



## Besvarelse vedrørende byggeservitut Hjortedalsvej 14, Kildeåens Haveby

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 29. november 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

Marcus Vesterager har modtaget nedenstående henvendelse fra en borger og beder Teknik- og Miljøforvaltningen redegøre for den pågældende sag.

"Kære Marcus

Jeg kan forstå at Socialdemokratiet i København i øjeblikket arbejder på at få ændret lokalplanen for området kendt som forfatterkvarteret i Valby, ligesom der skal være politiske drøftelser omkr. retningen for kommunens øvrige villakvarterer.

I den forbindelse vil jeg være sikker på, at du er opmærksom på, at forvaltningen i byggesagen S2024- 578271, Hjortedalsvej 14, 2720 Vanløse, ønsker at bryde en 100 år gammel praksis for at henholde sig til en byggeservitut / romertalsdeklaration der har fordret en særlig arkitektur i grundejerforeningen Kildeåens Haveby, der omfatter 196 parceller.

Desværre blev høringsmaterialet udsendt med brevpост og med en meget kort høringsfrist, og jeg er bekendt med flere i området, der har en holdning, men ikke har svaret, ligesom vi i foreningen ikke har haft tid til at afholde generalforsamling eller lignende.

Det er min opfattelse, at kommunen, ved at ændre på reglerne, helt fjerner incitamentet for at bygge huse i 1½ plan og dermed vil udviklingen gå mod huse med langt større fodaftryk og en helt anden arkitektur end den vi ser i området i dag.

Bygges en bolig på 200 kvm i 1½ plan vil fodaftrykket ikke være mere end 110-115 kvm, så forskellen på nuværende bebyggelse og bebyggelse i fremtiden, hvor der ikke længere er incitament for at bygge i 1½ eller 2 plan er betydeligt mere markant, end de 16% man ellers kan regne sig frem til.

16-12-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 25518

Dokumentnummer i F2  
173784

Sagsnummer i eDoc  
2024-0428735

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed

Københavns haveboligområder har et særligt præg som hermed vil gå tabt. Det præg kan vel kortfattet betegnes som huse med små fodaftryk, ofte med tagetager og høje kældre, omgivet af grønne haver.

Vores område vil miste sit særpræg, hvis servitutterne sløjfes.

Mange venlige hilsner

Borger"

### **Svar**

Sagen omhandler administration af servitutter ifm. et ansøgt byggeri på Hjortdalsvej 14, der er omfattet af to divergerende servitutter. Omfanget af det ansøgte overskrider bestemmelsen i den ene servitut om en bebyggelsesgrad på 2/7, men er i overensstemmelse med den anden servitutbestemmelse med en bebyggelsesgrad på 1/3.

Et maksimalt bebygget areal på 1/3, vil svare til bebyggelsesgraden i de omkringliggende villa- og servitutområder. Forvaltningen har derfor gennemført en høring af ejere, lejere og to grundejerforeninger indenfor det pågældende servitutområde, samt Vanløse og Brønshøj-Husum lokaludvalg, om en eventuel ændring af bebyggelsesgraden fra de nuværende 2/7 til 1/3 for hele servitutområdet.

Høringsbrevet og det tilhørende materiale blev ved en beklagelig fejl sendt ud som B-post. Dette skyldes, at forvaltningen ifm. overgangen til et nyt sagsstyringsystem, havde udfordringer med at sende digitalt. Problemet er løst og høringer sendes igen via Digital Post, hvilket er den sædvanlige afsendelsesform.

I høringsperioden fra den 22. oktober 2024 til den 6. november 2024, er der indkommet 62 høringssvar, inkl. høringssvar fra bestyrelsen for Grundejerforeningen Kildeåens Haveby. Forvaltningen er ved at gennemgå de indkomne høringssvar, der indgår i den videre sagsbehandling.

Forvaltningen har begrænset bemyndigelse til ikke at håndhæve villaservitutter. Sagen forventes derfor forelagt Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 27. januar 2025 og der vil først blive truffet afgørelse efter forelæggelsen. Når vi meddeler afgørelse i sagen, vil alle, der har indsendt høringssvar, få afgørelsen tilsendt, samt en besvarelse af deres indsigelse.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach  
Vicedirektør