



Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på Hjortdalsvej 14, er der gennemført en høring af servitutområdet, da det nye byggeri medfører en ændret praksis for servitutadministrationen i området.

Partshøringen er sendt til servitutområdets 533 ejendomme, hvilket er 1.477 personer og virksomheder, samt til to grundejerforeninger og to lokaludvalg. I høringsperioden fra den 22. oktober 2024 til den 6. november 2024, er der indkommet 62 svar høringssvar, hvor 58 er negative og fire er positive.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 3.

Henvendelserne omkring indsigelser mod ændret servitutadministration kan grupperes i følgende emner:

1. *Bemærkninger fra Vanløse Lokaludvalg*
2. *Bemærkninger fra Grundejerforeningen*
3. *Bemærkninger om klimabelastning og biodiversitet*
4. *Bemærkninger om ændring af områdets karakter*
5. *Bemærkninger om værditab*
6. *Bemærkninger om spekulationsbyggeri*
7. *Bemærkninger om bevarelse og restaurering frem for nedrivning og nybyggeri*
8. *Bemærkninger om ejendomsskat*
9. *Bemærkninger om tofamiliehuse og pres på infrastruktur*
10. *Bemærkninger om undtagelsesvis fravigelse*

Henvendelserne til støtte for ændret servitutadministration har følgende emner:

11. *Bemærkninger om bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent*

Ad 1. Bemærkninger fra Vanløse Lokaludvalg.

Vanløse Lokaludvalg har ingen bemærkninger til sagen.

Ad 2. Bemærkninger fra Grundejerforeningen.

Grundejerforeningen Kildeåens Haveby bemærker, at en fremtidig bebyggelsesgrad på 1/3 for alle vil medføre negativ forskelsbehandling af hjørnegrunde, som vil kunne bygge mindre, da der er mere vejareal, og beregningsgrundlaget dermed ikke er ligeligt fordelt.

Grundejerforeningen bemærker desuden, at en forøgelse af bebyggelsens fodaftryk kan have negativ betydning for områdets åbne og

09-12-2024

Sagsnummer I F2
2024 - 18829

Dokumentnummer i F2
159070

Sagsnummer eDoc
2024-0329891

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

grønne præg. Dette forhold har vi modtaget 40 henvendelser om fra de hørte i området.

Grundejerforeningen bemærker også, at øget bygningsfodaftryk øger det befæstede areal, hvilket kan give større belastning af kloakkerne til bortledning af vand. Dette forhold har vi modtaget 41 henvendelser om fra de hørte i området.

Forvaltningens bemærkninger

Det er korrekt, at servitutten i gældende form tager hånd om forskellen på hjørnegrunde og øvrige grunde. Dog giver ændringen fra 2/7 til 1/3 ikke øget byggeri; den regulerer blot, hvor stort et aftryk byggeriet må optage på grunden.

Det er korrekt, at en forøgelse af fodaftrykket kan have en effekt på områdets grønne og åbne præg.

Det er korrekt, at et øget befæstet areal har negativ indvirkning på kloakbelastningen. Dog bemærkes det, at servitutten i dag ikke regulerer befæstning på de ubebyggede arealer (flisebelægning, terrasser etc.), samt at ændringer af de bebyggede arealer fra 2/7 til 1/3 fortsat skal overholde bygningsreglementet.

Ad 3. Klimabelastning og biodiversitet

Der er kommet 31 henvendelser om, at større huse i området ikke bidrager til den grønne omstilling, samt at et øget bebygget areal vil have en negativ indvirkning på biodiversiteten.

Forvaltningens bemærkninger

Det er en misforståelse, at der med ændringen kan bygges flere m². Der er udelukkende tale om en ændret fordeling fra 1½- og 2-plans byggeri til mulighed for byggeri i 1 etage. Dog står fundamentet for en stor del af CO₂-udledningen i enfamiliehuse, hvorfor et typisk enfamiliehus i 1 plan udleder mere CO₂ ved opførelsen end et enfamiliehus med samme m² i 1½ til 2 plan.

Det må antages, at reduktionen af grønne arealer ved bebyggelse med et større fodaftryk, har en negativ indvirkning på biodiversiteten.

Ad 4. Ændring af områdets karakter

Der er kommet 12 henvendelser om, at en ændring af servitutadministration over tid kan ændre på karakteren af villaområdet, som er karakteriseret ved muremestervillaer, høje kældre og tagetager.

Forvaltningens bemærkninger

Ændringen muliggør yderligere byggeri i 1 plan. Det vurderes derfor at være sandsynligt, at ændringen vil have indvirkning på områdets karakter.

Ad 5. Værditab

Der er kommet 12 henvendelser om, at ændringen vil sænke værdien af ejendommene i området, fordi områdets grønne præg ødelægges.

Forvaltningens bemærkninger

Det vurderes at være tvivlsomt, om dette kan påvises eller afvises.

Ad 6. Spekulationsbyggeri

Der er kommet 16 henvendelser om, at man frygter, at ændringen af servitutadministrationen vil medføre øget spekulation med opkøb og nedrivning af ældre huse samt opførelse af nye og større huse i ét plan

med henblik på videresalg.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ikke kendskab til servitutternes indvirkning på ejerskifte. Erfaringen er dog, at nyopførelser typisk søges opført som enfamiliehuse i ét plan.

Ad 7. Nedrivning og nybyggeri frem for bevarelse og renovering

Der er kommet ni henvendelser om, at man ønsker, at eksisterende bebyggelse restaureres frem for nedrives, og at der bør ske en æstetisk regulering af bebyggelsen.

Forvaltningens bemærkninger

Dette er ikke forhold, vi kan regulere med servitutten. Dette vil kræve en lokalplan.

Ad 8. Økonomi og højere ejendomsskat

Der er kommet syv henvendelser om, at man frygter, at en ændring af servitutadministrationen vil medføre højere ejendomspriser i området, hvilket derved kan have indflydelse på ejendomsskatten samt gøre det sværere for førstegangskøbere at købe hus i området.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har ikke kendskab til servitutternes indvirkning på ejendomsskatten.

Ad 9. Tofamiliehuse og pres på infrastruktur

Der er kommet seks henvendelser om, at man ikke ønsker opførelse af flere tofamiliehuse i området, som man frygter, vil skabe grobund for slum og medføre øget pres på infrastrukturen

Forvaltningens bemærkninger

Den foreslåede ændring har ingen indvirkning på muligheden for at opføre nye tofamiliehuse eller konvertere eksisterende enfamiliehuse til tofamiliehuse. Denne mulighed findes allerede i dag.

Ad 10. Bemærkninger om undtagelsesvis fravigelse

Der er kommet fem henvendelser om, at man ikke ønsker, at der sker en generel ændring af servitutten. I stedet ønskes muligheden for at forvaltningen ud fra en saglig begrundelse kan lave undtagelser i konkrete sager.

Forvaltningens bemærkninger

Dette er ikke en mulighed. Hvis vi i konkrete sager ikke håndhæver servitutten, kan vi, grundet lighedsgrundsætningen, miste vores håndhævelsesmuligheder fremadrettet.

Ad 11. Bemærkninger om bebyggelsesgrad og bebyggelsesprocent

Der er kommet fire henvendelser om, at man støtter op om at undlade at håndhæve servitutbestemmelsen om en bebyggelsesgrad på 2/7. Der bemærkes desuden, at m2 bebyggelse vil være de samme, dog med en anden fordeling.

Forvaltningens bemærkninger

Det er korrekt, at de mulige m2 bebyggelse med de to servitutadministrationer vil være de samme. Dog giver en bebyggelsesgrad på 1/3 mulighed for, at ny bebyggelse kan etableres i 1 plan.