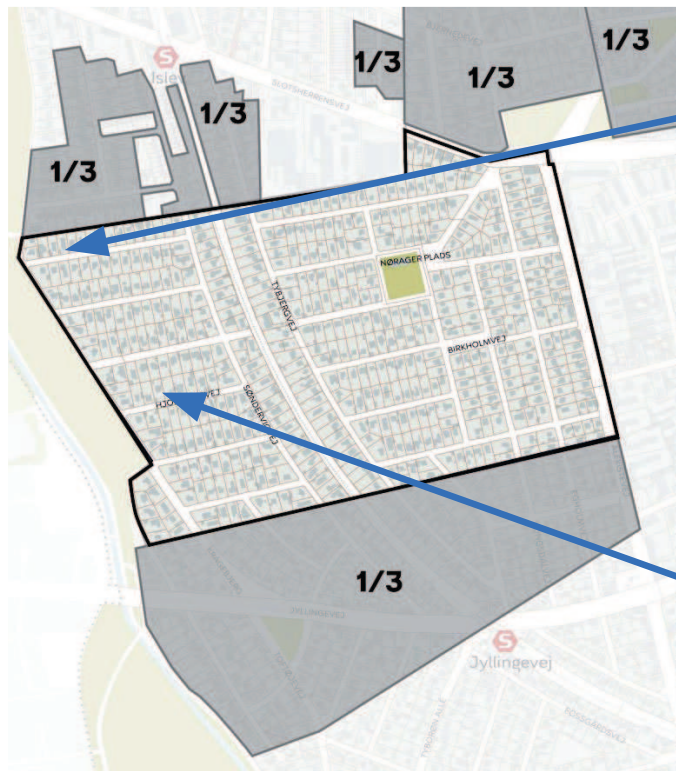


DISPOSITION

- KØB AF EJENDOM
- HØRING
- **ANVENDE PÅTALERET** vs **PLANLOVENS §43**

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

KØB AF EJENDOM



Forespørgsel om servitutter

Kære [REDACTED]

Vi har modtaget dit brev fra den 22. maj 2019 på adressen Roshagevej 26, 2720 Vanløse.

Du har forespurgt hvilken en af de tinglyste servitutter på ovennævnte ejendom som er gældende med hensyn til bebyggelsesgraden.

I den forbindelse skal vi meddele, at vi herfra anser nedenstående servitut, som er lyst direkte på ejendommen, som værende den gældende med hensyn til en bebyggelsesgrad på 1/3.

3) 13.11.1929-6650-01 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vejlaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Kontakt

Hvis du har spørgsmål eller behov for vejledning, er du velkommen til at kontakte bygningskonstruktør Peter Rulffs på tlf. 33 66 56 98.

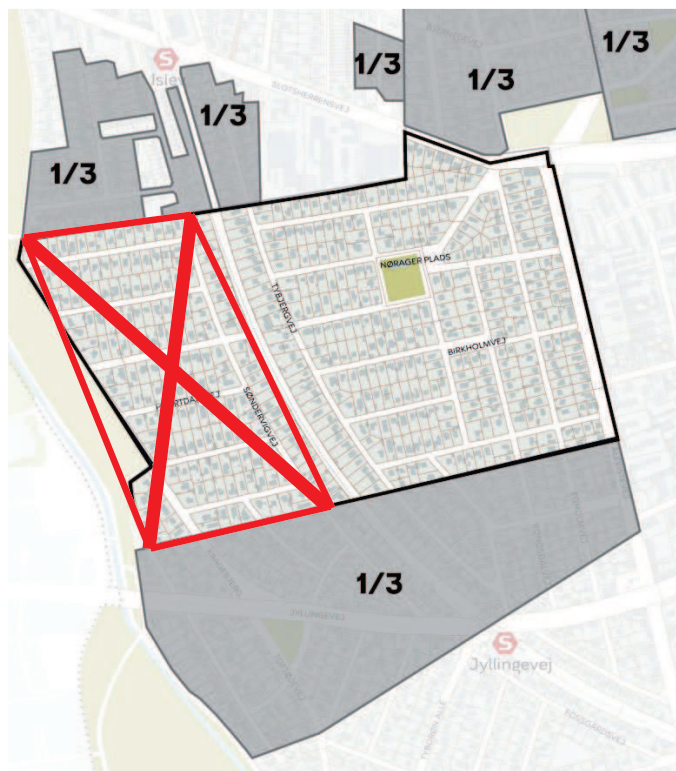
Din sag er med dette brev afsluttet. Hvis du vil indsende en ny ansøgning, skal du oprette en ny sag via Byg og Miljø.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

KØB AF EJENDOM

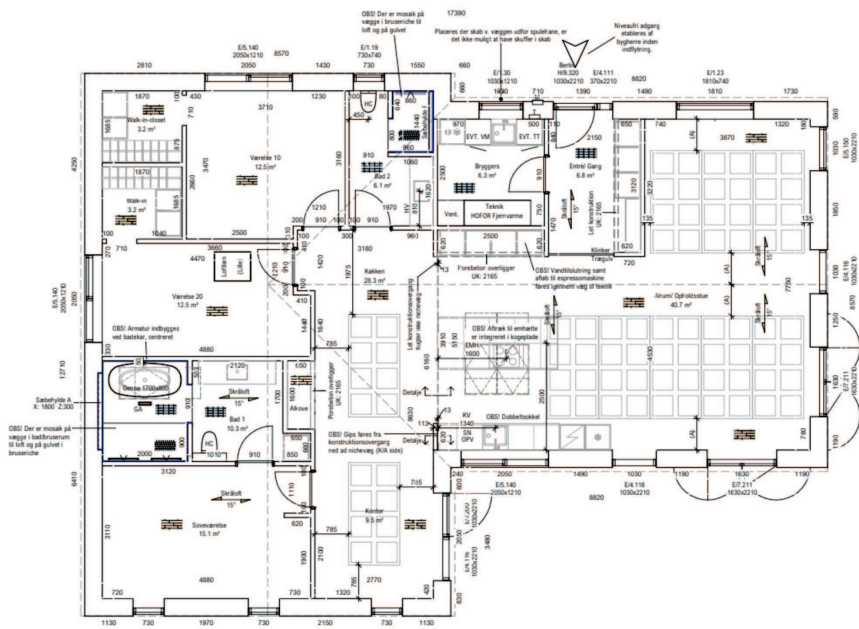


BEMÆRK

- Det er kun markeret med rød, der har **divergerende servitutter**.
- $\frac{2}{3}$ af høringsvar kommer fra det resterende område.
- Høringsbrev indholder **ingen** motivering af, at udfordringen ved vores byggesag er, at vi har 2 forskellige servitutter, der regulerer bebyggelsesgrad med $\frac{2}{7}$ hhv. $\frac{1}{3}$.

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

HØRING



Høring om byggeprojekt

Vi har modtaget en ansøgning fra den 18. juni 2024 om at opføre et nyt enfamiliehus på 185 m² på ejendommen matr.nr. 2614, Vanløse, København, på adressen Hjortdalsvej 14, 2720 Vanløse

Det ansøgte er i strid med bestemmelserne i byggeservitut, lyst på ejendommen den 17. maj 1920, om maksimalt bebygget areal på 2/7, vi overvejer at fravige servitutten og fremadrettet håndhæve et maksimalt bebygget areal på 1/3 for hele servitutområdet.

Det vi hører dig om og du kan komme med bemærkninger til er forholdet mellem et maksimalt bebygget areal på 1/3 mod de nuværende 2/7 for hele servitutområdet.

Du er ikke at betragte som part i sagen. Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. I har derfor mulighed for at sende jeres eventuelle bemærkninger til fravigelsen fra servitutten og kommunens foreslåede fremadrettede praksis.

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

VARSEL OG TIDLIGERE AFGØRELSER

HJORTDALSVEJ 14

Varsel om forbud

Varslet forholder sig alene til bestemmelserne i servituten.

Servitut

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 17. maj 1920.

Opførelse af nyt enfamiliehus på 185 m² overholder ikke servituttens bestemmelse om, at der kun må opføres bebyggelse på 2/7 af grundens nettoareal.

Nettoarealet refererer til grundens matrikulære areal fratrukket vejareal. Grundens matrikulære areal er 677 m² og vejarealet er 80 m², og grundens nettoareal er derfor 597 m². Grundens bebyggede areal inklusiv det ansøgte udgør 185 m², hvilket er en overskridelse af byggeservituttens fastlagte maksimalt bebyggede areal på 170,57 m².

Hensigten med fastlæggelse af det bebyggede areal er at regulere bebyggelsestætheden i villaområdet for at sikre, at området har et åbent og grønt præg af villakvarter med fritliggende, lav bebyggelse.

Efter planlovens § 43 kan kommunen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. enfamiliehuset er i strid med servituttens bestemmelser om maksimalt bebygget areal og er et forhold, som kan reguleres i en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7.

Det er vores foreløbige vurdering, at den nødvendige fravigelse ikke vil være forenelig med de hensyn, som servitutbestemmelsen skal varetage. Vi agter derfor at håndhæve servituttens bestemmelser, jf. planlovens § 43.

ROSHAGEVEJ 26

Baggrund for byggetilladelsen

Planlovsforhold

Servitutter

Ejendommen ligger i et område, der er pålagt byggeservitut ved deklaration, lyst den 3. november 1929.

Bebyggelsen overholder ikke servituttens bestemmelser om vinduesafstand eller sammenbygning.

Der vides intet at indvende imod fravigelse af byggeservituttens bestemmelser vedrørende placering af carport og udhus i skel mod matr.nr. 2709 Vanløse, København, på adressen Roshagevej 28, idet den er 2,5 i højden og udført som let konstruktion.

Det er vores vurdering, at hensynet bag servituttens bestemmelse, herunder regulering af områdets egenart med åben og lav bebyggelse samt naboensyn i forhold til bl.a. lysforhold, er tilgodeset.

Der vides intet at indvende i forhold til servituttens øvrige bestemmelser.

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

VARSEL OG TIDLIGERE AFGØRELSER

ROSHAGEVEJ 23

BYGGETILLADELSE

Vi har modtaget jeres brev fra den 24. april 2015. I søger om tilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus på i alt 220 m² i 2 etager på adressen Roshagevej 23. Samtidig nedrives samtlige bygninger på grunden.

Der er fremsendt tilbud på byggeskadeforsikring fra Topdanmark.

Vi skal gøre opmærksom på, at al kommunikation skal ske via Byg- og Miljøportalen.

Bygningen opføres med ydervægge af mursten og tagbeklædning af tagpap. Bygningen er vist placeret nærmere vejvidelseslinjen end 2,5 m og med en afstand på ca. 2,6 m til naboskel mod matr.nr. 2688, Vanløse, København, på adressen Roshagevej 25.

Ejendommens bruttoetageareal bliver i alt 220 m², og bebyggelsesprocenten bliver 33.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10), boligreguleringsloven og servitut ved deklaration, lyst den 17. maj 1920.

Vi behandler udelukkende jeres ansøgning i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10, kap. 2, samt anden lovgivning med relevans for ansøgningen. I kan læse mere herom på Center for Bygningers hjemmeside www.kk.dk.

Vi giver tilladelse.

● Har fået dispensation på bebyggelsesprocent.

● Andre eksempler:

Der er tidligere givet dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten i området. Blandt andet på Roshagevej 24 og Roshagevej 22. Ydermere har vi noteret, at kommunen beskriver det som sædvanligt at ejendomme i området har en bebyggelsesprocent over 30 %. Herunder henføres blandt andet til nybyggeri på Raunstrupvej 10 (2013) og Raunstrupvej 9 (2014).

Hjortdalsvej 14 har ved 185 kvm en bebyggelsesprocent på 27%

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

ANVENDE PÅTALERET vs PLANLOVENS §43

PLANLOVENS §43

Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

ANVENDE PÅTALERET vs PLANLOVENS §43

- Juni 2024 har TMF meddelt påtænkt varsel

*“På KK’s hjemmeside kan du finde vores politisk godkendte mandat for at anvende PLANLOVENS §43”
- TMF*

- Januar 2025 har TMF endeligt konkluderet, at dette mandat aldrig har eksisteret.
- TMF har ledt efter mandatet i 6 måneder på stadsarkivet.
- Planlovens §43 ligestiller de to villaservitutter (1920 / 1929).

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

ANVENDE PÅTALERET vs PLANLOVENS §43

Udvalget kan ikke med hjemmel i dansk lovgivning gøre nedenstående.

Hvis udvalget ønsker, at anvende (eksplicit) påtaleret på servitut-1920, så skal dette gøres via et civilt søgsmål.

Skal vi forvente et snarligt søgsmål fra Københavns Kommune?

Politisk handlerum

Udvalget kan beslutte, at

- forvaltningen skal håndhæve villaservituten fra 1920 med bestemmelsen om en bebyggelsesgrad på 2/7. Det vil i det konkrete tilfælde betyde, at det ansøgte enfamiliehus med fodaftryk på 185 m² ikke kan opføres, men at der i stedet kan tillades et enfamiliehus med et fodaftryk på maksimalt 170,5 m² og etageareal på 203,1 m², hvis der bygges i 1 ½ eller 2 etager. Det vil også betyde, at fremadrettet byggeri i servitutområdet maksimalt vil kunne opnå en bebyggelsesgrad på 2/7.

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE

ANVENDE PÅTALERET vs PLANLOVENS §43

Forespørgsel om servitutter

Kære [REDACTED]

Vi har modtaget dit brev fra den 22. maj 2019 på adressen Roshagevej 26, 2720 Vanløse.

Du har forespurgt hvilken en af de tinglyste servitutter på ovennævnte ejendom som er gældende med hensyn til bebyggelsesgraden.

I den forbindelse skal vi meddele, at vi herfra anser nedenstående servitut, som er lyst direkte på ejendommen, som værende den gældende med hensyn til en bebyggelsesgrad på 1/3.

3) 13.11.1929-6650-01 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vejlaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

Kontakt

Hvis du har spørgsmål eller behov for vejledning, er du velkommen til at kontakte bygningskonstruktør Peter Rulffs på tlf. 33 66 56 98.

Din sag er med dette brev afsluttet. Hvis du vil indsende en ny ansøgning, skal du oprette en ny sag via Byg og Miljø.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

HJORTDALSVEJ 14
2720 VANLØSE