



29-08-2008

Sagsnr.  
2008-103302

Dokumentnr.  
2008-462671

Sagsbehandler  
Birgitte Søgaard

**Notat vedrørende byggesag om opførelse af en 5-etages beboelsesbygning på ejendommen Valbygårdsvej 40**

Center for Byggeri har modtaget ansøgning om at opføre en 5-etages beboelsesbygning med 8 lejligheder på i alt 780 m<sup>2</sup> på ejendommen Valbygårdsvej 40.

Den nuværende 2-etages boligbebyggelse på ejendommen bibeholdes.

Bebyggelsen ligger i et område, der efter kommuneplanen er et B4-område. Der er herefter tale om et område til boliger, hvor der kan tillades et antal etager på op til 5 (ekskl. tagetage), en bebyggelsesprocent på op til 130, et friareal på mindst 50 for beboelsesareal og 10 for erhvervsareal.

Den ansøgte bygning er i sin placering og form søgt tilpasset området, der er præget af etageejendomme på 3-5 etager.

Nabobebyggelsen på den sydlige side er en boligetagebebyggelse og på den nordlige side en villa, hvor Håkan og Birgitte Sandhagen bor. Mod vest er der villabebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanens rammer (B1-område).

Mod øst, på den anden side af Valbygårdsvej, er der boligetagebebyggelse.

Center for Bydesign har truffet afgørelse om, at den ansøgte bebyggelse ikke har et omfang, der kræver, at der bliver lavet en lokalplan. Håkan og Birgitte Sandhagen har klaget over afgørelsen til Naturklagenævnet. Sagen er ikke afgjort af klageinstansen.

Da der efter forvaltningens skøn ikke skal udarbejdes lokalplan, skal det ansøgte projekt behandles efter de bebyggelsesregulerende regler om højde, afstand, friareal, parkering mv. i Bygningsreglementet 1995, kap. 2.

Bebyggelsen skal herefter fastlægges ud fra områdets bebyggelsesstruktur eller ud fra det tilstræbte i området. Det tilstræbte i området er karakteriseret ved kommuneplanens rammebestemmelser, og de vil derfor være retningsgivende.

Ansøger har forsøgt at holde skyggegenerne nede i relation til ejendommen Valbygårdsvej 38, hvor Håkan og Birgitte Sandhagen bor. Den nye bygning har således en afstand på 3,75 m til naboskel, og den

**Center for Byggeri**

Ottiliavej 1  
Postboks 432  
2500 Valby

Telefon  
3366 5204

Telefax  
3366 7083

E-mail  
birsog@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009482143

www.kk.dk

opføres i 4 etager med tagterrasse i den halvdel, der vender mod Valbygårdsvej 38.

At der er en etage mindre i den side, der vender mod nord, vil betyde, at skyggegenerne bliver væsentligt mindre, end hvis bygningen blev holdt i 5 etager.

Opholdsarealet på tagterrassen er holdt 2 m fra nordgavlen, og altanen på 3. sal bliver lukket i siden mod nord, hvilket vil betyde, at indbliksgenerne fra tagterrassen og altanen bliver minimeret.

For at få det fuldendte beslutningsgrundlag vil der i den aktuelle sag blive foretaget en partshøring i henhold til forvaltningsloven. Høringen vil være begrænset til de personer, der anses for at være parter i sagen, typisk naboerne. For at være part skal man have en væsentlig, individuel interesse i sagen. Typisk drejer det sig om lys- og skyggeforhold samt indblik.

Håkan og Birgitte Sandhagen er omfattet af den kreds, der vil blive partshørt, og deres indsigelse vil således indgå i det samlede bedømmelsesgrundlag.

Sagen er endnu ikke sendt i partshøring, og der er derfor endnu ikke truffet en endelig afgørelse om, hvorvidt der kan gives en byggetilladelse.