

## BILAG 3 Hørings svar

**From:** Benjamin Owe <benjamin@owe.dk>  
**Sent:** 1 November 2024 13:18:02 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Benjamin Owe, Sandhøjen 26

Til rette vedkommende

I forbindelse med høring i sagen om byggeprojektet på Hjortdalsvej 14, 2720 Vanløse, med hvilken i hånden kommunen overvejer fremadrettet at se bort fra oprindelig byggeservitut / rometalsdeklaration fra 1920, har vi (Sandhøjen 26) følgende kommentarer, som vi beder kommunen tage med i overvejelserne.

Området under byggeservituttens, der også omfatter vores ejendom, er udviklet mens servituttens har været håndhævet, således at, med enkelte undtagelser, alle ejendommene i området overholder servituttens bestemmelser.

Det har, sammen med grundenes relativt små størrelser, sat det præg på området, at hvor bygherrer har ønsket flere kvadratmeter end det der kunne holdes indenfor 2/7, har man valgt at bygge med høj kælder og/eller med tagetage.

Således er kendetegnet ved Vanløse-kvarteret ejendomme af den beskaffenhed (bungalow eller muremestervilla, ofte med høj kælder) og det er med til at give kvarteret sit særpræg.

Ved at se bort fra servituttens regel om bebygget areal på 2/7, sænkes incitamentet for at bygge i den stil og kvarteret vil efterhånden ændre karakter hen imod nogle af de kvarterer, der har udviklet sig udenfor bygrænsen.

Hvis I fjerner reglen, vil en typisk grund i området på 700 kvm kunne bebygges med yderligere ca. 30 kvm.

De små grunde, sammenholdt med det faktum at kommunen stadig giver mulighed for at bygge småbygninger gør sammenlagt, at kvarteret, for at give plads til de billige og praktiske etplanshuse, skal ofre plads til grønt, luft og træer som vi glæder os meget over at have i kvarteret.

Vi opfordrer kommunen til at tage Vanløses københavner-særpræg med i betragtning, før denne beslutning bliver taget.

Givet den relativt lille overskridelse i den konkrete sag, så kunne kommunen overveje, efter en konkret vurdering, at give en enkeltstående dispensation, ligesom der tidligere har været praksis for at give dispensationer for skråt højdegrænseplan, bebyggelsesprocent og andre ting rundt omkring.

De bedste hilsner,  
Benjamin Owe  
Sandhøjen 26, 2720 Vanløse

**From:** Benjamin Owe  
**Sent:** Sat, 2 Nov 2024 09:52:30 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 yderligere høringsvar fra Benjamin Owe, Sandhøjen 26

Til rette vedkommende

Som tillæg til tidligere indgivet høringsvar f.s.v.a. kommunens overvejelser vedr. romertalsdeklaration IV4109 som kommunen har håndhævet siden udstykningen af området i 1920.

På grund af manglende separatkloakering og fordi der ikke stilles krav om faskine føres regnvand fra langt de fleste ejendomme, også nyopførte ejendomme, ned i den i forvejen pressede kloak.

Hvis ejendommene i området, over tid, kan blive op til 16% større, vil dette også føre til 16% mere regnvand i kloakkerne.

Tidligere nævnte eksempel, hvor en typisk grund i området nu kan bebygges med yderligere 30 kvm. vil det betyde at yderligere 22-23 kubikmeter regnvand årligt skal ud i kloakken ved en gennemsnitlig årlig regnmængde på 750mm.

Under et skybrud vil mindst 500-1000 liter vand yderligere per ejendom afledes via kloakken.

I fremtiden forventes mere nedbør og også hyppigere og kraftigere skybrud, så ovennævnte tal vil kun stige i samtid med at området bygges til med billige og praktiske et-plans-villaer.

Jeg vedhæfter et foto med et vue ud over de karakteristiske tagetager og frodige haver i Kildeåens (stadig-lidt-endnu)Haveby.



Mange venlige hilsner

Benjamin Owe  
Sandhøjen 26  
2720 Vanløse

**From:** Esben Warming Pedersen <mail@esbenwarming.dk>  
**Sent:** 30 October 2024 22:42:35 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Esben Warming Pedersen, Gjorslevvej 9

## Høringssvar vedrørende byggeprojekt på Hjortdalsvej 14, 2720 Vanløse

Til Københavns Kommune,

Vedrørende ansøgningen om dispensation fra byggeservitutten for ejendommen på Hjortdalsvej 14, matr.nr. 2614, Vanløse, vil vi gerne fremføre vores bemærkninger.

Vi anerkender nødvendigheden af at tilpasse byggeri til nutidens behov, men vi er bekymrede for konsekvenserne af en eventuel dispensation fra byggeservitutten, især hvad angår det maksimale bebyggede areal. Vi ser gerne, at kommunen fastholder den nuværende servitutbestemmelse, der begrænser bebyggelsen til 2/7 af grunden, da denne regulering sikrer, at området bevarer sin karakter og grønne områder.

Det er vores vurdering, at en fravigelse fra de eksisterende regler kan skabe præcedens for yderligere undtagelser, hvilket på sigt kan påvirke områdets samlede udtryk og beboernes trivsel. Vi opfordrer derfor kommunen til at tage hensyn til områdets arkitektoniske og miljømæssige værdier og afvise dispensationen, såfremt der ikke er vægtige argumenter for ændringen, der kan retfærdiggøre den øgede bebyggelsesgrad.

Vi håber, at vores bemærkninger bliver taget i betragtning, og at kommunen fortsat vil sikre, at fremtidige beslutninger respekterer områdets oprindelige planlægning og de gældende servitutter.

Med venlig hilsen,  
Esben Warming Pedersen  
Gjorslevvej 9  
2720 Vanløse

**From:** Niclas Knudsen <niclasknudsen@gmail.com>  
**Sent:** 31 October 2024 09:24:17 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørringssvar fra Niclas Knudsen, Egholmvej 49

Vedr. Høring om byggeprojekt

Vi vil gerne bevare det maksimale bebyggede areal i området, som det er for at undgå yderligere fortætning og for at bevare områdets grønne præg, som vi mener er en væsentlig del af herlighedsværdien og dermed værdien af vores ejendom.  
Vi vil derfor gerne gøre indsigelse i at ophæve den pågældende servitut.

Vh. Niclas Knudsen  
Egholmvej 49, 2720 Vanløse

**From:** Bo.annemette <bo.annemette@gmail.com>  
**Sent:** 1 November 2024 18:51:37 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Anne-Mette og Bo Hansen, Nørager plads 19

Vi har i går modtaget to enslydende, fysiske breve i vores postkasse. Brevene indeholder 15 A4 ark papir. Efter samtale med beboerne i området kan vi konstatere at alle over 18 år har modtaget et fysisk brev! Da vi alle har e boks er vi helt uforstående over dette papirspild og udgifter til porto! Pengene kunne da vist være brugt bedre andet sted!

Generelt går vi meget ind for at man kan revidere og nytænke gamle vedtægter der ikke passer til nutidig livsstil.

Lige nøjagtig med hensyn til byggeprocenten på vores grunde er vi dog meget betænkelige over hvilke konsekvenser det generet vil få i fremtiden i vores villakvarter. Vi tænker både visuelt og økonomisk. Vi frygter at vores at vores skønne villakvarter vil ændre karakter. Mange gamle huse risikerer at blive revet ned for at bygge nye og større villaer med mindre grønt udeareal.

Desuden frygter vi der vil der være bedre mulighed for at bygge dobbethuse da det absolut er mere rentabelt og med stor økonomisk gevinst for den enkelte grundejer. Vi kan konstatere at dette er en udvikling der allerede har fart på i vores grundejerforening. Når der bygges 2 familiehuse belaster det området mere! Med flere hushande kommer der flere biler og mere trafik til området. Vi bekymrer os også om vores dårligt fungerende kloaksystem vil det blive mere belastet med flere mennesker?

Kk vil meget gerne fremstå som en grøn kommune. Vi kan ikke helt se at den øgede bebyggelsesprocenten og det at bygge større huse hører ind under den grønne profil?

Set i et økonomisk perspektiv kan vi godt forstå KK er interesseret i at øge byggeprocenten da det giver flere indtægter til ejendomsskat. Med dobbelthusene kommer der flere skatteindtægter og med tiden kan KK måske sætte grundskylden op efter det nye ejendomsskattesystem. Er det i virkeligheden dette der er sagens kerne?

Vi er ikke imod at enkelte kan få dispensation til at øge bebyggelsesprocenten under særlige forudsætninger men meget imod man generelt vil øge den!

Anne-Mette og Bo Hansen  
Nørager plads 19  
2720 Vanløse

**From:** Jacob Quottrup <jacob\_quottrup\_hansen@hotmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 09:55:46 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra AZAI Pure v/Jacob Quottrup, Birkholmvej 4

Vedrørende sagsnummer: S2024 – 578271

Undertegnede ønsker hermed på vegne af AZAI Pure at gøre indsigelse mod, at der nu og i fremtiden afviges fra bestemmelserne i byggeservitut på ejendommen (Matr. Nr. 2614, Vanløse, København, på adressen Hjortdalsvej 14, 2720)

Indsigelsen sker på baggrund af Københavns Kommune i den forbindelse, vil potentielt kunne pålægge grundejere omfattet af den ændrede praksis en højere grundbeskatning for uudnyttet bebyggelsesareal.

Indsigelsen sker deslige på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre øgede udfordringer i forhold til afledning af regnvand, således at det vil pålægge den enkelte grundejer øgede udgifter til sikring mod regn og kloakvand i boligerne. Deslige vil det modarbejde Kommunens opgave med at forsinke samt aflede regnvand væk fra kloakkerne, når der falder store mængder af regn. Dette vil få økonomiske konsekvenser for samtlige skatteydere bosat i Københavns Kommune.

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre forringede muligheder for at større træer kan vokse i området. Dette er i modstrid med kommunens egen træpolitik. [Træpolitik | Københavns Kommune \(kk.dk\)](#)

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, potentielt vil medføre borgene i Vanløses generelle sundhed, da muligheden for ren luft forringes, samtidig med at øget forurening med kloakvand i boligerne vil udgøre en betydelig sundhedsrisiko.

Med venlig hilsen  
AZAI Pure v/Jacob Quottrup  
Birkholmvej 4  
2720 Vanløse

**From:** Benny W. Jakobsen <benny.bwj@gmail.com>  
**Sent:** 4 November 2024 16:13:37 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Benny Jakobsen, Tybjergvej 51

<sikke en snedig skatteskrue I har fundet der!

En øget byggeret er i princippet OK, så længe den alene anvendes til enfamilieboliger. Hvor imod en for-slumring med 2 familieboliger og endnu være i 2 fulde etager bør undlades.

Endelig bør det undgås at det maksimalt bebyggede areal ledsages af øget afledning fra større befæstede flader.

Også af parkeringstekniske grunde bør dobbelt husene undgås, idet der ofte på disse ejendomme holder ikke 2 men 4 biler hvilket vejene ikke er udlagt til.

Principielt er denne høring fin nok, men vurder det fremtidige behov herfor.

mvh

Benny Jakobsen Tybjergvej 51 Vanløse

**From:** christian overgaard nielsen <sandhoejen2720@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 21:36:52 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Berith Nielsen og Christian Overgaard Nielsen, Sandhøjen 18

Ang sagsnummer S2024-578271

Her ansøges om lov til at "gå ud over" servituten på området, med ca 15kvm.

Vi kan ikke forstå, hvorfor der skal gives mulighed for dette. Der virker ikke til at være en "gyldig" grund til at overskride de krav, servituten stiller. Formålet med servituten er, at sikre et ensartet bygningsmæssigt åbent og grønt præg. Vi har brug for at bevare områdets særkende, med fokus på åbent og grønt præg. I forhold til klima og nedsivning af regnvand giver det heller ikke mening at øge bebyggelsesprocenten ud over det servituten angiver.

Hvis man ønsker en bolig på 185 kvm (i forhold til grundenes størrelse) bør man måske finde parceller som er langt større.

Vi frygter at kvarteret vil ændret karakter, hvis gamle servitutter ikke overholdes og respekteres.

Der mangler argumentation for behov for at overskride servituttens bestemmelser.

Venlig hilsen  
Berith Nielsen og Christian Overgaard Nielsen  
Sandhøjen 18  
2720 Vanløse



**From:** baasch-ahlfors <baasch-ahlfors@webspeed.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 20:14:24 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Birgit Baasch & Søren Ahlfors, Søndervigvej 23

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Vi ønsker at bevare den oprindelige servitut således at det maksimalt bebygget areal ikke overstiger de nuværende 2/7 for hele servitutområdet.

Venlig hilsen  
Birgit Baasch & Søren Ahlfors  
Søndervigvej 23  
Matrikel 2551  
Tlf 9028 4943



Virusfri [www.avg.com](http://www.avg.com)

**From:** Brian Neiiendam <bn@myresearch.dk>  
**Sent:** 4 November 2024 12:45:13 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Brian Neiiendam, Tybjergvej 79

Vi ser os nødsaget til at gøre indsigelse, da dette vil skabe mulighed for øget spekulation i nedrivning af ældre huse for i stedet at opføre nybyg. Dertil gør det vores områder mindre grønne og begrænser afledning af regnvand, da der af naturlige årsager vil være mindre nedsivning, fordi græs- og beplantningsarealer bliver minimeret.

Dertil vil denne ændring give usikkerhed omkring områdets ejendomspriser og dermed vores personlige ejendomsskat og grundskyld som jo er baseret på nabolaget.

Brian Neiiendam  
Tybjergvej 79  
2720 Vanløse

**From:** dortho@mail.dk <dortho@mail.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 20:16:03 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Dorte Thomsen, Billesborgvej 11

jeg vil gerne gøre indsigelse mod at hæve maksimalt areal fra 2/7 til 1/3 i omtalte byggesag.

Servitutten har fungeret fint i over 100 år og der er ikke brug for tættere bebyggelse men derimod for mere areal uden bygninger ift. vandnedsivning, biodiversitet og lignende.

Venlig hilsen

Dorte Thomsen  
Billesborgvej 11, 2720  
tlf. 93832702 E-mail. dortho@mail.dk

**From:** Birgit Christensen <christensen.birgit@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 09:36:15 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Cc:** sidsel hollingsworth <sidsel\_h@hotmail.com>  
**Subject:** [EKSTERN] Sagsnummer 52024-578271 Hjortdalsvej 14

Tak for henvendelse vedr. byggeservitutten på Hjortdalsvej 14.

Vi har nu drøftet sagen i Ejerforeningen Billesborgvej 6A - B, bestående af Sidsel Hollingsworth, Billesborgvej 6B og undertegnede, og vi er enige om flg.:

Vi har intet at indvende mod, at det maksimalt bebyggede areal bliver 1/3 mod de nuværende 2/7 for hele servitutområdet.

Derudover bemærker vi, at vi gerne ser bestemmelser om rigelig beplantning af grundene med buske og træer, bl.a. med tanke på, at der både er eger og pindsvin her i området.

Vi ser også gerne, at der fremover bliver påbud om solceller på taget i forbindelse med nybyggeri.

Med venlig hilsen  
Birgit Christensen, Billesborgvej 6A  
BC Oversættelse og Arkivhjælp  
Ejerforeningen Billesborgvej 6A - B

**From:** eva jensen <evaoghans.jensen@gmail.com>  
**Sent:** 4 November 2024 11:55:54 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Eva Jensen og Hans Vinther Jensen,  
Fuglagervej 13

Der kan muligvis være enkelte tilfælde, hvor en større bebyggelsesprocent giver mening, men generelt bør servitutten ikke ændres.

Grundene i Vanløsehøj Haveby er meget beskedne af størrelse, og kvarteret vil miste sin grønne karakter, hvis tilbygninger tilføjes alle vegne.

Der er desuden tale om lerjord, der kun dårligt optager vand ved skybrud. Med vished om hyppigere og voldsommere regnmængder i fremtiden, vil øget bebyggelse af grundene med sikkerhed give overbelastning af kloaksystemet og vand i kældrene - også hvor det ikke er et problem for nærværende.

Med venlig hilsen

Eva Jensen og Hans Vinther Jensen  
Fuglagervej 13  
2720 Vanløse

**From:** frank thomsen <fthomsen61@yahoo.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 10:32:12 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Frank Thomsen, Billesborgvej 11

jeg vil gerne gøre indsigelse mod planer om at udvide det maksimalt bebyggede areal fra 2/7 til 1/3.

Jeg mener ikke det er rimeligt begrundet hvorfor et enfamiliehus i dette område skal være større end servitutten tillader.

Derudover gør det vores områder mindre grønne og begrænser afledning af regnvand, da der af naturlige årsager vil være mindre nedsvivning, fordi græs- og beplantningsarealer bliver minimeret. Begge dele udfordrer, fordi bæredygtigheden og klimaet bliver nedprioriteret.

jeg mener at bæredygtighed og miljøhensyn bør veje tungere end individuelle ønsker til pads.

Venlig hilsen Frank Thomsen

**From:** Frederik Treschow <frederiktreschow@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 20:47:14 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Frederik Treschow, Egholmvej 37

Høringssvar om byggeprojekt sagsnummer S2024-578271

Jeg har følgende indvendinger i sagen om at øge den maksimale bebyggelsesprocent af følgende årsager:

1. I en tid med større og større klimaudfordringer, herunder forventeligt større regnskyl og hyppigere oversvømmelser, hvor man for at imødekomme dette bruger store mængder ressourcer og penge på at klimasikre mod fremtidige oversvømmelser i hele kommunen, herunder for aktuelle sag, helt ny-etablerede regnvandsbede, virker det kontraintuitivt at man samtidig vil tillade en højere bebyggelsesprocent og befæstningsgrad i kommunen, hvilket vil have den stik modsatte effekt på klimasikringen og oversvømmelses-risikoen.
2. En højere tilladt bebyggelsesprocent i et ældre villa-kvarter, vil gøre det mere attraktivt at rive gamle huse ned til fordel for (større) nybygninger, hvilket både er ærgeligt for lokalområdet æstetiske udtryk (dog en subjektiv vurdering), men også virker mindre bæredygtigt og klimavenligt end at bevare eksisterende byggerier.
3. En forhøjelse af bebyggelsesprocent i aktuelle sag, hvor påtrængende og forståeligt det end måtte være for den aktuelle bygherre, vil utvivlsomt skabe præcedens for alle kommende sager fremadrettet, hvilket vil forstærke effekten af ovenstående punkter.

Med venlig hilsen  
Frederik Treschow  
Egholmvej 37  
2720

**From:** Gitte Andersen <andersen\_gitte@yahoo.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 08:01:53 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Gitte Andersen og Steen Thorning,  
Flinterupvej 6

Vi har modtaget høring omkring ovennævnte byggeprojekt

Vi ønsker at notere at vi IKKE ønsker at man tillader forhøjet byggeareal i området  
Det vil for det første ikke passe ind i området overhoved - og at tillade et højere byggeareal -  
efterlader mindre grønt - mindre områder nedsivning af vand.  
Det må ikke blive tilladt at hæve en byggearealet i vores område

Hilsen  
Gitte Andersen  
Steen Thorning  
Flinterupvej  
Vanløse



**From:** Gitte Nielsen <gitte@gittenielsen.info>  
**Sent:** 4 November 2024 20:36:32 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Gitte Nielsen, Ålekistevej 211, st tv

Vedr. sagsnummer S2024-578271, dokumentnummer D2024-2848016.

Jeg har modtaget information ifm. høring om byggeprojekt og har følgende bemærkninger:

1) Den modtagne skrivelse er en underlig sammenblanding af en konkret byggesag og en mulig fremtidig principbeslutning. Denne sammenblanding er uheldig og man kunne få den tanke, at det er tilrettelagt sådan for at undgå indsigelser, da man derved samtidig spænder ben for andres boligdrøm. De vedlagte tegninger mv. er detaljerede med indvendig indretning, navne på de berørte osv. – det vil jeg mene er unødvendig information i forhold til det, I beder områdets beboere om at tage stilling til.

2) At tillade øget bebyggelsesprocent i området vil jeg gerne gøre indsigelse imod, da det medfører en flere bekymrende effekter. Vi ser allerede flere ældre huse blive revet ned i området for at bygge nyt – og dette forslag vil sætte yderligere skub i den udvikling, hvor det vil blive spekuleret i opkøb af grunde til nedrivning. I den nuværende klimakrise har vi brug for meget mindre nybyggeri og unødigt store arealer pr. familie, ikke flere ressourcekrævende byggeprojekter i stedet for renoveringer. Større huse på grundene i området vil ændre områdets karakter betydeligt, give øget pres på veje mv. og med mindre plads til grønt være rigtig dårligt nyt for biodiversiteten. Københavns Kommune har brugt mange ressourcer på at anlægge regnbede til håndtering af fremtidig øgede nedbørsmængder. En øget bebyggelsesprocent modvirker dette direkte med støtte med mindre arealer med mulighed for optagelse af regnvandet. Alt i alt en trist udvikling, det samtidig går imod kommunens klimamålsætninger. Det er ikke bæredygtigt, og vil mindske herlighedsværdien i kvarteret.

3) En ændring vil potentielt betyde højere beskntning for alle områdets husstande.

4) Man kan undre sig over metoden til udsendelse af skrivelserne. Der er brugt mange ressourcer på at sende fysiske breve med mange bilag til mange borgere. Det er svært for borgere med fritagelse for elektronisk post at få de rette informationer. Her bruges mange ressourcer på noget, som for de fleste lige så godt kunne være klaret elektronisk?

Sammenfattende vil jeg anmode om, at Københavns Kommune ikke generelt fremadrettet vil tillade en højere bebyggelsesprocent.

Med venlig hilsen

Gitte Nielsen  
Ålekistevej 211, st.tv.  
2720 Vanløse  
Tlf. 2834 0231  
[gitte@gittenielsen.info](mailto:gitte@gittenielsen.info)

**From:** Gurli Poulsen <poulsengurli@gmail.com>  
**Sent:** 4 November 2024 20:50:13 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Gurli Poulsen, Billesborgvej 7

Jeg er nødsaget til at gøre indsigelse , da det vil skabe mulighed for øget spekulation i nedrivning af ældre huse, for at lave større nybygget huse, der vil klar blive mindre grønne område, til afledning af regnvand , klimaet vil derfor blive nedprioriteret  
Mvh Gurli Poulsen

**From:** Hans Lund <hanslund.p@gmail.com>  
**Sent:** 3 November 2024 17:25:44 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Hans Lund Pedersen, Søndervigvej 43

Vedrørende høring af sags nr. S2024-578271

Dette byggeri er langt fra os, vi vil derfor ikke blive påvirket af det.

Vi har en bekymring for at der generelt gives alt for mange for dispensationer til byggerier, navnlig når der bygges i første salshøjde. (Eksempel Sandhøjen 25, 2720 Vanløse)

Det der kan tale for en dispensation i dette tilfælde, er at det kun bebygges i et plan, dog er afstanden til naboskel meget lille.

Det at vi har vejdlægget er til gavn for området, og at det ikke indgår i grundarealet finder vi meget vigtigt. Vi skal værne om luft og haveareal, som jo også er med til at give natur.

Med venlig hilsen  
Hans Lund Pedersen  
Søndervigvej 43  
2720 Vanløse

**From:** Henning Larsen <henningstigaard@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 20:46:07 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Henning Stigaard Larsen, Raunstrupvej 6

Til Teknik- og Miljøforvaltningen

Jeg vil gerne gøre indsigelse mod, at der gives dispensation til at bebygge 1/3 af grundens areal i stedet for 2/7.

På grund af biodiversitetskrisen har vi brug for så meget ubebygget areal som muligt. Der vil også blive et mindre areal til opsamling af regnvand.

Derudover har vi ikke brug for nye og større huse, men renovering af de gamle (CO2 udledning)

Venlig hilsen

Henning Stigaard Larsen

**From:** Iben Rein Waldorff <ibenreinwaldorff@gmail.com>  
**Sent:** 30 October 2024 17:38:14 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Iben Rein Waldorff, Egholmvej 49

Vedr. Høring om byggeprojekt

Vi vil gerne bevare det maksimale bebyggede areal i området, som det er for at undgå yderligere fortætning og for at bevare områdets grønne præg, som vi mener er en væsentlig del af herlighedsværdien og dermed værdien af vores ejendom.  
Vi vil derfor gerne gøre indsigelse i at ophæve den pågældende servitut.

Vh. Iben Rein Waldorff  
Egholmvej 49, 2720 Vanløse

--

Iben Rein Waldorff, Egholmvej 49, 2720 Vanløse. Tlf: 25 34 43 05

**From:** Jacob Quottrup/JQ Emballage <jacob@jqemballage.dk>  
**Sent:** 6 November 2024 09:53:35 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Jacob Quottrup, Birkholmvej 4

Vedrørende sagsnummer: S2024 – 578271

Undertegnede ønsker hermed at gøre indsigelse mod, at der nu og i fremtiden afviges fra bestemmelserne i byggeservitut på ejendommen (Matr. Nr. 2614, Vanløse, København, på adressen Hjortdalsvej 14, 2720)

Indsigelsen sker på baggrund af Københavns Kommune i den forbindelse, vil potentielt kunne pålægge grundejere omfattet af den ændrede praksis en højere grundbeskatning for uudnyttet bebyggelsesareal.

Indsigelsen sker deslige på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre øgede udfordringer i forhold til afledning af regnvand, således at det vil pålægge den enkelte grundejer øgede udgifter til sikring mod regn og kloakvand i boligerne. Deslige vil det modarbejde Kommunens opgave med at forsinke samt aflede regnvand væk fra kloakkerne, når der falder store mængder af regn. Dette vil få økonomiske konsekvenser for samtlige skatteydere bosat i Københavns Kommune.

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre forringede muligheder for at større træer kan vokse i området. Dette er i modstrid med kommunens egen træpolitik. [Træpolitik | Københavns Kommune \(kk.dk\)](#)

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, potentielt vil medføre borgene i Vanløses generelle sundhed, da muligheden for ren luft forringes, samtidig med at øget forurening med kloakvand i boligerne vil udgøre en betydelig sundhedsrisiko.

Med venlig hilsen

Jacob Quottrup  
Birkholmvej 4  
2720 Vanløse

**From:** Janne Henriksen & Jesper Søborg <jannejesper@hotmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 18:44:51 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Janne Henriksen & Jesper Søborg, Sandhøjen  
15

Høring om byggeprojekt Hjortdalsvej 14.

Vi protesterer mod at give dispensation for bebyggelsestætheden, både i den konkrete sag og generelt.

Det er i alles interesse - også kommunens - at bevare grønne områder og haver. Vi bor netop i Kildeåens HAVEby - det er grotesk, hvis I mindsker haverne yderligere. Vi ser derfor ingen som helst grund til at afvige fra reglerne, og bidrage til en yderligere fortætning i kommunen, hvad er grunden til dette - hvad kunne være kommunens interesse i at gøre det? Hvis man skal have så voldsomt store huse, må man finde andre og større grunde.

Desuden burde kommunen mindske incitamentet til at rive huse ned og bygge nyt frem for at renovere gammelt - og så ovenikøbet bygge mere end det tilladte. Nybyggeri bidrager voldsomt til CO2 udledning, og København sigter jo mod at blive CO2 neutral, så hvorfor ikke bevare vores gamle huse og renovere dem? Der er netop et meget smukt eksempel på dette på samme vej (Hjortdalsvej), det kunne I jo kigge på, og glæde jer over, at der er nogen, der forstår at bevare i stedet for bare at rive ned og lave max forurening.

Mange hilsner  
Janne Henriksen & Jesper Søborg  
Sandhøjen 15 2720 Vanløse

Sent from [Outlook](#)

**From:** Jannick møller <manudt@msn.com>  
**Sent:** 6 November 2024 19:08:58 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Jannick Hassing Møller, Egholmvej 74

## Høringssvar til byggeansøgning om øget bebyggelsesprocent

Kære kommune,

Jeg skriver dette høringssvar for at udtrykke en række bekymringer i forbindelse med ansøgningen om at øge bebyggelsesprocenten på den pågældende grund. Som bekendt tillader nuværende regler en bestemt bebyggelsesprocent for at sikre balancen mellem udvikling og hensyn til det lokale miljø, biodiversitet og det omgivende samfund. En tilladelse til at overskride den eksisterende bebyggelsesprocent kan have alvorlige konsekvenser for nærområdet, hvilket jeg gerne vil uddybe her.

### 1. Negative konsekvenser for biodiversitet

En af de mest presserende bekymringer ved at øge bebyggelsesprocenten er det negative aftryk, dette kan have på biodiversiteten i området. I dag står byudvikling som en af de største trusler mod biodiversitet globalt, da mange dyre- og plantearter er afhængige af uberørte og grønne områder for at overleve. Ved at inddrage mere areal til byggeri reduceres det tilgængelige levested for en lang række arter, både smådyr, fugle, insekter og planter, der er en vigtig del af økosystemet.

Især insekter, såsom bier og sommerfugle, der allerede er under pres, vil opleve en yderligere forringelse af deres levesteder. Disse arter spiller en central rolle i bestøvningen af planter, hvilket direkte påvirker biodiversiteten og indirekte også vores fødevarerproduktion. Desuden vil opførelsen af mere bebyggelse ofte medføre fjernelse af buske, træer og lavtvoksende vegetation, som ellers fungerer som skjulesteder og fødekilder for smådyr. Det vil resultere i en markant forarmelse af biodiversiteten og dermed det økologiske samspil i området.

### 2. Problemer med afledning af regnvand og risiko for oversvømmelser

En øget bebyggelsesprocent fører uundgåeligt til mere befæstet areal, hvilket mindsker jordens evne til at absorbere regnvand. Med det stigende antal ekstreme vejrhændelser, som klimaforandringerne bringer, er regnvandshåndtering blevet en yderst vigtig del af byplanlægningen. Når der bygges mere, erstattes naturligt drænende jord ofte med materialer som beton og asfalt, hvilket medfører en øget afstrømning af overfladevand.

Dette kan belaste det eksisterende kloaksystem betydeligt, især hvis det er designet til de nuværende bebyggelsesprocenter. Ved kraftige regnskyl vil den øgede vandmængde kunne føre til oversvømmelser af veje, kældre og andre lavtliggende områder. I værste fald kan det medføre hygiejniske problemer og betydelige økonomiske omkostninger for beboerne i området. Kommunen vil i sådanne tilfælde ofte være nødt til at investere i opgraderede afløbs- og kloaksystemer, hvilket kan have store økonomiske konsekvenser og muligvis belaste skatteyderne yderligere.

Ydermere kan den øgede overfladeafstrømning føre til udvaskning af næringsstoffer og forurening i nærliggende søer, vandløb eller vådområder, hvilket kan skade vandmiljøet og de organismer, der lever der.

### 3. Æstetiske og rekreative konsekvenser

Områdets grønne arealer har en stor værdi for de lokale beboere som steder for rekreation og samvær. Et forøget bebyggelsesareal kan skabe en fornemmelse af overfyldte og betonprægede miljøer, hvilket har en negativ effekt på det psykiske velvære for beboerne. Grønt areal bidrager til trivsel og sundhed, og mange studier viser, at mennesker, der har adgang til grønne områder, føler sig mere tilfredse og er generelt sundere.



Byggeri på disse arealer risikerer derfor at fratage området den naturlige skønhed og de rekreative muligheder, som både børn og voksne i området benytter sig af til hverdag. Det skaber en forringelse af livskvaliteten og kan endda have en negativ indvirkning på ejendomsværdierne i området, da købere ofte værdsætter grønne og åbne områder højt.

#### **4. Støj- og luftforurening**

Øget bebyggelse betyder også øget trafik og aktivitet, både under og efter byggeprocessen. Byggeprojekter bringer ofte betydelige støjgener, hvilket kan have konsekvenser for både mennesker og dyreliv i området. Støjen kan jage dyrene væk fra området og skabe et forstyrrende miljø for beboerne. Derudover kan de tunge maskiner under byggeriet samt den efterfølgende øgede trafik i området forværre luftkvaliteten. Luftforurening har veldokumenterede helbredseffekter, som især påvirker børn, ældre og mennesker med luftvejsproblemer.

#### **5. Præcedens for fremtidige byggerier**

Endelig er det vigtigt at overveje, hvilken præcedens en godkendelse af denne byggeansøgning kan skabe. Ved at give dispensation til denne bebyggelsesprocent risikerer kommunen at åbne op for, at flere bygherrer og grundejere vil ansøge om lignende undtagelser. Dette kan resultere i en gradvis erosion af de oprindelige bygge- og miljøregler, hvilket på længere sigt vil forringe områdets miljømæssige og æstetiske kvaliteter markant. Reglerne om bebyggelsesprocenter eksisterer netop for at skabe en bæredygtig og afbalanceret udvikling, og ved at give afkald på dem kan kommunen risikere at svække den tillid og forudsigelighed, som disse regulativer skaber for både beboere og udviklere.

#### **Afsluttende bemærkninger**

På baggrund af ovenstående argumenter vil jeg derfor på det kraftigste opfordre kommunen til at fastholde de nuværende regler for bebyggelsesprocenten og afslå ansøgningen om en yderligere bebyggelse af grunden. Behovet for byudvikling bør altid afvejes med hensynet til naturen, biodiversiteten og beboernes trivsel. De potentielle negative konsekvenser for biodiversitet, vandafledning, beboernes rekreative muligheder samt risikoen for øget støj- og luftforurening taler stærkt imod en forøgelse af bebyggelsesprocenten på denne grund. Tak for muligheden for at indsende dette høringssvar. Jeg håber, at kommunen vil tage ovenstående argumenter i betragtning i sin beslutningsproces.

Med venlig hilsen,

Jannick Hassing Møller  
Egholmvej 74  
2720 Vanløse

**From:** jeppe <jeppe3101@hotmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 21:21:45 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Jeppe Markussen, Birkholmvej 11 A

Indsigelse vedr. Byggeprojekt S2024-578271

Vi ser os nødsaget til at gøre indsigelse imod byggeprojektet på Hjortdalsvej 14 2720 Vanløse, da dette vil skabe mulighed for øget spekulation i nedrivning af ældre huse for i stedet at opføre nybyg. Derudover gør det vores områder mindre grønne og begrænser afledning af regnvand, da der af naturlige årsager vil være mindre nedsivning, fordi græs- og beplantningsarealer bliver minimeret. Begge dele udfordrer, fordi bæredygtigheden og klimaet bliver nedprioriteret.

Jeppe Markussen  
Birkholmvej 11a  
2720 Vanløse  
Jeppe3101@hotmail.com//40557518

Venlig hilsen

Jeppe Markussen

**From:** Jesper Havn <jfh.havn@gmail.com>  
**Sent:** 3 November 2024 20:41:30 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Jesper og Beata Havn, Hjortdalsvej 9

Hej

Vedr. høring om byggeprojekt på ejendommen matr. Nr. 2614, Hjortdalsvej 14, 2720 Vanløse.

Vi bor på adressen Hjortdalsvej 9, 2720 Vanløse.

Vi vil meget gerne bifalde ændret praksis omkring tilladelse af maksimalt bebygget areal på 1/3 for hele servitutområdet, og dermed fravælgelse af byggeservitut fra 17. maj 1920, om maksimalt bebygget areal på 2/7. Samtidig ønsker vi at søge erstatning, da vi i 2007 fik afslag om opførelse af et enfamiliehus på 178 kvm, med baggrund i selv samme byggeservitut.

Denne servitut fra 17. maj 1920 er på ingen måde tidssvarende i dag, og var det ej heller i 2007, da vi ansøgte om opførelse af enfamiliehus. Der er ikke sket nogen ændringer på områdets bebyggelsestæthed, eller andre forhold fra 2007 til i dag, hvorfor vi ligeledes burde have fået godkendt vores ansøgning om opførelse af enfamiliehus.

Vi ansøgte om opførelse af et enfamiliehus på 178 kvm, og endte med at måtte nøjes med at bygge 161 kvm, hvilket svarer til 17 kvm mindre end det ansøgte. Prisniveauet for nybyggede huse i området er på ca. 50.000,- pr. kvadratmeter, hvorfor vi søger om 850.000 kr. (17 X 50.000) i erstatning.

Med venlig hilsen  
Jesper og Beata Havn

**From:** johnjoe@email.dk <johnjoe@email.dk>  
**Sent:** 3 November 2024 13:36:39 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra John Jørgensen, Gjorslevvej 11 B

Vi ser os nødsaget til at gøre indsigelse, da dette vil skabe mulighed for øget spekulation i nedrivning af ældre huse for i stedet at opføre nybyg. Derudover gør det vores områder mindre grønne og begrænser afledning af regnvand, da der af naturlige årsager vil være mindre nedsivning, fordi græs- og beplantningsarealer bliver minimeret. Begge dele udfordrer, fordi bæredygtigheden og klimaet bliver nedprioriteret.

Jeg undrer mig over:

1) måden kommunen henvender sig til borgerne (over 1000 omdelte breve bare i vores forening og så er der jo lige 3 andre grundejerforeninger også). Total ressourcespild.  
2) detaljegraden af byggeprojektet. Jeg oplever at en beslutning, der skal danne fremadrettet præcedens, er gjort meget personlig og nærmest som om jeg ødelægger konkrete menneskers drøm ved at gøre indsigelse. Vi får detaljerede indvendige tegninger af deres hus og deres navne fremgår på to af dokumenterne (den ene er erhvervsdrivende i Vanløse).

Måske er det meningen at der skal spilles på patos, men de fremadrettede sager må formodes ofte at være bygherrer, der spekulerer i at lave nybyg kontra at renovere. Det er muligvis smart men også en anelse ufint at bruge denne sag ift. fremadrettet byggeprojekter.

Alt det papir, det kan da ikke gå ind under miljøvenlighed

Da stat og kommune ikke skelner til hvad vi har på vores grunde, men skelner til HVAD vi kan have på vores grunde og sætter grundskylden efter det  
Må min mening til dette være et stort rungende og klart NEJ

M.v.h.

John Jørgensen

Gjorslevvej 11 b 2720 Vanløse

**From:** Karina Quottrup/JQ Emballage <karina@jqemballage.dk>  
**Sent:** 6 November 2024 09:33:37 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra JQ Emballage ApS , Birkholmvej 4

Vedrørende sagsnummer: S2024 – 578271

Undertegnede ønsker hermed på egne af Virksomheden JQ Emballage ApS at gøre indsigelse mod, at der nu og i fremtiden afviges fra bestemmelserne i byggeservitut på ejendommen (Matr. Nr. 2614, Vanløse, København, på adressen Hjortdalsvej 14, 2720)

Indsigelsen sker på baggrund af Københavns Kommune i den forbindelse, vil potentielt kunne pålægge grundejere omfattet af den ændrede praksis en højere grundbeskatning for uudnyttet bebyggelsesareal.

Indsigelsen sker deslige på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre øgede udfordringer i forhold til afledning af regnvand, således at det vil pålægge den enkelte grundejer øgede udgifter til sikring mod regn og kloakvand i boligerne. Deslige vil det modarbejde Kommunens opgave med at forsinke samt aflede regnvand væk fra kloakkerne, når der falder store mængder af regn. Dette vil få økonomiske konsekvenser for samtlige skatteydere bosat i Københavns Kommune.

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre forringede muligheder for at større træer kan vokse i området. Dette er i modstrid med kommunens egen træpolitik. [Træpolitik | Københavns Kommune \(kk.dk\)](#)

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, potentielt vil medføre borgene i Vanløses generelle sundhed, da muligheden for ren luft forringes, samtidig med at øget forurening med kloakvand i boligerne vil udgøre en betydelig sundhedsrisiko.

Med venlig hilsen

Karina Quottrup



**From:** Jørgen og Vibeke <hjorth.stemann@gmail.com>  
**Sent:** 3 November 2024 17:37:19 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Jørgen Hjorth Pedersen og Vibeke R v Stemann, Ørhagevej 15

Emne: Høring om byggeprojekt – forslag om ny praksis

Vedr. sagsnummer S2024-578271, dokumentnummer D2024-2848016

Vi har modtaget høring om kommunens forslag om fravigelse af servitut om maksimalt bebygget areal på 2/7 til fremadrettet håndhævelse af et maksimalt bebygget areal på 1/3 for hele servitutområdet.

Til forslaget om den ændrede praksis har vi følgende bemærkninger/indvendinger (i vilkårlig rækkefølge):

- Det fremgår, at formålet med servituttens er "at holde en betragtelig del af villagrundene ubebyggede og dermed regulere bebyggelsestætheden i området for at bibeholde et ensartet, bebygningsmæssigt åbent og grønt præg". Vi værdsætter dette formål.
- Det fremgår derimod ikke, hvad der er formålet med/begrundelsen for den foreslåede praksisændring. Vi kan derfor ikke umiddelbart støtte et forslag, som går mod et formål, som beskytter servituttens formål.
- Den foreslåede praksisændring forekommer at være i strid med kommunens overordnede politik om at være grøn og klimaneutral.
- Der er ikke angivet nogen hjemmel for den foreslåede ændring.
- Ud fra oplysningerne i høringsbrevet er den foreslåede praksisændring til håndhævelse af et maksimalt bebygget areal på 1/3 (svarende til 33,3%) for hele servitutområdet i strid med bygningsreglementet, som har et udgangspunkt på en bebyggelsesprocent på 30.
- Ifølge servituttens ordlyd kan magistraten i "paakommende tilfælde indrømme enkelte, mindre betydende lempelser i disse" [bestemmelserne i servitutterne]. Den foreslåede praksisændring forekommer at lægge op til en administration uden anvendelse af skøn/konkret vurdering. Som forslaget er præsenteret, lægges der således op til en administration, som forekommer at være i strid med den forvaltningsretlige grundsætning, som forbyder at sætte skøn under regel.
- Høringsbrevet er dateret (lørdag) den 23. oktober og afsendt med almindelig post. Høringsfristen er fredag den 6/11. Vi mener ikke det er en rimelig frist.

Såfremt forvaltningen fortsat påtænker at indføre den foreslåede praksisændring, forbeholder vi os at forelægge sagen for borgmesteren, borgerrådgiveren i Københavns Kommune og/eller Folketingets Ombudsmand.

Med venlig hilsen

Jørgen Hjorth Pedersen og Vibeke R v Stemann

Ørhagevej 15

2720 Vanløse

Tlf.: 22183530

**From:** Karen Pind <karenpind@gmail.com>  
**Sent:** 7 November 2024 16:17:12 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Karen Mohr Pind, Sandhøjen 19

Hej Teknik og Miljøforvaltningen

Jeg har modtaget brev af d.23.oktober 2024 med svarfrist 6.november 2024.

Det er en absurd kort svarfrist for et papirbrev, idet alle ved at PostNord bruger de første 10 dage til at bringe brevet ud. Jeg har altså haft 3-4 dage til at svare, og har været væk en del af de dage.

Jeg tænker ikke at mit svar får betydning i den aktuelle sag, men jeg har en mere generel kommentar:

Jeg finder det af flere årsager meget uhensigtsmæssigt, at man i et ældre villakvarter som vores vil øge byggeprocenten på grundene. En ret stor del af matriklerne er reelt er vejbane, så det bliver langt over 1/3 af den reelle grund, der kan bebygges - husene kommer til at ligge meget tæt. Samtidig er her i forvejen kæmpe problemer med vandafledning i de gamle kloakker, når det regner kraftigt. En del af de ældre huse (herunder mit) har kælder - og det er os, der får alt vandet ind, når der er skybrud. Jo større procent der bebygges og lægges med fliser - jo større vandproblem, idet regnen ikke kan trænge ned i jorden.

Det ville være langt mere hensigtsmæssigt og fremtidssikret at sænke byggeprocenten til 25% for nybyggeri og samtidig sætte grænser for mængden af arealer med fliser og asfalt - evt kan gennemtrængelige fliser være undtagelsen.

Ved at hæve byggeprocenten mister kvarteret sit ret åbne indtryk med haver osv., og I gør et i forvejen stort problem med vandafledning endnu værre til stor gene for både øvrige beboere (især dem med kældre) og miljøet generelt.

Det er jo i forvejen muligt at lave 185m<sup>2</sup> beboelse, hvis man har brug for det. Man kan bygge en 1.sal eller evt laver en del af huset med forskudte etager (højtliggende kælder og høj stue). Så jeg forstår simpelthen ikke, at I overvejer at hæve bebyggelsesprocenten.

vh Karen Mohr Pind, Sandhøjen 19 (skråt bagved den aktuelle sag Hjortdalsvej 14).

--

[karenpind@gmail.com](mailto:karenpind@gmail.com)

mobil 2040 937

**From:** Karina Quottrup <karina77@hotmail.dk>  
**Sent:** 6 November 2024 09:37:38 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Karina Quottrup, Birkholmvej 4

Vedrørende sagsnummer: S2024 – 578271

Undertegnede ønsker hermed at gøre indsigelse mod, at der nu og i fremtiden afviges fra bestemmelserne i byggeservitut på ejendommen (Matr. Nr. 2614, Vanløse, København, på adressen Hjortdalsvej 14, 2720)

Indsigelsen sker på baggrund af Københavns Kommune i den forbindelse, vil potentielt kunne pålægge grundejere omfattet af den ændrede praksis en højere grundbeskatning for uudnyttet bebyggelsesareal.

Indsigelsen sker deslige på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre øgede udfordringer i forhold til afledning af regnvand, således at det vil pålægge den enkelte grundejer øgede udgifter til sikring mod regn og kloakvand i boligerne. Deslige vil det modarbejde Kommunens opgave med at forsinke samt aflede regnvand væk fra kloakkerne, når der falder store mængder af regn. Dette vil få økonomiske konsekvenser for samtlige skatteydere bosat i Københavns Kommune.

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, vil medføre forringede muligheder for at større træer kan vokse i området. Dette er i modstrid med kommunens egen træpolitik. [Træpolitik | Københavns Kommune \(kk.dk\)](#)

Indsigelsen sker ydermere på baggrund af, at en højere bebyggelsesandel pr. matrikel, potentielt vil medføre borgene i Vanløses generelle sundhed, da muligheden for ren luft forringes, samtidig med at øget forurening med kloakvand i boligerne vil udgøre en betydelig sundhedsrisiko.

Med venlig hilsen

Karina Quottrup  
Birkholmvej 4  
2720 Vanløse



**From:** Kira <kirabove@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 20:48:30 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Kira Bang Bové, Egholmvej 37

Høringssvar om byggeprojekt sagsnummer  
S2024-578271

Jeg har følgende indvendinger i sagen om at øge den maksimale bebyggelsesprocent af følgende årsager:

1. I en tid med større og større klimaudfordringer, herunder forventeligt større regnskyl og hyppigere oversvømmelser, hvor man for at imødekomme dette bruger store mængder ressourcer og penge på at klimasikre mod fremtidige oversvømmelser i hele kommunen, herunder for aktuelle sag, helt ny-etablerede regnvandsbede, virker det kontraintuitivt at man samtidig vil tillade en højere bebygelsesprocent og befæstningsgrad i kommunen, hvilket vil have den stik modsatte effekt på klimasikringen og oversvømmelsesrisikoen.
2. En højere tilladt bebyggelsesprocent i et ældre villa-kvarter, vil gøre det mere attraktivt at rive gamle huse ned til fordel for (større) nybygninger, hvilket både er ærgeligt for lokalområdet æstetiske udtryk (dog en subjektiv vurdering), men også virker mindre bæredygtigt og klimavenligt end at bevare eksisterende byggerier.
3. En forhøjelse af bebyggelsesprocent i aktuelle sag, hvor påtrængende det end måtte være for den aktuelle bygherre, vil utvivlsomt skabe præcedens for alle kommende sager fremadrettet, hvilket vil forstærke effekten af ovenstående punkter.

Med venlig hilsen  
Kira Bang Bové  
Egholmvej 37  
2720

**From:** Kirsten Dehn <dehn2720@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 21:42:02 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Kirsten og Jørn Dehn, Birkholmvej 17

Vi vil herved gøre indsigelse mod denne konkrete byggesag og jeres planer om fremadrettet at øge den tilladte byggeprocent i området.

Der er allerede en trist trend igang, hvor spekulanter river fine gamle huse ned og fælder træer til fordel for nybyggede kvadratmeter maksimerede kasser.

Den konkrete byggesag og fremadrettede planer om øgelse af byggeprocenten er stik mod kommunes målsætning om at skabe en grøn og bæredygtig by.

Med venlig hilsen  
Kirsten og Jørn Dehn  
Birkholmvej 17  
2720 Vanløse

Sendt fra min iPhone

**From:** Lars Rommelhoff <l.rommelhoff@hotmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 19:29:48 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Lars Pasgaard Rommelhoff, Roshagevej 13

Undertegnede anmoder hermed om at nuværende byggeservitut på 2/7 fastholdes også i fremadrettede byggeprojekt ansøgninger.

Begrundelserne for min modstand mod et større maksimalt bebygget areal er følgende:

1. Hensynet til at beholde størst muligt afvandingsareal på hele servitutområdet forringes uundgåeligt ved større bebyggelses areal.
2. Området ligger i forvejen ned til lavning/ådal (Harrestrup Å) hvor der har været mange oversvømmelser gennem tiden.
3. Den formodet fremtidige nedbør i området er stigende og størrelse og hyppigheden af skybrud forventes også øget.
4. Kommunen bør derfor i størst muligt omfang værne om alle muligheder for at øge og bevare en maksimal afvandingsgrad.
5. En stigning i bebyggelsesarealet medfører endnu højre boligpriser, hvilket gør det svært for mange almindelige borger at komme ind på dette boligmarked.

Lars Pasgaard Rommelhoff  
Roshagevej 13  
2720 Vanløse

**From:** kontorboks@mail.dk <kontorboks@mail.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 20:19:58 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Lasse Thomsen, Billesborgvej 11

jeg vil gerne protestere mod at hæve maksimalt bebygget areal fra 2/7 til 1/3 i omtalte byggesag. Servituttens regler er fuldt tilstrækkelige og der er ikke brug for tættere bebyggelse men derimod for mere areal uden bygninger ift. vandnedsivning, biodiversitet og lignende.

venlig hilsen Lasse Thomsen  
Billesborg 11, 2720 Vanløse

**From:** Lene Leth Rasmussen <leneleth@gmail.com>  
**Sent:** 2 November 2024 15:58:03 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Lene Leth Rasmussen, Egholmvej 53

Til Københavns Kommune,

Jeg har modtaget jeres brev vedrørende sagsnummer S2024-578271, og vil gerne komme med bemærkninger.

Jeg ønsker ikke at få ændret byggeprocenten i området. Der er mange gode ældre huse i området, som fint kan vedligeholdes og moderneres efter behov. Det er i langt de fleste tilfælde ikke nødvendigt at rive ned og bygge nyt.

Det er meget mere bæredygtigt og miljøvenligt at renovere frem for at rive ned og bygge nyt. Desuden fældes der ofte træer i forbindelse med nedrivning og nybygning, hvilket er uhensigtsmæssigt i forbindelse med klimaforandringer og øget nedbør.

Området har mange fine ældre huse, som giver kvarteret karakter, og som bør bevares. Der har været nogle enkelte tilfælde af ældre fine huse, der rives ned, og i stedet bygges store huse, som i mange tilfælde er af lavere arkitektonisk kvalitet. Hvis I øger den tilladte byggeprocent vil I være med til at fremme denne tendens, og vil i værste fald sætte gang i at ødelægge kvarteret fine karakter.

Ligesom centrale områder i København er reguleret i forhold til deres unikke æstetiske udtryk, bør I også sikre jer, at mindre centrale områder med enfamilieshuse og general høj æstetisk kvalitet reguleres, så disse kvaliteter ikke mistes før det er for sent. Nørager-kvarteret her i Vanløse er sådan et kvarter. Jeg vil stærkt opfordre jer til at besøge området og tænke mere langsigtet både i forhold til miljø og arkitektonisk/æstetisk kvalitet.

Mange hilsner,  
Lene Leth Rasmussen

**From:** line abildgård <lineabild@hotmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 20:51:02 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Line Abildgård, Flinterupvej 15

Til Teknik- og Miljøforvaltningen vedr. Høring om byggeprojekt (sagsnummer S2024-578271)

Det er med stor forundring, at jeg modtager jeres brev vedr. ønsket om at gøre det muligt at bygge store huse i et villaområde i Vanløse. Men jeres opfordring til at give høringssvar giver mig også mulighed for at skrive et brev, jeg har haft trang til at skrive de sidste mange år.

Årsagen til, at jeg gerne har villet skrive dette brev er, at jeg gennem de 15 år jeg har boet i Vanløse, har set en gennemgribende ændring og forringelse af vores kvarterer. En forringelse der selvfølgelig ikke er forbeholdt Vanløse, men foregår i hele København og mange andre byer. På grunde i de smukke gamle villakvarterer bliver såvel huse som beplantning brutalt fjernet og nye, kønsløse et-plans-huse eller to-familiers-ejendomme opført. Som regel erstattes de gamle haver af rullegræs og betonfliser og hæk eller stakit af et højt plankeværk. Det er en udvikling, der er beskæmmende, af flere grunde:

*For det første* bruges enorme ressourcer på at rive ned og bygge nyt. Byggeri står for en meget stor del af verdens CO2-udledning og det er rent ud sagt vanvittigt, at tusindvis af gamle villaer hvert år erstattes af nybyggeri i stedet for at renovere og bygge til, hvis der er behov for at opgradere en bolig. I Vanløse er dette accelereret med enorm kraft de seneste år. Jeg har længe kigget forgæves efter at Københavns Kommune udviser bare den mindste interesse for at lægge strategier for, at byen kan mindske nybyggeri, hvor det kan undgås.

*For det andet* betyder de store et-plans-huse og to-familiers-boliger og den udstrakte brug af flisebelægning kombineret med fjernelse af træer og buske ved nybyggeri, at biodiversiteten forringes i betydelig grad, og at der bliver stærkt begrænsede muligheder for afløb af regnvand på matriklerne. Det er paradoksalt, at vi bruger formuer på at etablere fælles skybrugssikring på villavejene samtidig med, at enhver grundejer kan lægge hus og fliser på det meste af sin grund. Og det er desværre det der sker, når der bygges nyt. Det undrer mig også, at kommunen kan tillade at hele forhaver flisebelægges, når nu der er et gammel servitut-formål om at holde et "grønt præg" i området.

*For det tredje* betyder nybyggerierne en betydelig forringelse af den æstetiske værdi af de gamle villakvarterer. Et kvarter som vores er bygget i 1920'erne og 1930'erne med murerrestervillaer og bungalows med kælder. Røde og gule murstenshuse i en størrelse der er proportioneret til de relativt små københavnergrunde og er placeret på disse grunde på en ensartet måde, der skaber et smukt helhedsudtryk. Huse i en stil, der er karakteristisk for tidsperioden. Og dette erstattes nu af flade grå bygninger uden nogen som helst arkitektonisk værdi og i en stil, der næppe kunne være fjernere fra de oprindelige bygninger. Et par huse eller fem gør måske ikke alverden, men i det omfang, der bygges nyt nu, er kvarterer ved helt at ændre karakter. Og de smukke, gamle kvarterer vil aldrig kunne genskabes. Det er tragisk at denne ødelæggelse af vores fælles bygningskulturarv bare får lov at ske.

Så når I som offentlig myndighed spørger, om jeg mener at det skal være muligt at bygge ENDNU større huse end det sker i dag, bliver jeg både chokeret og rædselsslagen. Det er mig ubegribeligt, at Københavns Kommune ikke selv kan se, at den enorme mængde nedrivning af gamle huse og byggeri af nye er en helt forkert glidebane. Jeg troede, at jeg havde set det værste med de

tendenser, jeg har observeret de seneste år, og havde aldrig forestillet mig, at kommunen så aktivt ville tillade ødelæggelse af byens gamle villakvarterer og følgende enorme CO2-udledning.

Jeg håber og beder til, at **Københavns Kommune fastholder 2/7, som maksimalt bebygget areal i servitut-området**, og i det hele taget begynder at tage klima- og biodiversitetskriserne alvorligt og ikke mindst lægger en stil, der søger at bevare de gamle kvarterer inden det er for sent.

Jeg håber og beder også til, at et brev som dette ikke bare bliver arkiveret for eftertiden, men at I faktisk forholder jer til indholdet og bekymringen. Jeg vil sætte meget stor pris på, at der er nogen, der sender mig en respons på dette høringsvar.

Med venlig hilsen

Line Abildgård  
Flinterupvej 15  
2720 Vanløse

**From:** Magnus Meyer Jakobsen <magnusmjak@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 22:05:25 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Magnus Meyer Jakobsen, Tybjergvej 77  
**Attachments:** HÅ\_ringssvar MMJ nov 2024.docx

Vedhæftet høringssvar om byggeprojekt, jf. sagsnummer S2024-578271

Venlig hilsen

**Magnus Meyer Jakobsen**

[Tybjergvej 77 | DK-2720 Vanløse](#) | Tlf.: +45 9385 8587 | Mail: [magnusmjak@gmail.com](mailto:magnusmjak@gmail.com)



Hermed bemærkninger til fravigelsen fra servitutten og kommunens foreslåede fremadrettede praksis.

En ændring af servitutten, hvor det maksimalt bebyggede areal ændres fra 2/7 til 1/3, vil have flere konsekvenser i forhold til lovgivning, byggetæthed og de forskellige hensyn, der skal tages under byggeloven. Her er en vurdering af de forskellige faktorer:

1. Klima

Øget bebyggelsesprocent kan betyde mere varmeø-effekt, da beton, asfalt og andre byggematerialer opvarmes hurtigt og kan forringe lokal luftkvalitet. Det kan også begrænse mængden af åbne områder i haverne, der kan fungere som grønne lunger, hvilket er vigtigt for at modvirke klimaændringer og opretholde et sundt mikroklima.

2. Biodiversitet

Øget bebyggelse vil have en negativ effekt på biodiversiteten, fordi det reducerer mængden af grønne områder og naturlige habitater for planter og dyr.

3. Arkitektonisk påvirkning

En mulighed for at bebygge 1/3 af ejendommens areal mod 2/7 vil gøre det attraktivt at spekulere i nedrivning af ældre huse til fordel for nybyg. De seneste år er der i området set adskillige eksempler på at ældre huse som passer i den eksisterende byggestil er revet ned, til fordel for at bygge nyt som har et andet arkitektonisk udtryk. Det skaber visuelle konflikter og påvirker områdets historiske og arkitektoniske karakter negativt.

4. Bæredygtighed

En øgning af den bebyggede andel på 1/3 kan som nævnt ovenfor fremme nybyggeri, men det kan også betyde, at renovering af eksisterende bygninger negligeres. Renovering er uden sammenligning mere bæredygtigt end nybyggeri, idet det vil medføre øget miljøpåvirkning.

5. Afledning af regnvand

En af de største udfordringer ved øget bebyggelse i tætbebyggede områder er håndteringen af regnvand. Øget byggetæthed kan reducere den naturlige perkolation af vand i jorden og føre til øget risiko for overbelastning af kloaksystemet. Det kan resultere i oversvømmelser, især ved kraftig nedbør, medmindre der tages særlige foranstaltninger. Vanløsehøj Haveby har for nylig fået etableret regnvandsbede, som er designet efter den nuværende bygningsmasse, ikke en bygningsmasse som øges til 1/3 af ejendommens størrelse.

## 6. Byggetæthed

Der ses en tendens i området til, at eksisterende 1-familie huse rives ned for at bygge 2-familie huse i flere plan. En ændring fra 2/7 til 1/3 i bebyggelsesprocenten vil kun gøre det mere attraktivt at bygge større og dermed øge byggetætheden. Det kan føre til overbelastning af infrastrukturen (f.eks. trafik, parkeringspladser og grønne områder). Der kan også opstå problemer med sollys, udsigt og luftgennemstrømning for de eksisterende bygninger i området.

Med venlig hilsen

Magnus Meyer Jakobsen  
Tybjergvej 77  
2720 Vanløse  
Tlf. 93858587

**From:** Anne-Mette Krogsriis <krogsriis@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 21:28:24 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Cc:** Anne-Mette Krogsriis <krogsriis@gmail.com>; Martin S. <martin@ab66-70.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Martin Stærmose og Anne-Mette Krogsriis, Vestervigvej 10

Høringssvar til sagnr. S2024-578271

Vi mener at det vil være forkert at ændre den hidtidige praksis med at håndhæve servitut om 2/7 bebyggelsesgrad. Det vil medføre øget bebyggelsestæthed i et kvarter med forholdsvis små udstykninger. Servitutten har netop været med til, at sikre kvarterets karakter med ikke alt for tæt bebyggelse.

Herudover vil en øget bebyggelsesgrad medføre større huse ved nybyggeri og dermed øget klimaaftryk ved byggeri, hvilket vil være i modstrid med kommunens ambitioner på dette område.

Med venlig hilsen  
Martin Stærmose og Anne-Mette Krogsriis  
Vestervigvej 10  
2720 Vanløse

**From:** Mathias Sandager <Mathias.sandager@hotmail.com>  
**Sent:** 31 October 2024 16:33:55 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Cc:** Hans-Henrik Hagenau Kaster <T50J@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Mathias Sandager, Kongsdalvej 41

Hej Hans-Henrik

Ibhm. høringen af sagen er jeg og flere bosiddende i området (i en af de nævnte grundejerforeninger underlagt samme byggeservitut) interesseret i at vide om afgørelsen dermed skaber præcedens for, at vi ikke længere er underlagt bebyggelsesprocenten på 2/7 som I ligger op til (når der ikke er tale om hjørnegrunde)?

For mange af os vil det betyde, at der tages mindre hensyn til de klimaudfordringer, som vi (kommunen og Danmark inkl.) står overfor f.eks. renovering af eksisterende bolig kontra nyopførelse af nye boliger med udvidede beboelseskvadrametre. En nyopført bolig med flere beboelseskvadratmeter er at foretrække, dog ikke ud fra et klimaaftryk-mæssigt synspunkt.

Men jeg er interesseret i at vide, om det skaber præcedens, da vi så selv vil overveje ovennævnte.

Vh. Mathias Sandager

**From:** Michala Levinsen <michalalevinsen@hotmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 18:23:09 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Cc:** Borgmesteren TMF <BORGMESTEREN@tmf.kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Michala Barrett Levinsen, Vestervigvej 16

Att.: byggesagsbehandler Hans-Henrik Hagenau Kaster  
Henrik

Som følge af brev sendt med post d. 23.10, og modtaget 5 hverdage efterfølgende har jeg følgende indsigelse- udover at svarfristen i dag d. 6. november er al for kort frist til at gøre indsigelse, hvilket også er at opfatte som en indsigelse.

- Det øgede bebyggelsesareal falder ikke i tråd med Københavns Miljøplan [Forbered dig på skybrud | Københavns Kommune](#)

Bebygger man yderligere end det tilladte, så vil regnvand samle sig på vejene!

Vores område fra Damhusengen - Krogebjergparken har på Københavnsiden igennem de senere mange år været hårdt ramt af skybrud og vand i kældre.

I forlængelse af dette har Hofor påbegyndt et udvidelsesprojekt af Harrestrup Å [Bedre vandmiljø i Harrestrup Å - Projekt Spangen](#), som skulle afhjælpe vandmængderne ved et evt. skybrud.

Med dette i mente, hvordan kan det være at København Kommune nu sender klimasikringmæssigt kontraproduktive byggetilladelser til høring i vores område?

Jeg er medlem af bestyrelsen Kildeåens haveby, men skriver dette som privatperson.

Med venlig hilsen

Michala Barrett Levinsen  
Vestervigvej 16  
2720 Vanløse



## Bedre vandmiljø i Harrestrup Å - Projekt Spangen

Fire underjordiske bassiner skal stoppe kloakvand fra at løbe ud i Harrestrup Å. Følg med i Spangen-projektet her.

[www.hofor.dk](http://www.hofor.dk)

**From:** Pernille Bech Wulff <pernillewulff@hotmail.com>  
**Sent:** 2 November 2024 17:55:57 (UTC +01)  
**To:** Borgmesteren TMF <BORGMESTEREN@tmf.kk.dk>; TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>; Hans-Henrik Hagenau Kaster <T50J@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Pernille Bech Wulff, Birkholmvej 11 A

Spørgsmål og Indsigelse vedr. sag S2024-578271

Kære Hans-Henrik Hagenau Kaster, Line Barfod m.fl.

I sidste uge modtog både min mand og jeg hver især et brev vedr. høring om potentiel byggesag på Hjortdalsvej 14 2720 Vanløse. Henvendelsen er ikke uvæsentlig, da det handler om afvigelsen af områdets servitut, og dermed kan danne præcedens for kommunens fremadrettede afgørelser i lignende sager. Imidlertid er jeg forundret over:

- 1) måden kommunen henvender sig til borgerne
- 2) informationsgraden af projektet

1. Blot i vores grundejerforening er der over 300 matrikler. Alle på bopælene over 18 år har modtaget en særskilt kuvert med hele 15 siders beskrivelse af det eventuelle byggeprojekt. Herhjemme har vi således modtaget 2 breve, mens flere naboer har fået op mod 4 eller 5 breve alt afhængig af, hvor mange voksne børn, der bor på matriklen. Det vil sige minimum 1000 breve sendt afsted blot til medlemmer i vores forening. Brevet er derudover sendt til tre andre haveforeninger/grundejerforeninger. I har naturligvis et mere nøjagtigt tal - men jeg formoder, at I har udsendt ca 4000 breve á 15 stykker papir? Hvad koster det mon i kopiering, papir og forsendelse? Hvordan forsvares det ift. vores miljø, og hvorfor ikke benytte det naturlige alternativ - digital post?
2. I de 15 sider får jeg som medborger adgang til bygherrerne navne (Fie og Niclas Brok), hvoraf førstnævnte er ejer af en lokal butik i vores område. Er det meningen, at vi skal have disse oplysninger og samtidig have samtlige tegninger af deres kommende hus - både indvendig og udvendig? Det opleves som om en principiel sag bliver meget personligtgjort, og jeg undrer mig over om det mon er gjort bevidst for at øge sympatien for familien og deres projekt, om det er en fejl, at man deler så mange detaljer med naboer, der ikke er direkte part i sagen eller om det er standard praksis? Som medborger har jeg ikke et ønske om at ødelægge andres boligdrømme. Det føles unægtelig sådan, når sagen fremlægges på denne måde. Indsigelse Vi ser os nødsaget til at gøre indsigelse, da dette vil skabe mulighed for øget spekulation i nedrivning af ældre huse for i stedet at opføre nybyg. Derudover gør det vores områder mindre grønne og begrænser afledning af regnvand, da der af naturlige årsager vil være mindre nedsivning, fordi græs- og beplantningsarealer bliver minimeret. Begge dele udfordrer, fordi bæredygtigheden og klimaet bliver nedprioriteret.

Jeg ser frem til at høre fra jer og håber I vil tage ovenstående med i jeres overvejelser. Både i den pågældende sag og i jeres fremadrettede sagsbehandlinger.

Med venlig hilsen

Pernille Bech Wulff

Birkholmvej 11a

2720 Vanløse

Tlf.: 40501044//pernillewulff@hotmail.com

**From:** rasmuslindboe@yahoo.dk <rasmuslindboe@yahoo.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 22:15:10 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Rasmus Lindboe, Vestervigvej 6

Bemærkning til høring:

Undertegnede støtter fuldt Københavns Kommunes påtænkte udvidelse af det maksimalt bebyggede areal i området.

Den påtænkte udvidelse har generelt en marginal indflydelse af områdets byggetæthed. Men kan have stor værdi for den enkelte borger.

Og da byggeprocenten forbliver den samme, vil det udelukkende for en given bygherre være et spørgsmål om at bygge i højden eller i bredden. Den oplevede byggetæthed vil formentlig opleves som *mindre*, såfremt der bygges i bredden, ikke i højden.

Hvilket vil betyde, at en udvidelse af det maksimalt bebyggede areal faktisk vil give en oplevelse af et mindre tæt bebygget område - fordi flere vil bygge i større i ét plan, frem for at rejse en bebyggelse i to etager.

**Rasmus Lindboe**

Vestervigvej 6  
2720 Vanløse

Tlf: 42724090

**From:** Thure Søren Larsen <thuresl@gmail.com>  
**Sent:** 29 October 2024 16:26:11 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Sofie Strøm og Thure Larsen, Ørhagevej 8

Sagsnummer S2024-578271  
På vegne af Ørhagevej 8, Sofie Strøm og Thure Larsen

Vi støtter forslaget om at fravige servitut om bebygget areal, således at man kan bygge op til 1/3.

Derved ingen indvendinger til ansøgningen på Hjortedalsvej 14.

Med venlig hilsen

Thure Søren Larsen

[ThureSL@gmail.com](mailto:ThureSL@gmail.com) - 29903971



**From:** Sune Larsen <sune@sunelarsen.dk>  
**Sent:** 3 November 2024 16:25:57 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Sune Larsen, Tybjergvej 37  
**Attachments:** Indsigelse sag nr. S2024-578271.docx

Hermed svar på denne sag.

Bh Sune Larsen. Tybjergvej 37, 2720 Vanløse

## **Indsigelse mod nybyggeri i Vanløse – Behov for at prioritere bæredygtighed og bevaring af lokalområdets karakter**

Jeg ønsker hermed at indgive en principiel indsigelse mod det foreslåede byggeprojekt i Vanløse, idet mit formål er at sætte fokus på de generelle problemstillinger ved en sådan udvikling. Jeg vil gerne understrege, at min indsigelse ikke er rettet mod de personer, der søger om byggetilladelse, men derimod mod de potentielle langsigtede konsekvenser, som beslutningen kan have for området og for Københavns Kommune i bredere forstand.

### **1. Risiko for spekulation i nedrivning og opkøb af ældre huse**

Hvis tilladelse til større byggerier på mindre grunde gives, åbner det op for øget spekulation i opkøb og nedrivning af ældre huse. Det er en tendens, vi desværre allerede ser flere steder i København, hvor små, charmerende bygninger erstattes af store, moderne konstruktioner. Disse projekter skaber typisk flere enheder, hvilket hurtigt kan give økonomisk afkast til investorer og bygherrer. Denne praksis bidrager til en ensretning af arkitekturen og risikerer at fjerne områdets unikke æstetik og charme, hvilket er dybt beklageligt.

### **2. Behovet for at bevare grønne områder**

Vanløse er et grønt og attraktivt område, som med rette prioriterer beboernes mulighed for at bo i nærhed til natur og grønne områder. Desværre vil udvidelse af byggeområdet og øget bebyggelsesprocent betyde mindre plads til græs og beplantning, som i dag spiller en vigtig rolle i at opsuge regnvand og skabe naturlig nedsivning. En øget bebyggelsesprocent medfører en højere risiko for oversvømmelser og begrænser mulighederne for at etablere biodiversitetsfremmende løsninger, som vi netop har set gennemført med regnvandsbede i vores kvarter. Det virker paradoksalt, at Københavns Kommune på den ene side støtter biodiversitetsprojekter, men samtidig godkender projekter, der reducerer de grønne arealer.

### **3. En bæredygtighedskrise midt i en klimakrise**

Vi står i en klimakrise, og Københavns Kommunes beslutninger burde afspejle dette faktum. Det er både trist og uansvarligt, at der i denne situation gives mulighed for at bygge store enfamiliehuse, som ikke bidrager positivt til bæredygtighed. Det modsiger helt grundlæggende kommunens egen målsætning om at blive en grønnere og mere klimavenlig by. Vanløse bør ikke ende som et eksperiment for øget urbanisering, men bør bevares som et område, hvor bæredygtige løsninger og lokal charme prioriteres.

### **4. Utilstrækkelig dialog og problematisk informationsniveau**

Jeg finder det desuden uheldigt, hvordan kommunen har valgt at henvende sig til borgerne i dette tilfælde. Det store antal breve, som er sendt ud alene i vores grundejerforening, er et ressourcetilslud, som kunne have været løst mere effektivt og bæredygtigt. Desuden fremstår

projektet i sin detaljegrad som en personlig sag snarere end en principiel beslutning, hvilket vanskeliggør objektiv stillingtagen. Med navne og detaljerede tegninger bliver processen meget personlig, hvilket kan opleves som en utilsigtet påvirkning af beslutningsprocessen.

Jeg håber derfor, at kommunen vil overveje de langsigtede konsekvenser af at tillade større nybyggeri i Vanløse og i stedet prioritere bæredygtighed, bevaring af områdets grønne karakter og respekt for den eksisterende boligmasse.

Sune Larsen

Tybjergvej 37, 2720 Vanløse

**From:** Svend Otto Ott <soo@greve.dk>  
**Sent:** 5 November 2024 17:07:15 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Svend Otto Ott, Annette Bilfeldt og Mathias Milton Bilfeldt Ott, Ørhagevej 12

På baggrund af en enkelt byggesag ønsker Københavns Kommune fremover at fravige den gældende servitut, der fastlægger en maksimal bebyggelsesgrad på 2/7 af grundarealet. Fremover vil kommunen anvende en bebyggelsesgrad på 1/3, der svarer til den gældende servituts bestemmelser om hjørnegrunde.

Af høringsbrevet fremgår, at Forvaltningen har bemyndigelse til at fravige den gældende servitut "på baggrund af en konkret vurdering". Det fremgår ikke af materialet, at Forvaltningen har foretaget en sådan vurdering.

Det fremgår heller ikke hvad begrundelsen er for – endsige hjemlen til – en generel fremtidig fravigelse af den gældende servitut.

Det er derfor uklart hvilke planmæssige hensyn, der ønskes fremmet.

Den gældende servitut har til formål at sikre kvarterets grønne præg, som er under pres i disse år fordi der ofte sker en befæstning af udearealer i forbindelse med nybyggeri og fordi de oprindelige boliger i mange tilfælde rives ned og erstattes med enten større enfamiliehuse eller omdannes til lejligheder.

Ud fra en bæredygtighedsbetragtning er der ikke brug for at styrke tendensen til at boligerne bliver større med flere kvadratmeter pr. beboer. Ud fra hensynet til klimasikring er der ikke brug for at muliggøre større fodaftryk med deraf stigende befæstelsesgrad.

Der er derimod brug for et planmæssigt svar på de udfordringer, som kendetegner den igangværende udvikling kvarteret og ikke en forhøjelse af bebyggelsesgraden, som blot understøtter den igangværende uhensigtsmæssige udvikling.

Med venlig hilsen

Svend Otto Ott, Annette Bilfeldt og Mathias Milton Bilfeldt Ott

Ørhagevej 12  
2720 Vanløse

**From:** Thomas Bundgaard <thomas.c.bundgaard@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 20:44:35 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Hørings svar fra Thomas Bundgaard og Sonja Sørensen, Egholmvej 39

Som en lovlidige borgere i Københavns Kommune går vi selvfølgelig ud fra, at kommunen overholder de vedtægter, der gælder for området.

I vores grundejerforening er der lige brugt 25-30 mill. på forebyggelse af fremtidige klimaproblemer ved at etablere "vandbede/blomsterbede", så er der ikke nogen fornuft i samtidig at ville tillade at øge det befæstede areal, som øger vandaflødningen fra et nybyggeri. I de fleste nybyggede huse i området er desuden et stort område belagt med fliser.

Samtidig er der flere projekter i foreningens randområder, der yderligere vil belaste området med øget trafik og fremmedparkering i grundejerforening. Det gælder både ud mod Ålekistevej, Jyllingevej og Slotsherrensvej, hvor kommunens byfortætningsstrategi flytter parkeringsproblemer ind i de private grundejerforeninger, hvor "vandbedene" i forvejen har fjernet en masse parkeringsproblemer.

Den politik, der lægges op til, forringer kvaliteten i et tidligere roligt boligkvarter.

NB. Der ingen almindelige mennesker, der har behov for et boligareal på 185 kvadratmeter. Det er ressourcemisbrug.

Se følgende punkter:

1. Midt i klima- og biodiversitetskrise lægger Københavns Kommune op til at reducere det grønne areal og bygge unødvendigt store enfamiliehuse. Det synes jeg er både trist og uansvarligt. Samtidig undrer det mig, at kommunen med den ene hånd uddeler penge til biodiversitetsprojekter og med den anden arbejder i en helt anden retning.

2. Det er trist, hvis de gamle huse opkøbes og rives ned for at nogen kan tjene penge på at bygge nye store kasser. Det er slet ikke bæredygtigt, og det mindsker herlighedsværdien i vores dejlige kvarter.

3. Vi har netop fået etableret regnvandsbede, så fremtidens regnmængder kan håndteres. Hvis bebyggelsesprocenten øges, vil det areal som kan opsuge og holde vandet i jorden mindskes, hvilket vil have modsat effekt.

3. - Og så er jeg sådan set ligeglad med, hvad bebyggelsesprocenten er i resten af København. Eller - det er jeg ikke, men jeg synes ikke, det skal være afgørende for bebyggelsesprocenten i Vanløsehøj Haveby og omegn.

Osv.

Sendt fra min iPad

Venlig hilsen.

Thomas Bundgaard/Sonja Sørensen

Egholmvej 39,

2720 Vanløse.

thomas.c.bundgaard@gmail.com

61725676

Kontaktet nemmest via SMS eller mail; aldrig voice-mail!

**From:** Thomas Jakobsen <thomasjak@hotmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 20:21:59 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Thomas Meyer Jakobsen, Tybjergvej 77  
**Attachments:** Høringssvar om byggeprojekt nov 2024.docx

Vedhæftet høringssvar om byggeprojekt, jf. sagsnummer S2024-578271

Venlig hilsen

**Thomas Meyer Jakobsen**

Tybjergvej 77 | DK-2720 Vanløse | Tlf.: +45 4099 2060 | Mail: [thomasjak@hotmail.com](mailto:thomasjak@hotmail.com)

Høring om byggeprojekt  
Sagsnummer S2024-578271

Hermed bemærkninger til fravigelsen fra servitutten og kommunens foreslåede fremadrettede praksis.

En ændring af servitutten, hvor det maksimalt bebyggede areal ændres fra 2/7 til 1/3, vil have flere konsekvenser i forhold til lovgivning, byggetæthed og de forskellige hensyn, der skal tages under byggeloven. Her er en vurdering af de forskellige faktorer:

#### 1. Klima

Øget bebyggelsesprocent kan betyde mere varmeø-effekt, da beton, asfalt og andre byggematerialer opvarmes hurtigt og kan forringe lokal luftkvalitet. Det kan også begrænse mængden af åbne områder i haverne, der kan fungere som grønne lunger, hvilket er vigtigt for at modvirke klimaændringer og opretholde et sundt mikroklima.

#### 2. Biodiversitet

Øget bebyggelse vil have en negativ effekt på biodiversiteten, fordi det reducerer mængden af grønne områder og naturlige habitater for planter og dyr.

#### 3. Arkitektonisk påvirkning

En mulighed for at bebygge 1/3 af ejendommens areal mod 2/7 vil gøre det attraktivt at spekulere i nedrivning af ældre huse til fordel for nybyg. De seneste år er der i området set adskillige eksempler på at ældre huse som passer i den eksisterende byggestil er revet ned, til fordel for at bygge nyt som har et andet arkitektonisk udtryk. Det skaber visuelle konflikter og påvirker områdets historiske og arkitektoniske karakter negativt.

#### 4. Bæredygtighed

En øgning af den bebyggede andel på 1/3 kan som nævnt ovenfor fremme nybyggeri, men det kan også betyde, at reovering af eksisterende bygninger negligeres. Reovering er uden sammenligning mere bæredygtigt end nybyggeri, idet det vil medføre øget miljøpåvirkning.

#### 5. Afledning af regnvand

En af de største udfordringer ved øget bebyggelse i tætbebyggede områder er håndteringen af regnvand. Øget byggetæthed kan reducere den naturlige perkolation af vand i jorden og føre til øget risiko for overbelastning af kloaksystemet. Det kan resultere i oversvømmelser, især ved kraftig nedbør, medmindre der tages særlige foranstaltninger. Vanløsehøj Haveby har for nylig fået etableret regnvandsbede, som er designet efter den nuværende bygningsmasse, ikke en bygningsmasse som øges til 1/3 af ejendommens størrelse.

## 6. Byggetæthed

Der ses en tendens i området til, at eksisterende 1-familie huse rives ned for at bygge 2-familie huse i flere plan. En ændring fra 2/7 til 1/3 i bebyggelsesprocenten vil kun gøre det mere attraktivt at bygge større og dermed øge byggetætheden. Det kan føre til overbelastning af infrastrukturen (f.eks. trafik, parkeringspladser og grønne områder). Der kan også opstå problemer med sollys, udsigt og luftgennemstrømning for de eksisterende bygninger i området.

Med venlig hilsen

Thomas Meyer Jakobsen  
Tybjergvej 77  
2720 Vanløse  
Tlf. 40992060



**From:** Thomas Rasmussen <hrthomasrasmussen@gmail.com>  
**Sent:** 6 November 2024 17:11:06 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>; Thomas Rasmussen <hrthomasrasmussen@gmail.com>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Thomas Rasmussen, Roshagevej 15

Svar på høring om byggesag.

Vi er imod at Københavns kommune fraviger den privatretlige servitut, der netop er oprettet for at sikre åbne og grønne kvarterer.

Hvis kommunen fraviger servituten vil det betyde at vores kvarter efterhånden vil blive fyldt med mange et-plans villaer, der efterlader kvarteret uden det grønne kendetegn. De store et plans villaer efterlader jo grundene med så lidt udenoms areal at der ikke er plads til buske og høje træer.

Det er nok af områder/kvarterer i Københavns kommune hvor der ikke er tilstrækkelig lys og luft.

Seneste er der i vores kvarter givet tilladelse til 3 dobbelthuse, alle beliggende i den sydlige ende af Søndervigvej. De skæmmer kvarteret ved deres meget kedelige indkørsler med betonfliser eller granit-skærver.

Kommunens fremadrettet praksis bør være en maksimal bebyggelseprocent på 30% af grunden fratrukket vejudlægningsarealet. Det giver ingen mening at øge bebyggelsesarealet til 1/3 som er jo er en bebyggelsesprocent på 33,3%

Vi ser det som Københavns Kommune vil medvirke til at der rives flere ældre huse ned som erstattes af et plans villaer. Fremfor at der bygge videre/forbedres/udbygges på det eksisterende bebyggelse i kvarteret til gavn for miljøet.

Øges bebyggelsesprocenten vil det også give ejendomsudviklere mod på at udfordre reglerne, så der bygges flere to-familiehuse i kvarteret. Det vil betyde øget trafik på **privatveje**, højere pres på kloakken, der i forvejen er belastet af regnvand.

I det udsendte byggeprojekt vil det bebyggede areal bliver 185 m<sup>2</sup>.

Dersom ejer yderligere ansøger om opførsel af en carport på op til 20 m<sup>2</sup> og en overdækket åben terrasse på 10 m<sup>2</sup> er det en yderligere overskridelse af servituten 2/7-dele med 17% og dermed en bebyggelses% på  $28,5 + 17 = 45,5\%$ .

Så vidt jeg ved er servituten en privatretlig og kan mig bekendt kun ophæves såfremt der vedtages en Lokalplan eller der vedtages lovgivning.

Med venlig hilsen

Thomas Rasmussen  
Roshagevej 15  
2720 Vanløse

**From:** kkelds <kkelds@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 18:36:26 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Yamile og Kenneth, Sandhøjen 23

## **Vedrørende sagsnr.: S2024-578271**

### Indledningsvis

Generelt virker det ikke som om, at der er noget argument i det fremsendte for at overskrede servituttens begrænsning, som alle øvrige beboere har levet under, ud over et ønske om flere kvm i et plan end tilladt.

Ønsket om at bygge større er der vel altid, men er det i sig selv et argument for at tillade det, når der faktisk her er en lovmæssig/servitutmæssig begrænsning?

### Perspektiv

Områdets have vs hus/mursten forhold er generelt under pres pga den økonomiske udvikling, hvor alle mere eller mindre har råd til at bygge en mindre etageejendom. Servituttens regulerer faktisk til områdets fordel som et grønt område, hvor der pga grundenes størrelse er sat en strengere begrænsning end byggeloven, for netop at skabe et mere grønt område.

Ved fremadrettet at håndhæve et maksimalt bebygget areal på 1/3 mod de nuværende 2/7 vil man fra kommunens side understøtte en udvikling mod mindre have og mere mursten - uagtet det, tror jeg næppe at der kommer til at bo flere mennesker i de større huse. Men der kommer til gengæld væsentligt mindre jord, grønt og dermed afløb for de forøgede vandmængder vi må forvente.

Vi tilslutter derfor protesterne fra området mod planerne om kommunalt at underbygge og forstærke fortætningen af boligområdet. Fra relativt små huse med store haver - til store huse (til tider endda dobbelthuse) med fliselagte forhaver til parkering og meget lidt have.

Yamile og Kenneth

Sandhøjen 23

2720 Vanløse

**From:** Lindhart Frederiksen  
**Sent:** Tue, 5 Nov 2024 08:42:09 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Inge og Lindhart Frederiksen, Søndervigvej 74  
**Importance:** Normal

**Vedrørende sagsnr.: S2024-578271**

Servitutområdet er som andre haveboligområder i disse år under gradvis forvandling til områder med større og større boliger og meget lidt have.

Ved fremadrettet at håndhæve et maksimalt bebygget areal på 1/3 mod de nuværende 2/7 vil man fra kommunens side understøtte denne udvikling.

Vi protesterer derfor mod planerne om kommunalt at underbygge og forstærke fortætningen af haveboligområderne.

Fra relativt små huse med store haver - til store huse (til tider endda dobbelthuse) med fliselagte forhaver til parkering og meget lidt have.

Jo mere nybyggeri man må etablere på grunden, jo større vil tilskyndelsen være til at rive gamle huse ned og bygge nye og større huse.

Af hensyn til bl.a. klimaet bør man genbruge husene, begrænse nybyggeriet og fastholde haveboligområdernes grønne præg og biodiversiteten.

Med venlig hilsen

Inge og Lindhart Frederiksen  
Søndervigvej 74, 2720 Vanløse

Sendt fra [Mail](#) til Windows

**From:** Jens-Peter Wehlitz  
**Sent:** Tue, 05 Nov 2024 11:34:11 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Lisbeth Steensborg og Jens-Peter Wehlitz, Krogebjerg 50

Vedrørende sagsnr.: S2024-578271

## Høringssvar fra Krogebjerg 50

Vores område er som andre områder med enfamiliehuse i disse år under gradvis forvandling til områder med større og større boliger og mindre og mindre grønne arealer.

Grundenes relativt små arealer og oprindeligt ret små villaer især bungalows er typisk for området, og hvor bygherrer gennem tiden har ønsket flere kvadratmeter end det der kunne holdes indenfor 2/7, har man valgt at bygge med høj kælder og/eller med 1. sal. Det har været med til at give kvarteret sit særpræg. Vi opfordrer kommunen til at tage Vanløses københavner-særpræg og specielt vores kvarter som haveby med i betragtning.

Vi protesterer således mod planerne om kommunalt at underbygge og forstærke fortætningen af områder med enfamiliehuse.

Ved fremadrettet at tillade et maksimalt bebygget areal på 1/3 mod de nuværende 2/7 vil man fra kommunens side understøtte denne udvikling.

Vi ønsker ikke en udvikling fra relativt små huse med store haver - til store huse (til tider endda dobbelthuse) med fliselagte forhaver til parkering og meget lidt grønt.

Hvis ejendommene i området, over tid, kan blive op til 16% større, vil dette også føre til mindre nedsivning af nedbør og til 16% mere regnvand i kloakkerne.

Tidligere nævnte eksempel, hvor en typisk grund i området nu kan bebygges med yderligere 30 kvm. vil det betyde at yderligere 22-23 kubikmeter regnvand årligt skal ud i kloakken ved en gennemsnitlig årlig regnmængde på 750 mm.

Under et skybrud vil mindst 500-1000 liter vand yderligere per ejendom afledes via kloakken. I fremtiden forventes mere nedbør og også hyppigere og kraftigere skybrud, så ovennævnte tal vil kun stige samtidig med at området bygges til med praktiske et-plans-villaer og flerfamilies huse med stort grundareal på små grunde.

Ud fra klimabetragtning er det desuden en uhensigtsmæssig beslutning: Jo mere omfattende nybyggeri man må etablere på grunden, des større vil tilskyndelsen være til at rive gamle huse ned og bygge nye og større huse, hvilket de seneste rapporter fraråder f.eks. Realdania af 23.sept. 2024.

Af hensyn til bl.a. klimaet bør man genbruge husene, begrænse nybyggeriet og fastholde områdernes grønne præg.

Med venlig hilsen

Lisbeth Steensborg

Jens-Peter Wehlitz

Krogebjerg 50  
2720 Vanløse

**From:** anders@kildeaaenshaveby.dk  
**Sent:** Tue, 05 Nov 2024 22:49:12 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Cc:** Hans-Henrik Hagenau Kaster; bestyrelsen@kildeaaenshaveby.dk  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Bestyrelsen for Kildeåens Havebys grundejerforening, Ørhagevej 17  
**Attachments:** bestyrelsens\_svar\_20241105\_v1.pdf

Til Teknik- og Miljøforvaltningen

Vedhæftet bemærkninger fra Bestyrelsen for Kildeåens Havebys grundejerforening i forbindelse med høring om byggeprojekt for Hjortdalsvej 14.

Med venlig hilsen på vegne af bestyrelsen

Anders Viggo Hansen

Ørhagevej 17

23880767

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Att. Hans-Henrik Hagenau Kaster  
[T50J@kk.dk](mailto:T50J@kk.dk)

## Angående Høring om byggeprojekt i Kildeåens Haveby

Bestyrelsen for Kildeåens Haveby grundejerforening har flg. kommentarer og spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med høring om byggeprojekt på Hjortdalsvej 14, 2720 Vanløse.

- Den gældende servitut har til formål at sikre kvarterets grønne præg, og har været håndhævet siden udstykning og dannelse af grundejerforening i 1924. Det betyder at kvarterets ejendomme med få undtagelser er opført i overensstemmelse med servitutens bestemmelser.  
Bestyrelsen værdsætter formålet med denne servitut, og bemærker at den i disse år er under pres dels fordi der sker en befæstning af udearealer i forbindelse med nybyggeri og dels fordi de oprindelige boliger bliver revet ned og erstattet med enten større enfamiliehuse eller omdannes til tofamiliehuse.
- Bebyggelsesgraden for parcellerne i foreningen er 2/7 på nær hjørnegrunde, som må bebygges 1/3. Forskellen i bebyggelsesgrad er for at sætte alle parceller mere lige mht. tilladt størrelse på bygnings "fodaftrek".  
Bebyggelsesgraden udregnes på baggrund af parcellens nettoareal, hvor vejudlæggets areal i dybde på 4.5m er fratrukket bruttoarealet.  
For en hjørnegrund bliver nettoarealet væsentlig mindre, når de 4.5m fratrækkes i dybden på 2 sider af parcellen, hvilket så næsten kompenseres ved at hæve bebyggelsesgraden fra 2/7 til 1/3.

Med udgangspunkt i grund på 678m<sup>2</sup> vil en kvadratisk hjørnegrund med sidemål på 26m kun kunne bebygges 155m<sup>2</sup> med bebyggelsesgrad 1/3, mens en grund med en 18m side mod vej lovligt kan bebygges med 170m<sup>2</sup> med bebyggelsesgrad 2/7. (se beregningseksempler nederst)

Hvis der fremadrettet håndhæves et maksimalt bebygget areal på 1/3 for hele servitutområdet bliver ejere af hjørnegrunde forfordelt yderligere. I nævnte eksempel vil hjørnegrunden forsat kun kunne bebygges med 155m<sup>2</sup>, mens de 170m<sup>2</sup> for 'normal grunden' kan ændres til 198m<sup>2</sup>.

- Bestyrelsen er imod en sådan forskelsbehandling af foreningens parcelejere, og forstår ikke hvad formål og hjemmel er for den foreslåede fravigelse fra servituten.

At tillade større bebyggelsesgrad synes at stride mod kommunens politik omkring fortsat sikring af villakvarterernes åbne og grønne præg, samt de store bestræbelser på at skybrudssikre kloakker. 16% større bebyggelsesgrad betyder 16% større

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Att. Hans-Henrik Hagenau Kaster  
[T50J@kk.dk](mailto:T50J@kk.dk)

regnvandsbelastning af kloakker. Mulighed for etablering af faskiner for lokal afvanding bliver desuden vanskeliggjort med den store bebyggelsesgrad, da det er problematisk at placere faskiner i tilstrækkelig afstand (2m) fra skel og sokkel.

- I det konkrete tilfælde Hjortdalsvej 14 finder bestyrelsen ikke nævnte overskridelse med 15m<sup>2</sup> rimelig. Servituten med bebyggelsesgrad 2/7 har været kendt af parcelejer, og i ansøgningen er skure, garage og overdækninger udeladt af beregningen. Ethvert tiltag i denne retning vil yderligere fravige servitutens bestemmelser.
- Bestyrelsen undres desuden over at grundejerforeningen ikke betragtes som part i en sag om ændring af servitut for netop foreningen, og vi forstår ikke hvorfor en enkelt parcels byggeprojekt i strid med servituten giver anledning til at kommunen ønsker praksisændring.
- Høringsbrevet er dateret den 23. oktober og afsendt med almindelig post. Høringsfristen er onsdag den 6/11, hvilket vi ikke mener er en rimelig frist.
- Desuden er det bestyrelsens holdning, at en eventuel fremadrettet afvigelse af servituten bør bringes op til drøftelse og stillingtagen på foreningens årlige generalforsamling af en eller flere beboere i foreningen, idet generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Før endelig afgørelse i sagen må Bestyrelsen kræve svar fra Teknik- og Miljøforvaltningen på flg. spørgsmål:

1. Hvad der er kommunens formål med at ville fravige servituten fremadrettet?
2. Hvem har hjemmel til at fravige servituten? Og hvem har mulighed for at ophæve servituten?
3. Hvorfor er grundejerforeningen ikke en part, når høringen vedrører en fravigelse af en servitut for hele grundejerforeningens parceller?
4. Hvorfor skal der forskelsbehandles mellem parcelejere under samme servitut, så 'normale' grunde må bebygges væsentlig mere end hjørnegrunde?
5. Hvad berettiger en enkelt parcel til at få en væsentlig dispensation i forhold til kvarterets øvrige 195 parceller?

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen for Kildeåens Haveby

Jens Bjørklund, Hjortdalsvej 11  
Henrik Krogsgaard, Svankærvej 12  
Elsebeth Kiehl, Roshagevej 5

Teknik- og Miljøforvaltningen  
 Att. Hans-Henrik Hagenau Kaster  
[T50J@kk.dk](mailto:T50J@kk.dk)

Anette Kristensen, Roshagevej 17  
 Michala B Levinsen, Vestervigvej 16  
 Marvin Radford, Ørhagevej 21  
 Anders Viggo Hansen, Ørhagevej 17

## Bilag: Beregningseksempler med udgangspunkt i grund på 678m<sup>2</sup>.

Med 'normal' menes parcel med kort side mod vej.

Med 'hjørne' menes parcel med både bredde og længde side mod vej.

grund dimension	normal 1	normal 2	normal 3	hjørne 1	hjørne 2	hjørne 3	hjørne 4
bredde	18,0	18,0	18,0	26,0	20,0	22,0	27,3
længde	37,7	37,7	37,7	26,0	33,9	33,9	27,3
brutto areal	677,7	677,7	677,7	677,6	677,7	745,5	745,5
vejudlægsareal	81,0	81,0	81,0	214,0	222,2	231,2	225,5
netto areal	596,7	596,7	596,7	463,5	455,5	514,2	520,0
byggeareal	185,0	198,0	170,0	155,0	152,0	171,0	173,0

bebyggelsesgrad	0,310	0,332	0,285	0,334	0,334	0,333	0,333
lovligt	0,286	0,286	0,286	0,333	0,333	0,333	0,333
bebyggelsesprocent	0,273	0,292	0,251	0,229	0,224	0,229	0,232
lovligt	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300

+10% areal



**From:** Henriette Voigt & Lars W. Pedersen  
**Sent:** Sun, 3 Nov 2024 22:22:36 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Henriette Voigt og Lars W. Pedersen, Tybjergvej 83

Til Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

**Indsigelse vedrørende sags-Id S2024-578271 om principbeslutning om forhøjelse af maksimalt bebygget areal fra 2/7 til 1/3 af grundarealet.**

Vi gør indsigelse mod en fremtidig tilladt bebygget andel på 1/3 af grundarealet.

Det er vores opfattelse at:

- Det vil give større tendens til at eksisterende huse rives ned, og der vil blive bygget større huse i stedet af økonomiske årsager.

Forvaltningen vil ved denne principændring være med til at skabe et større samfundsmæssigt ressourceforbrug i en tid, hvor vi i højere grad bør tænke i bæredygtighed og genbrug af det eksisterende.

- Nybyggerier vil over tid ændre det to grundejerforeningers æstetiske karakter og særkende med klassiske murmestervillaer, som gør københavnske forstæder til et så attraktive boligområde.

- Det vil formodentlig afstedkomme flere 2-familie huse, hvilket vil føre til øget belastning på veje og anden infrastruktur.

- En højere bebygget andel vil oftest give et sammenlagt større befæstet areal. Dette vil give yderligere pres på kloaker og anden bortledning af vand.

Med venlig hilsen

Henriette Voigt og Lars W. Pedersen

Tybjergvej 83

2720 Vanløse

**From:** bogeandersen@webspeed.dk  
**Sent:** Tue, 5 Nov 2024 20:44:33 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Bente og Erik Andersen, Roshagevej 19

**Vedrørende sagsnr.: S2024-578271**

Servitutområdet er som andre haveboligområder under forvandling til områder med større og højere boliger og her i blandt to familiehuse to etager på de små matrikler og meget lidt have, hvilket er med til en total forandring af områdes hyggelige karakter i negativ retning.

Ved fremadrettet at håndhæve et maksimalt bebygget areal på 1/3 mod de nuværende 2/7 vil man fra kommunens side understøtte denne udvikling .

Vi gør hermed indsigelse mod at der sker ændring, af områdes gældende Byggeservitut IV4109 tinglyst den 17. maj 1920.

Det skal bemærkes at større tagarealer og her iblandt flisebelægninger, vil medføre større regnvandsmængder der skal bortledes, hvilket er et problem da kortsystemet i haveforeninger er meget under dimensioneret,

Med venlig hilsen

Bente og Erik Andersen

Roshagevej 19

2720 Vanløse

**From:** Anne Marie Andresen  
**Sent:** Wed, 6 Nov 2024 20:04:39 +0100  
**To:** Borgmesteren TMF; TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Anne Marie Andresen, Raunstrupvej 6  
**Attachments:** S2024-578271 Høringssvar Vanløsehøj Haveby.docx

Til Teknik- og Miljøforvaltningen  
Hermed høringssvar.

Vanløse, den 6. november

2024

Høringssvar vedr. S2024-578271

Vi har i Vanløsehøj Haveby modtaget materiale vedr. ændring af den nuværende bebyggelsesprocent fra 2/7 til 1/3. Til dette har jeg følgende kommentarer:

1. Midt i en stærkt bekymrende klima- og biodiversitetskrise lægger Københavns Kommune op til at reducere det grønne areal i boligområderne og give tilladelse til at bygge unødvendigt store enfamiliehuse. Det synes jeg er både trist og uansvarligt. Samtidig undrer det mig, at kommunen med den ene hånd via Biodiversitetspuljen uddeler penge til biodiversitetsprojekter og med den anden arbejder på en større bebyggelsesprocent. Det hænger ikke sammen.
2. Tilladelse til en højere bebyggelsesprocent kan føre til nedrivning af ældre huse, idet grundene opkøbes af investorer, som tjener penge på at bygge nyt. Det er en tendens, vi allerede ser, men der er risiko for, at den bliver forstærket, hvis der bliver mulighed for at bygge endnu større. Det er på ingen måde bæredygtigt at rive ned for at bygge op, og det mindsker herlighedsværdien i vores dejlige kvarter.
3. Vi har netop fået etableret regnvandsbede, så fremtidens regnmængder kan håndteres. Hvis bebyggelsesprocenten øges, vil det areal som kan opsuge og holde vandet i jorden mindskes, hvilket vil have modsat effekt. Da der er udsigt til mere ekstremt vejr, har vi brug for så stort et grønt areal som muligt.
4. Man kan få den mistanke, at ønsket om at hæve bebyggelsesprocenten handler om at tiltrække så mange velhavende mennesker som muligt. Som skolelærere med en fin løn ville vi ikke kunne købe vores eget hus i dag, og jeg tænker derfor ikke, der er behov for tiltag, der lægger op til at bygge flere store huse og til en potentielt højere grundskyld, sådan at vores fine gamle kvarter ender som en monokultur af velhavere.

I forhold til høringsprocessen har jeg følgende kommentarer:

1. Det er usmadeligt at bruge en konkret families byggeplaner som løftestang for et forslag, som vil gælde flere boligområder. Vi får kendskab til, hvordan de ønsker at indrette deres hus, og vi får deres navne, og på den måde bliver det meget personligt og langt sværere at sige nej til den udvidede byggeprocent. Mange fanger måske ikke, at det ikke kun drejer sig om den ene familie og synes, det vi være synd for dem, hvis de ikke får lov at bygge det, de ønsker sig. En sådan brug af patos i det, der skulle have været en saglig henvendelse, er ikke i orden.
2. Hvad er meningen med at sende høringsmateriale ud i fysisk form til samtlige beboere over 18 år - ovenikøbet til unge mennesker, der ikke står på husets skøde? Det er et enormt ressourcespild, når det hele kunne være sendt i e-boks (eller måske i kombination med en enkelt fysisk kopi til hver husstand).

Venlig hilsen

Anne Marie Andresen  
Raunstrupvej 6  
2720 Vanløse

**From:** Marianne Meyer Jakobsen  
**Sent:** Wed, 6 Nov 2024 19:26:22 +0000  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra Marianne Meyer Jakobsen, Tybjergvej 77  
**Attachments:** Høringssvar om byggeprojekt nov 2024.docx

Vedhæftet høringssvar om byggeprojekt, jf. sagsnummer S2024-578271

Venlig hilsen

**Marianne Meyer Jakobsen**

Tybjergvej 77 | DK-2720 Vanløse |

Hermed bemærkninger til fravigelsen fra servitutten og kommunens foreslåede fremadrettede praksis.

En ændring af servitutten, hvor det maksimalt bebyggede areal ændres fra 2/7 til 1/3, vil have flere konsekvenser i forhold til lovgivning, byggetæthed og de forskellige hensyn, der skal tages under byggeloven. Her er en vurdering af de forskellige faktorer:

1. Klima

Øget bebyggelsesprocent kan betyde mere varmeø-effekt, da beton, asfalt og andre byggematerialer opvarmes hurtigt og kan forringe lokal luftkvalitet. Det kan også begrænse mængden af åbne områder i haverne, der kan fungere som grønne lunger, hvilket er vigtigt for at modvirke klimaændringer og opretholde et sundt mikroklima.

2. Biodiversitet

Øget bebyggelse vil have en negativ effekt på biodiversiteten, fordi det reducerer mængden af grønne områder og naturlige habitater for planter og dyr.

3. Arkitektonisk påvirkning

En mulighed for at bebygge 1/3 af ejendommens areal mod 2/7 vil gøre det attraktivt at spekulere i nedrivning af ældre huse til fordel for nybyg. De seneste år er der i området set adskillige eksempler på at ældre huse som passer i den eksisterende byggestil er revet ned, til fordel for at bygge nyt som har et andet arkitektonisk udtryk. Det skaber visuelle konflikter og påvirker områdets historiske og arkitektoniske karakter negativt.

4. Bæredygtighed

En øgning af den bebyggede andel på 1/3 kan som nævnt ovenfor fremme nybyggeri, men det kan også betyde, at reovering af eksisterende bygninger negligeres. Reovering er uden sammenligning mere bæredygtigt end nybyggeri, idet det vil medføre øget miljøpåvirkning.

5. Afledning af regnvand

En af de største udfordringer ved øget bebyggelse i tætbebyggede områder er håndteringen af regnvand. Øget byggetæthed kan reducere den naturlige perkolation af vand i jorden og føre til øget risiko for overbelastning af kloaksystemet. Det kan resultere i oversvømmelser, især ved kraftig nedbør, medmindre der tages særlige foranstaltninger. Vanløsehøj Haveby har for nylig fået etableret regnvandsbede, som er designet efter den nuværende bygningsmasse, ikke en bygningsmasse som øges til 1/3 af ejendommens størrelse.

## 6. Byggetæthed

Der ses en tendens i området til, at eksisterende 1-familie huse rives ned for at bygge 2-familie huse i flere plan. En ændring fra 2/7 til 1/3 i bebyggelsesprocenten vil kun gøre det mere attraktivt at bygge større og dermed øge byggetætheden. Det kan føre til overbelastning af infrastrukturen (f.eks. trafik, parkeringspladser og grønne områder). Der kan også opstå problemer med sollys, udsigt og luftgennemstrømning for de eksisterende bygninger i området.

Med venlig hilsen

Marianne Meyer Jakobsen  
Tybjergvej 77  
2720 Vanløse  
Tlf. 21678587

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Wed, 6 Nov 2024 09:55:28 +0100  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Subject:** S2024-730696 Høringssvar fra [REDACTED], Egholmvej

Jeg vil hermed gøre indsigelse imod denne konkrete byggesag og jeres planer om fremadrettet at øge den tilladte byggeprocent i området.

Jeg frygter for den arkitektoniske ødelæggelse af vores kvarter, som allerede er godt i gang og for de negative konsekvenser det har for klima og biodiversitet.

At øge byggeprocenten, nedrive gamle huse og bygge nye er dårligt for miljøet og modarbejder kommunens egen vision om bæredygtighed.

Der er allerede en trist trend i gang, hvor spekulanter river fine, gamle huse ned og fælder træer til fordel for nybyggede kvadratmeter-maksimerede kasser.

“Vi sætter borgerne først i alt hvad vi laver og fokuserer på at skabe en grøn og bæredygtig by,” står der på kommunens hjemmeside (<https://byudvikling.kk.dk/byplanlaegning>)

Denne konkrete byggesag og fremadrettede planer om øgelse af byggeprocent er da stik imod dette fokus.

I vil fjerne grønne omgivelser, mindske muligheden for at fremtidens større regnmængder kan sive ned, og vil tillade at svine miljøet til med nedrivning og nybyggeri.

Desuden er jeres postomdelte papirstakke med detaljer om fremmede menneskers byggesag til ikke bare hver husholdning, men alle myndige personer i husstanden også klimafjendsk og unødvendig - vi har jo e-Boks.

Mvh

[REDACTED]  
Bosiddende på Egholmvej

Sent from my iPhone



**From:** Anne Christine Dahl-Hansen <>  
**Sent:** 11 November 2024 15:22:43 (UTC +01)  
**To:** Jonas Bondegaard Elkjær <J89Y@kk.dk>  
**Subject:** SV: Høring om Byggeservitut i sag nr. S2024-578271

Kære Jonas

Beklager det forsinkede svar. Vanløse Lokaludvalgs forretningsudvalg drøftede sagen i møde den 5. november og har ingen bemærkninger til sagen.

Med venlig hilsen

**Anne Christine Dahl-Hansen**  
Sekretariatsleder og lokaludvalgssekretær  
Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen

Mobil 2612 1211  
Web [www.vanloeselokaludvalg.kk.dk](http://www.vanloeselokaludvalg.kk.dk)

[Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger \(åbner på kk.dk\)](#)

**Fra:** Fællespostkasse Vanløse Lokaludvalg <vanloeselokaludvalg@okf.kk.dk>  
**Sendt:** 24. oktober 2024 17:07  
**Til:** Anne Christine Dahl-Hansen <adh@kk.dk>  
**Emne:** VS: Høring om Byggeservitut i sag nr. S2024-578271

**Fra:** Jonas Bondegaard Elkjær <[J89Y@kk.dk](mailto:J89Y@kk.dk)>  
**Sendt:** 23. oktober 2024 13:01  
**Emne:** Høring om Byggeservitut i sag nr. S2024-578271

Til Rette vedkommende

Vi sender hermed høring vedrørende byggeservitut, lyst p den 17. maj 1920, om maksimalt bebygget areal på 2/7 på adressen Hjortedalsvej 14. Se vedhæfte dokumenter.

Med venlig hilsen

**Jonas Bondegaard Elkjær**  
Administrativ byggesagsbehandler  
Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

**From:** Henrik Thillman <henrik.thillman@gmail.com>  
**Sent:** 5 November 2024 14:21:45 (UTC +01)  
**To:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Subject:** [EKSTERN] S2024-578271

Hej,

vi som bor på Svankærvej 3, (som er meget tæt på) synes at dette er en udmærket ide.

Godt at området kan moderniseres så at det bliver mere afpasset for moderne forhold.

Vi er også i gang med at forberede et byggeprojekt på Svankærvej 5, og vi har også tænkt over 2/7 dels servituttet. Nu regner vi med at ansøge om et hus som passer til 1/3 istedet for.

Hilsninger,  
Henrik Thillman & Tu Le