsendes dokumentation for, at alle bestemmelser er overholdt. Hvad angår støj, kan forvaltningen ikke lægge vægt på støjende adfærd fra personer på tagterrassen og friarealerne ved behandling af sagen, da støjende adfærd ikke reguleres af plan- eller bygge-loven.
- Foringelse af lysforhold:** En indsiger udtrykker bekymring for reduceret lysindfald.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningens bemærkninger: Bebyggelsen vil medføre skyggeforhold, som udgør det forventelige, da bebyggelsens omfang er i overensstemmelse med lokalplanen.