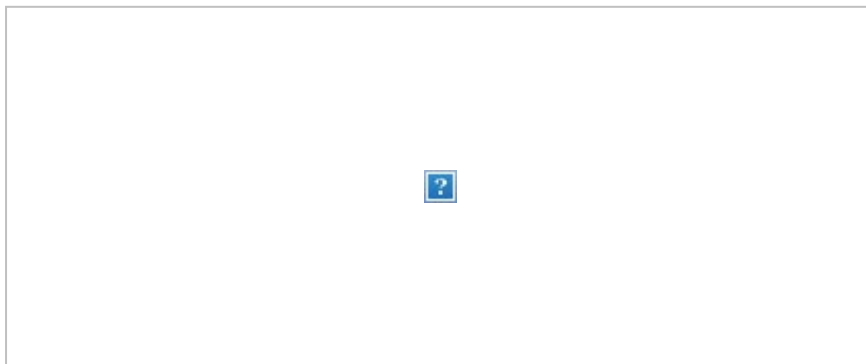


Fra: [Jens Larsen](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Cc: formand@sovang-dragor.dk
Emne: VS: Naboorientering Tværvej 7, 2791 Dragør
Dato: 8. marts 2022 10:54:55
Vedhæftede filer: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[Naboorientering Tværvej 7.pdf](#)
[Høringsmateriale.pdf](#)
[Brev 21.02.2022 til Plan, Teknik og Erhverv - Tværvej 7.pdf](#)

Hermed besvarer jeg på grundejerforeningens vegne Plan og Byg's nedenstående henvendelse af 1. marts d.å. idet jeg henviser til mit vedhæftede indlæg af 21. februar d.å. sendt direkte til Plan, Teknik og Erhverv.

Med venlig hilsen
Jens Larsen, advokat (L)
Rialtoadvokater
Falkoner Allé 1
2000 Frederiksberg
Telefon 38 38 08 30



Fra: Plan, Teknik og Erhverv <pt@dragoer.dk>
Sendt: 1. marts 2022 13:57
Til: Formand Søvang G/F <formand@sovang-dragor.dk>
Emne: Naboorientering Tværvej 7, 2791 Dragør

Naboorientering sendt d.d. til cvr. nr. 12716028

Venlig hilsen
Michelle O. Carlsen
Team Plan og Byg

Center for Plan, Teknik og Erhverv
Rådhuset, Kirkevej 7
2791 Dragør
Tlf.: 3289 0320
www.dragoer.dk



RIALTO ADVOKATER

Dragør Kommune
Center for Plan, Teknik og Erhverv
Kirkevej 7
2791 Dragør
Sendt pr. e-mail pt@dragoer.dk

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

RIALTOBYGNINGEN
FALKONER ALLÉ 1
DK-2000 FREDERIKSBERG

Den 21. februar 2022
J.nr. 201013 JL/MH/jl

TELEFON +45 38 38 08 30
E-MAIL adv@rialtoadvokater.dk
DIREKTE jl@rialtoadvokater.dk
BANKKONTO 4310 7625626166
CVR-nr. 74705316

Vedr.: Tværvej 7, 2791 Dragør.

Som advokat for grundejerforeningen Søvang, der i henhold til e-mail af 31. januar d.å. har fået aktindsigt i den verserende sag angående ansøgning om udstykning og opførelse af et én-familiehus på det udstykkede areal, kan jeg hermed på grundejerforeningens vegne gøre opmærksom på, at tilladelse til udstykning som ansøgt vil stride mod den gældende byplanvedtægt for området.

Af det ansøgte fremgår, at grunden har en størrelse på 1259 kvm., der søges opdelt i 2 grunde á henholdsvis 610 kvm. og 649 kvm.

Bebyggelsesprocenten for det eksisterende hus på grunden vil herefter blive på 22,65 % og der søges opnået tilladelse til at bebygge den udstykkede grund med op til 30 %.

Efter byplanvedtægten kan der ikke udstykkes til mindre grundstørrelser end 700 kvm. og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 % for fritliggende parcelhuse.

Under disse omstændigheder bør der ikke kunne meddeles dispensation, da der på 2 punkter er tale om væsentlige afvigelser fra byplanvedtægtens begrænsninger.

Idet grundejerforeningen i øvrigt har noteret det i høring udsendte kommuneplanforslag og det heri indeholdte vedrørende udpegede byfortætningsområder, som også omfatter grundejerforeningens område,

bør enhver dispensation, der forudgriber en eventuel kommende regulering, endvidere heller ikke finde sted, eftersom dette i givet fald reelt vil gøre kommende høringsprocesser illusoriske.

Jeg imødeser herefter at forvaltningen bekræfter, at der ikke bliver meddelt dispensation i den foreliggende sag.

Med venlig hilsen

Jens Larsen



Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Svar postkasse Plan og Teknik Doc2mail [Autotitel=2022A03A08A16B17B32B593781]
[Ref.nr.=b8b07f103bee4537be3228c2bfe6f176]
Dato: 8. marts 2022 17:00:42
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

Til Plan-og Teknik.

Vi har som beboere på Tværvej 12 modtaget en nabo- og partshøring vedr udstykning af Tværvej 7.

Som direkte genboer er vi på ingen måde interesserede i, at grunden bebygges så tæt.

Vi finder, at denne specifikke udstykning presser citronen ud over, hvad der er rimeligt ifht lokalplanen, idet hensigten er at kunne bygge to meget store huse på to grunde af absolut minimumsstørrelse.

Desuden parkeres der i vidt omfang på Tværvej, og vi er i ofte "lukket inde" af parkerede biler (gæster, håndværkere m.fl.) tilhørende Tværvej 7, og vi kan være nervøse for, at dette forhold forværres, hvis der skal ligge to boliger på grunden/grundene uden væsentlige parkeringsforhold.

Vi bakker 100 pct op om foreningens modstand mod byfortætning i Søvang og finder det aldeles uhensigtsmæssigt, at dispensationer til at fravige lokalplanen kan foretages administrativt og ad hoc.

Med venlig hilsen
Thomas og Dorte Bindslev

----Oprindelig meddelelse----

Fra: Svar postkasse Plan og Teknik Doc2mail, Dragør Kommune

Sendt: 01-03-2022

Emne: Naboorientering og partshøring

Fra: [Christopher Stein](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Cc: formand@sovang-dragor.dk
Emne: Indsigelse mod dispensationsgivning, Tværvej 7, SagsID 21/9324
Dato: 2. marts 2022 16:01:57
Vedhæftede filer: [image.png](#)
[image.png](#)

Til Plan & Teknik i Dragør kommune.

Som beboere på tværvej 9, har vi modtaget en nabo- og partshøring vedr. Tværvej 7.

Opførelse af endnu en ejendom på 41hb og af en sådan en karakter kræver dispensation fra Byplanvedtægt nr 4:

-§4 om grundstørrelse og facadelængde (Kommuneplan 2009 side 88 nævner at fravigelse *kan ske under særlige omstændigheder*). VI mener ikke at omstændighederne er *særlige* nok da generne ved opførelse er så store, at der ikke er *særlige omstændigheder* der kan retfærdiggøre dispensationen.

-§5a om udnyttelsesgrad om udnyttelsesgrad 0,2

-§5g om bygningers placering ift adgangsveje/skel

-§5h om parkeringspladser, da det kan argumenteres at der ikke er plads til 2 biler, såfremt de ikke kan parkere og køre ud, uafhængigt af hinanden, under normale forhold. Planlagte parkeringspladser kræver at 1 bil kører ud, inden bil nr 2 kan forlade grunden.

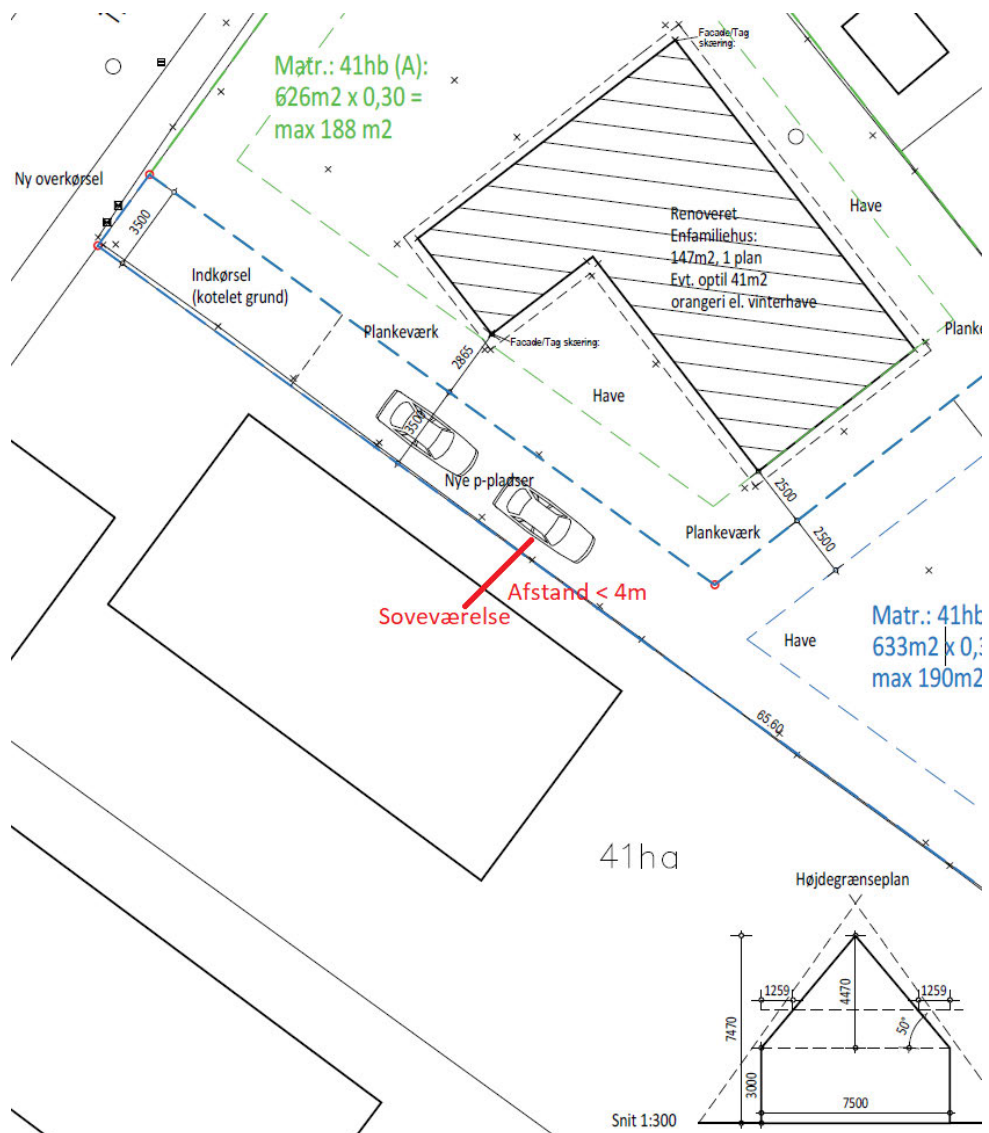
Som direkte nabo er vi på ingen måde interesserede i at grunden bebygges så tæt ej heller bebygges i højden, der grundet ejendommens planlagte vinkling og placering grundet indsnævringen på matriklen 41hb dermed vil give direkte indblik i vores have.

En planlagt bygningshøjde på 7470mm vil være en dominerende klods, når den placeres på en så lille grund og vil grundet vinklingen virke større, da mere facade vil synes.

Ydermere er området omkring tværvej 7 allerede tættere bebygget end gennemsnittet i Søvang, da der på matriklerne 41ac allerede er opført rækkehuse jf LP39 og at tillade opførelse af endnu en ejendom indenfor så kort en afstand vil blot øge den allerede **intensive** brug af området (Nævnt i Kommuneplan 2009, side 12).



De planlagte parkeringspladser vil befinde sig direkte ud for - og under 4 meter fra vores soveværelse, med dertil hørende støj og lugtgener fra biler der holder i tomgang.



Best regards

Christopher Stein | [REDACTED] | [REDACTED]

Tværevej 7 Nabohøring

Til Plan & Teknik i Dragør

Som beboer på Tværevej 5A, Så har jeg modtaget en nabo- og partshøring vedr. Tværevej 7.

Opførelse af endnu en ejendom på 41hb er af en sådan en karakter at der kræves en dispensation fra

1)Byplanvedtægt nr 4:

- * §4 om grundstørrelse og facadelængde (Kommuneplan 2009 side 88 nævner at fravigelse kan ske Under **særlige omstændigheder**). Jeg mener ikke at omstændighederne er *særlige* nok da generne ved Opførelse er så store at der ikke kan retfærdiggøre en dispensation.
- *§5a om udnyttelsegrad på 0,2-(gælder også det eksisterende hus).
- *§5g om bygningers placering ift adgangsveje/skel.
- *§5h om parkeringspladser, de foreslåede parkeringspladser blokere hinanden.

Som nabo/genbo er jeg på ingen måde interesseret i at grunden bebygges med en planlagt bygningshøjde på 7470mm da det vil være en dominerende klods.

Benny Jønsson

Tværevej 5A

Tel [REDACTED]

Fra: [Martin Bendix](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#); [Line Rhode](#); [Lene Nielsen](#)
Emne: Ang partshøring SagsID 21/9324
Dato: 11. marts 2022 10:38:27
Vedhæftede filer: [Partshøring.pdf](#)

Undertegnede vil hermed gøre opmærksom på at Andelsboligforeningen AB 14-16 har parkering skråt over for matriklen. Derfor henstiller vi til, at der ikke vil blive stille maskiner, skurvogne, biler mv på vejen og overfor vores matrikel i forbindelse med byggeriet.

Dette kan hindre vores udsyn og udkørsel fra vores parkeringspladser.

Mvh
Formand AB Tværvej 14-16
Martin Bendix
Tværvej 14e
2791 Dragør

Fra: [Jeanette Jakobsen](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Nej tak til byfortætning i Søvang
Dato: 9. marts 2022 20:33:22

Henrik og Jeanette Hansen, Fælledvej 189, 2791 Dragør, støtter ikke forslaget om byfortætning i Søvang

Mvh Jeanette Hansen

Sendt fra min iPhone

Fra: [Kim Irmov](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Ikke mere byfortætning i Søvang - Nej tak til små grunde
Dato: 7. marts 2022 14:48:23
Vedhæftede filer: [Høringssvar.pdf](#)

Undertegnede ønsker den hidtidige hovedregel om grundstørrelse på minimum 700m² og fritliggende parcelhuse bevaret uden mulighed for undtagelser.
Eventuelle dobbelthuse skal opføres ryg mod ryg på grunde af minimum 1400m².
Der må ikke opføres flere kæde- og rækkehuse.

Med venlig hilsen

Kim & Susan Irmov
Elmevej 2
2791 Dragør

**Ikke mere byfortætning i Søvang.
Nej tak til små grunde.**

Undertegnede ønsker den hidtidige hovedregel om grundstørrelse på minimum 700 m² og fritliggende parcelhuse bevaret uden mulighed for undtagelser. Eventuelle dobbelthuse skal opføres ryg mod ryg på grunde a minimum 1400 m². Der må ikke opføres flere kæde- og rækkehuse.

Navn: Kim & Susan I RMOV

Adresse: ELMEVEJ 2, 2791 DRAGØR


Underskrift:



Fra: [Bent Nielsen](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Tværvej 7, 2791 Dragør Partshøring og naboorientering
Dato: 2. marts 2022 13:08:19

Kære Kommune

Jeg, Bent Nielsen Søvej 68, er meget imod, at der bliver givet dispensation til opføring af huse i Søvang, på grunde der er under 700 m². Derfor også på min nabogrund Tværvej 7.

VH Bent Nielsen
Søvej 68 2791 Dragør
mail: 

Fra: [Rie Bjerregaard](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Cc: [REDACTED]
Emne: Bemærkning - Partshøring vedr: Matr. Nr 41HB/Tvæervej 7,2791 Dragør
Dato: 1. marts 2022 20:55:06

Til hvem det måtte vedrøre

Vedr: Partshøring Matr. Nr 41HB/Tvæervej 7,2791 Dragør

--

Vi takker for orientering af ovenstående ansøgning. Vi, Søvej 64, ønsker at man tager hensyn til indkigsgener der måtte opstå med et 190m hus i 1,5 plan med kviste, i den angivne højde. Udover at bekymring om at vores hus beliggenhed bliver betragteligt forringet da denne højde på husgavl/tagryg vil skærme for solen, særligt i sensommeren, i vores have/terrasse der ligger sydvestvendt.

Dertil er de omkringliggende haver i forvejen meget lydt da alle haver ligger ind imod hinanden med husene ud mod vejene.

Vi indstiller til at der ikke bliver givet dispensation til de fastsatte bestemmelser om at udstykning af matrikler skal være minimum a' 700m2.

Med Venlig Hilsen

Annemarie & Karsten Bjerregaard Dahl
Søvej 64
2791 Dragør

Fra: [Christian Børsting](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Cc: [Pernille Børsting](#)
Emne: Partshøring og naboorientering vedrørende Tværvej 7, 2791 Dragør (Matr. Nr. 41hb, St. Magleby By, St. Magleby)
Dato: 9. marts 2022 23:43:53

Dragør Kommune – Center for Plan, Teknik og Erhverv.

Til rette vedkommende.

**Bemærkninger i forbindelse med partshøring og naboorientering vedrørende
Tværvej 7, 2791 Dragør
Matr. Nr. 41hb, St. Magleby By, St. Magleby**

Vi kvitterer hermed for modtagelse af information om ansøgning.

Vi, Søvej 62, anmoder om, at der ikke gives de ansøgte dispensationer.

Først og fremmest og vigtigst af alt henstiller vi til, at der bliver taget hensyn til de store indkigsgener projektet giver. Vi har nøje udvalgt og købt vores hus grundet den lukkede og ugenerede have/grund uden indkigsmuligheder. Ved tilladelse til etablering af udstykningen og opførelse af byggeriet forringes vores livskvalitet samtidig med at vores husværdi falder netop grundet direkte indkig til os med placeringen/vinklingen af, højden på og kviste (vinduer) i huset, som fremgår af plantegningen/facadetegningen. Dette er af stor bekymring for os.

Dette er vi selvfølgelig ikke interesserede i – hvorfor vi naturligvis ikke har interesse i, at ejendommen ændres.

Ifølge Byplanvedtægt 4 for Søvang er det blandt andet bestemt, at der udelukkende gives dispensation under særlige omstændigheder. Vi vurderer ikke denne sag som værende særlige omstændigheder. Specielt ikke de store gener en dispensation medfører taget i betragtning.

Bebyggelsesplanen for det ansøgte er derfor ikke hensigtsmæssig.

Det skal yderligere bemærkes, at området omkring Tværvej 7 allerede er (for) tæt bebygget sammenlignet med gennemsnittet i Søvang. Området bliver derfor yderligere fortættet, hvis grunden deles op og et ekstra hus bliver bygget. Dette er hverken klædeligt for Søvang eller ansvarligt i forhold til evakueringsveje.

Med venlig hilsen
Pernille og Christian
Søvej 62, 2791 Dragør

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Svar postkasse Plan og Teknik Doc2mail [Autotitel=2022A03A03A12B55B32B394309]
[Ref.nr.=9589e3271bba44bbb91e91cc753d5b24]
Dato: 7. marts 2022 13:02:05
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

----Oprindelig meddelelse----

Fra: Svar postkasse Plan og Teknik Doc2mail, Dragør Kommune

Sendt: 01-03-2022

Emne: Naboorientering og partshøring

Til Plan og Teknik

Jeg bekræfter hermed modtagelse nabo- og partshøring vedr. Tværvej 7

Byplanvedtægt nr. 4 giver kommunen muligheder for at gøre en grund mindre end 700 m², såfremt der skulle være en særlig grund til dette, hvilket jeg på ingen måde ser på denne matrikel, der i dag er pænt bebygget.

Det foreslåede hus mod syd er i 2 plan. og en højde der ikke vil kunne undgå at give store indbliksgener til såvel vores have/hus som vores naboer.

Det foreslåede hus er ligeledes på over den tilladte udnyttelsesgrad, der er på 0,20

Der er endvidere skrevet at huset skulle være med kviste eller lign. Dette er ikke tilladt ifølge ældre udstykningsplaner/deklarationer.

Det skal bemærkes at jeg er meget forundret over, at der ikke medsendes tegninger af den foreslåede nybygning.

På grundtegningen står der at det et hus i 1,5 plan. Dette er ikke korrekt, forslaget er i 2 plan.

På det foreliggende grundlag kan ikke accepteres at grunden opdeles i 2 stk. af 633- og 626m².

Med venlig hilsen

Finn Gøthler

Fra: [Steen Hoe](#)
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Tværvej 7 Nabohøring
Dato: 3. marts 2022 15:58:01

Til Plan & Teknik i Dragør kommune.

Som beboere på Søvej 60, har vi modtaget en nabo- og partshøring vedr. Tværvej 7.

Opførelse af endnu en ejendom på 41hb er af en sådan en karakter at der kræves dispensation fra 1)Byplanvedtægt nr 4:

- §4 om grundstørrelse og facadelængde (Kommuneplan 2009 side 88 nævner at fravigelse *kan ske under **særlige omstændigheder***). Vi mener ikke at omstændighederne er *særlige* nok da generne ved opførelse er så store, at der ikke er *særlige omstændigheder* der kan retfærdiggøre dispensationen.
- §5a om udnyttelsesgrad om udnyttelsesgrad 0,2 – (gælder også det eksisterende hus)
- §5g om bygningers placering ift adgangsveje/skel
- §5h om parkeringspladser, de foreslåede parkeringspladser blokerer hinanden

2) Det foreslåede nybyggede hus med kviste vil stride mod ”*Deklaration af 26. oktober 1920 nr 2792 (6 Q)*” (der bl.a. omfatter matriklen 41a) hvori der bl.a. står:

“I den mod naboen vendende side af taget må dog i så fald hverken være tagvinduer eller kviste”

Som direkte nabo er vi på ingen måde interesserede i at grunden bebygges så tæt ej og højt, der grundet ejendommens planlagte vinkling og placering i indsnævringen på matriklen 41hb vil give **direkte indblik** i vores have.

En planlagt bygningshøjde på 7470mm vil være en dominerende klods, når den placeres på en så lille grund.

Det bemærkes yderligere

- at området omkring tværvej 7 allerede tættere bebygget end gennemsnittet i Søvang, da der på matriklerne 41ac allerede er opført rækkehuse jf LP39 og på matrikel 41hr dobbelthus - at tillade opførelse af endnu en ejendom indenfor så kort en afstand vil blot øge den allerede **intensive** brug af området (Nævnt i Kommuneplan 2009, side 12).
- Da Søvang ligger i et område truet af oversvømmelser på grund af den ringe kystsikring vil en yderlige byfortætning være uansvarlig (evakueringveje).

Anne og Steen Hoe
Søvej 60, 2791 Dragør
Tel

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [Plan, Teknik og Erhverv](#)
Emne: Tværvej 7
Dato: 14. februar 2022 14:02:02
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)

Til Plan og teknik,

Vi er blevet opmærksom på at der er ansøgt om dispensationen fra gældende byplan i forbindelse med opdeling af grunden Tværvej 7. Vi formoder at der vil blive en høring af naboerne, men de planer vi har set harmonerer på ingen måde med intentionerne i byplanen for Søvang tværtimod! Det foreslåede byggeri vil give væsentlige indkig til naboer samt fjerne Søvangs åbne karakter.

Med venlig hilsen

Steen Hoe

[Redacted]

[Redacted]