

Nabohøring - Vedr. skitseprojekt til et nyt dobbelthus, Øresunds Allé 9 17/3671

Vi har modtaget et projektforslag fra kommunen og tillader os, at komme med følgende kommentarer. For en god ordens skyld skal det lige nævnes, at vores hus, Dagmarsvej 4, ligger syd for Øresunds Allé 9.

Som kommunen selv skriver, er det kun en skitse. Det er vi egentlig glade for, for det betyder, at projektet er på et tidligt stadie, hvor der er plads til ændringer. Det mener vi nemlig, at der er behov for.

Etablering af udeopholds arealer i 1. sals højde og kviste.

Som udgangspunkt er vores eneste interesse at undgå væsentlig indbliksgener. Det der i første omgang fanger vores interesse, er derfor de meget store udeopholds arealer i 1. sals højde, samt de store kviste vendt mod os.

Fordi det er en skitse uden mål, kan vi ikke vurdere den præcise størrelse af udeopholds arealerne, men mon ikke vi ligger et sted mellem 90 og 100 m² fordelt på 3 placeringer. Det er voldsomt store terrasser i 1. sals højde i et villakvarter – endda uafskærmede. Det vil give os indbliksgener på hele vores grund fra start til slut. Desuden vil man fra den vestlige terrasse kunne kigge direkte ind i vores køkken og stue, og fra de midterste terrasser gennem vores vinduer mod nord, endda gennem vores ovenlysvinduer.

Ligeledes kan kvistene vise sig at give væsentlige indbliksgener afhængig af størrelsen og det bagvedliggende rums indretning og funktion.

Hvis det er en lille kvist indtil et depotrum, er det ret udramatisk, hvis det er en "gulv til loft" kvist indtil et opholdsrum, er sagen en anden. Så vidt vi er orienteret, skal 1. sal bruges til køkken/alrum, så vi må forvente massiv aktivitet på 1. sal, og dermed også på terrasserne, hvilket øger "indblik"-trykket yderligere.

Som man nok kan forestille sig ændrer det fuldstændigt på vores privatliv.

Overskridelse af byggeprocent og et dobbelthus på en grund under 1200 m²

Indbliksgenerne bliver kun større af, at byggeprocenten bliver overskredet med små 50 m² eftersom det giver et længere hus i 1. sals højde.

Indbliksgenerne øges tillige, fordi det er et dobbelthus på en lille grund. To familier giver i sagens natur mere aktivitet.

Igen, vi har ingen mening om størrelse, antallet af terrasser eller familier for den sags skyld, hvis det ikke gav væsentlige indbliksgener. Det er desværre slet ikke tilfældet.

Sammendrag

Det er med stor ulyst vi fremsender denne indsigelse. Vi har mødt de nye ejere, som virker meget behagelige og ønsker ikke at skade et godt fremtidigt naboskab. Desuden skal de have ros for deres foreløbige ændringer og lyst til at lytte, men vi er imod at der gives tilladelse til projektet som helhed, idet indbliksgenerne stadig er væsentlige med et stærkt formindsket privatliv til følge.

Det er et markant anderledes byggeri for området, hvor man normalt kun orienterer terrasser i 1. sals højde mod havet – og ikke som her mod naboerne. Desuden begrænser man typisk de potentielle indbliksgener mod naboer med en effektiv afskærmning. Ligeledes har de ganske få terrasser, der er i kvarteret, mere karakter af altaner og de er væsentlig mindre.

Ingen tvivl om at byggeriet og dets arkitektur er værdiskabende for ejerne af nr. 9, desværre er det værdiforringende for os. Selvfølgelig økonomisk, men endnu alvorligere - det vil nedsætte glæden ved at bo i huset. Det synes vi er urimeligt.

Idéen med store udeopholds arealer i 1. sals højde bunder, så vidt vi har forstået på tidligere korrespondance, i bygherres ønske om at kunne nyde solen på alle tidspunkter af dagen. Det ønske forstår vi godt, men solen kommer altså også ned i haven i stueplan. Vi siger ikke, at det at sidde i haven, er ligeså godt som at sidde i 4 meters højde, men det fungerer.

Derudover er vores rådgiver klart af den opfattelse, at projektet, udover de ting der er søgt dispensation for, også overskrider bygningsreglementet (blandt andet BR15, pkt. 2.3 samt BR18, §§ 188 og 192). Det beroliger os lidt, at vores modstand mod indbliksgener også er funderet juridisk.

Ligeledes vækker det lidt optimisme, at Dragør kommune heller ikke har accepteret den type forstyrrelse af privatlivets fred, i et utal af andre sager.

Vi vil meget gerne invitere forvaltningen til at aflægge os et besøg og få selvsyn for sagen. Det må være muligt at bygge et andet hus uden store indbliksgener for os naboer.

Med ønsket om at alt ender i mindelighed med en god løsning for alle parter.

Med venlig hilsen

Anja og Frank Hvam

Dagmarsvej 4