

Når villaområder bliver tættere og mindre grønne går det ud over hele København

Ambitionerne for det grønne i Københavns Kommune er skyhøje – men byens grønne villaområder er blevet glemt. På et dialogmøde onsdag aften diskuterede lokaludvalg, grundejere og politikere de mange dispensationer i byggesager, der øger fortætningen og gør villaområderne mindre og mindre grønne.

En konkret henvendelse fra Jacob Gorm Larsen om et planlagt byggeri af et dobbelthus i grundejerforeningen Nordre Hanssted blev snebolden, der fik lavinen til at rulle.

På baggrund af henvendelser fra grundejerforeningen og lokaludvalget blev sagen taget op som en principiel sag i Teknik- og Miljøudvalget. Byggesagen blev afvist, og er blevet anledning til, at Teknik- og Miljøudvalget nu skal have en principiel diskussion om praksis med at give dispensationer fra gældende servitutter i villaområder.

Derfor inviterede Valby Lokaludvalg sammen med Vanløse, Amager Øst, Amager Vest og Brønshøj Husum lokaludvalg og grundejeren.dk alle byens grundejere til dialogmøde om fortætning og afgrønning af Københavns villaområder. Til stede var også tre medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget: Jakob Næsager (C), Jakob Hougaard (A) og Mette Rasmussen (B).

Villaområderne har en vigtig funktion som byens grønne lunger

Henrik Palsmar, formand for miljøgruppen i Valby Lokaludvalg, var første oplægsholder på mødet. Københavns villaområder er ikke nævnt i en eneste af kommunens flotte grønne strategier og politikker. Det til trods for, at de har en vigtig funktion som byens grønne lunger, og bidrager til byens biodiversitet.

Villaområderne støder tit op til de mere fortættede områder med etageejendomme, og er for beboerne her også et sted man kan søge hen, når man trænger til mere åbne og grønne omgivelser. Der er også ofte grønne områder i villakvartererne, der er offentligt tilgængelige.

Kampen for at bevare områdernes særkende og grønne karakter er derfor ikke en kamp for en gruppe velhavende borgere, der vil beholde det de har; det er en kamp for at bevare de grønne områder, og holde de grønne ambitioner for vores by.

Dispensationer gives med løs hånd i Teknik- og Miljøforvaltningen

Jacob Gorm Larsen fra Nordre Hanssted grundejerforening er den lokale drivkraft i at få rejst problemet politisk: Nordre Hanssted grundejerforening er beskrevet som et særlig værdifuldt kulturmiljø. Området er modelleret over de engelske garden cities.

Alligevel stod en byggesag på Knuthenborgvej 11, der overskred bebyggelsesprocenten og markant ville ændre områdets karakter, til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. Til trods for at et hus på den anden side af vejen fik afslag på en lignende sag.

Hvis den aktuelle sag bare var et enkeltstående tilfælde, skulle området nok overleve. Men det er en udvikling, der har taget fart gennem mange år, drevet af spekulationer fra ejendomsmægleres og investorers side. Der er desværre en uigennemskuelig forvaltningspraksis for at give meget vidde rammer.

Birgit Philipp, formand for grundejeren.dk, bekræftede frygten: Foreningen oplever en systematisering, der er taget til de senere år, og der gives systematisk dispensation fra forvaltningen til at øge fortætningen. Det sker på baggrund af beslutninger fra 1971, 1986 og 1992, hvor Borgerrepræsentationen gav sig selv bemyndigelse til at dispensere fra villaservitutter og bygningsreglementer i sager om dobbelthuse.

Byggeriet af dobbelthuse medfører meget små grunde med høj bebyggelse samt massiv flisebelægning til anlæggelse af nye private fællesveje, parkeringspladser og indkørsler.

Birgit Philipp fortalte også, at forvaltningen ophævede nabohøringsretten i 2013, så beboerne føler sig retsløse og hjælpeløse i at stoppe udviklingen.

Vigtige skyts at tage med i diskussionen i Teknik- og Miljøudvalget

Jakob Næsager fra den konservative gruppe rejste sagen på Knuthenborgvej i Teknik- og Miljøudvalget, som fik sagen til at rulle. Det er en udvikling, der er løbet løbsk, og takket være de aktive grundejerforeninger bliver den nu taget op politisk. Pt. får udvalget alle byggesager til behandling, indtil de kan tage politisk stilling til en redegørelse fra forvaltningen inden sommer.

Jakob Hougaard fra socialdemokratiet takkede også forsamlingen for at sætte problemet på dagsordenen. Han anerkendte, at villaområderne har været glemt, fordi de er tænkt som private områder. På den ene side er byggeri i områderne ekstremt reguleret – det ved alle, der har prøvet at søge en byggetilladelse – og på den anden side gives der i vidt omfang dispensationer til alt for tæt byggeri. Der skal findes en balance mellem at håndhæve rigtigt og også give noget frihed til grundejerne.

For Mette Rasmussen fra de radikale rejste mødet to hovedspørgsmål: Hvad for en by vil vi have? Og hvad for en kommune vil vi være? Borgerne skal opleve transparens og retssikkerhed, og ikke gå rundt med mistillid til forvaltningen. Alle de nye københavnere skal jo bo et sted, men områdernes egenart skal bevares. Nogle gang skal der bare én sag til at løfte problemet – og det blev så Knuthenborgvej i dette tilfælde.

Udvalgsmedlemmerne takkede for skytset fra forsamlingen, som de tager med videre når sagen skal diskuteres i Teknik- og Miljøudvalget inden sommer.

Problemet er ikke begrænset til dobbelthuse

Den konkrete sag er en ansøgning om dispensation til et dobbelthus – men forsamlingen mindede om, at problemet ikke begrænser sig til dobbelthuse. Det er selve fortætningen af områderne, der skaber problemet.

”Hvis der er for meget hus på en for lille grund er det et problem – lige meget om den står på den ene eller anden led, eller hvor mange familier, der bor i det.” sagde Michael Fjeldsøe, formand for Valby Lokaludvalg.

Lokalplaner er den endelige løsning

Der var udbredt enighed om, at der skal gøres noget her og nu for at ændre praksis i forvaltningen. Men langsigtet ville en bedre løsning være, at der blev skrevet lokalplaner for flere af Københavns villaområder. Den tanke var politikerne åbne for, selv om det, som reglerne er nu, er en dyr og administrativt tung løsning.

Lad os fortsætte dialogen og finde nye retningslinjer

Michael Fjeldsøe, formand for Valby Lokaludvalg, rundede aftenen af ved at takke for en god dialog, hvor mange berørte bydele og grundejere var repræsenteret.

"Vi kunne ikke have rykket så hurtigt på problemet, og fået så bred opbakning, hvis vi ikke havde stærke lokaludvalg og aktive grundejerforeninger. Det her er nu noget, der bliver taget alvorligt i forvaltningen og i Teknik- og Miljøudvalget, og vi håber at vi sammen kan finde bedre retningslinjer at administrere området efter." sagde Michael Fjeldsøe.

Fakta:

Grundejeren.dk anbefaler af Teknik- og Miljøudvalget gør fire ting:

1. Hjemkaldelse af de tre dispensationsresolutioner, så hovedreglen igen er overholdelse af villaservitutter og bygningsreglement og med undtagelsesvis dispensationsmuligheder
2. Genindførelse af høringspligt af naboer
3. Indførelse af minimumskrav til grundstørrelser
4. Nedsættelse af et udvalg med deltagelse af repræsentanter for forvaltningen, grundejere, jurister og andre fagfolk med kommissorium om inden for en kortere tidsfrist til at udarbejde løsningsforslag omkring ovenstående punkter til vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Kontakt

Michael Fjeldsøe, formand for Valby Lokaludvalg: tlf. 22 14 48 26

Henrik Palsmar, formand for miljøgruppen Valby Lokaludvalg: tlf. 61 71 43 17

Jakob Hougaard, medlem af TMU for socialdemokratiet: tlf. 27 60 14 28

Jakob Næsager, medlem af TMU for Konservative: tlf. 23 48 80 12

Mette Rasmussen, medlem af TMU for Radikale Venstre: tlf. 26 78 67 18

Birgit Philipp, formand for grundejeren.dk: tlf. 21 75 39 95