

**Fra:** [Larsen, Jacob Gorm](#)  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:** ["Agnete Debell"; hendahl@mail.dk; mbfiltenborg@gmail.com; katjakrebs@hotmail.com; metteboysen@hotmail.com; mkq@dr.dk; hev@codan.dk; Birgit Philipp; helmuthhjorth@gmail.com; red@valbybladet.dk](#)  
**Emne:** 600199~ 006, modt. d. 10.02.2017 Høringssvar fra Jacob Gorm Larsen m.fl., Knuthenborgvej 11  
**Dato:** 10. februar 2017 09:50:50  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar vedr Knuthenborgvej 11 - Final.pdf](#)  
[KK bp 8 2 17.doc](#)  
[Henvendelse fra Valby Lokaludvalg om udstykningsansøgning på Knuthenborgvej 11.PDF](#)

---

Til center for bygninger

På vegne af samtlige naboer til Knuthenborgvej 11 fremsendes hermed høringssvar og indsigelser imod planerne om udbygning og udstykning af Knuthenborgvej 11.

Ligeledes vedhæftes støtteskrivelse til naboerne fra Grundejeren.dk samt skrivelse fra Valby Lokaludvalg vedrørende den konkrete sag – dette for at understrege den generelle modstand mod den fortætning af og ødelæggelse af de grønne villaområder som dette projekt vil skabe præcedens for og som vi ikke mener der er politisk opbakning til.

Som det fremgår af høringssvaret er naboerne stærkt forundret over rækken af dispensationer der overvejes og den manglende konsekvens i forvaltningens sagsbehandling. Vi henviser til en lignende sag i samme område for kun få måneder siden, hvor forvaltningens sagsbehandling giver afslag med henvisning til de samme bestemmelser man i den konkrete planlægger at dispensere fra – vi henstiller til at forvaltningen følger den praksis der er etableret for det konkrete område med den tidligere sag.

For god ordens skyld skal vi bede om kvittering på modtagelse af høringssvaret.

På vegne af naboerne til Knuthenborgvej 11:

Nystedvej 12

Nystedvej 14

Nystedvej 16

Hardenbergvej 8

Hardenbergvej 10

Knuthenborgvej 13, 1. sal

Knuthenborgvej 13, st.

Med venlig hilsen

Jacob Gorm Larsen

---

The information contained in this message is privileged and intended only for the recipients named. If the reader is not a representative of the intended recipient, any review, dissemination or copying of this message or the information it contains is prohibited. If you have received this message in error, please immediately notify the sender, and delete the original message and attachments.

Please consider the environment before printing this email.

Valby d. 9 Februar 2017

Til Teknik og miljø forvaltningen, Københavns Kommune.

**Vedr. udstykningsansøgning samt til- og ombygningsansøgning for ejendommen beliggende Knuthenborgvej 11 Valby, København.**

Som naboer til Knuthenborgvej 11 har vi gjort indsigelser imod planerne om at udbygge og senere udstykke grunden til to meget små matrikler som bebygges med et dobbelthus i strid med gældende bygningsreglement og de gældende servitutter for området.

Ifølge bestemmelserne i gældende bygningsreglement BR 15, med tillæg, afsnit 2.2.1, må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg.

Udstykningsforslaget bevirker, at parcellerne A og B vil få et fremtidigt areal på henholdsvis 326 m<sup>2</sup> og 284 m<sup>2</sup>, som er væsentlig under 700 m<sup>2</sup> - grænsen. Som naboer og beboere i kvarteret er der efter vores opfattelse tale om en uacceptabel stor fravigelse fra gældende regler da de to parceller end ikke tilsammen vil nå op på den påkrævede grundstørrelse for en senere udstykning.

Derudover søges der om en bebyggelsesprocent på 45% for den ene matrikel, ligesom der søges dispensationer fra andre gældende regler i både bygningsreglement samt gældende servitutter – f.eks. ift. anlæggelse af ny vej ned igennem et grønt bælte af baghaver. Antallet af dispensationer samt de signifikante afvigelser fra gældende regler gør ansøgningen uacceptabel for naboerne – hvis der kan gives så mange og store dispensationer er det svært at se formålet med at have regler og servitutter for et område.

Vi mener ikke Københavns kommune har inddraget alt relevant information i den konkrete vurdering af de mange dispensationer fra gældende regler eller at Københavns kommune tillægger de væsentlige gener som naboerne pålægges tilstrækkelig vægt.

Som naboer til den konkrete sag og som beboere i villakvarteret i Valby er vi stærkt bekymrede over den indsendte ansøgning og den udvikling en godkendelse af dette projekt kan sætte i gang for kvarteret – det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med de planer, der er lagt for området og vi henstiller til at kommunen ikke giver tilladelse til den indsendte ansøgning med henvisning til nedenstående bemærkninger. Vore bemærkninger og synspunkter er opdelt i flg. hovedpunkter:

1. Byggelovmæssige /plantekniske forhold
2. Præcedens fra lignede sager
3. Trafik – parkeringsforhold
4. Landskab, stedets karakter
5. Konsekvenser for de nærmeste naboer
6. Miljøpåvirkninger og den fremtidige lokal/bydelsplan for Valby
7. Konklusion

## 1. Byggeomæssige/plantekniske forhold

Vi har hver især - og naturligvis uafhængigt af hinanden - købt vores boliger på Nystedvej, Hardenbergvej og Knuthenborgvej med forventning om, at områdets karakter ikke ville ændres, og at de eksisterende regler for området ville sikre dette. Lovgivningen og bygningsreglementet er ejernes sikkerhed for, at det område de har bosat sig i, også fremover vil opfylde visse minimumskrav til et tilfredsstillende boligområde og opførelse af række-/dobbelthuse og efterfølgende udstykning vil efter vor opfattelse være i modstrid med ånd og bogstav i de gældende reglementer og servitutter, samtidig strider bebyggelsens omfang imod områdets åbne og grønne karakter da det skaber en uhensigtsmæssig fortætning.

Vi må antage, at såfremt Københavns Kommune havde haft planer om fortætning af vores boligområde, så skulle dette have været debatteret offentligt i forbindelse med den proces, der foregår ved udformningen af Kommuneplan 2015. Alternativt at der skulle have været udarbejdet en samlet plan / lokalplan for vores område.

Da der ikke er sket præciseringer ift. området, må vi derfor opfatte bestemmelserne i Kommuneplanen og BR15 som et seriøst grundlag hvis intentioner bør følges i forhold til spørgsmålet om såvel fortætning samt opførelse af ny vej mindre end 2,5 meter fra bebyggelse.

Det aktuelle projekt må opfattes som udtryk for en gradvis udvanding af hele områdets karakter. Gives der tilladelse til udstykningen, er der startet en proces, som gradvist vil forringe kvaliteten af vores boligområde. Specifikt har vi flg. bemærkninger:

### Områdets grønne og åbne karakter

Den konkrete ansøgning lever ikke op til bestemmelserne i BR10, kap 2.3 i forhold til at omfanget skal svare til det sædvanlige for området og i forhold til anvendelse idet grundenes fremtidige størrelse og placering giver en uhensigtsmæssig fortætning af området, hvilket er i strid med områdets åbne og grønne karakter.

Området kan karakteriseres som et meget grønt område med lange sammenhængende grønne arealer i områdets baghaver, f.eks. mellem de tre veje Hardenbergvej, Knuthenborgvej og Nystedvej som vist på nedenstående oversigtskort og markeret med grønt. Arealet er karakteriseret ved et efter forholdene – 5 km. fra Rådhuspladsen – rigt dyreliv – have- og skovfugle samt egern mm. Samtidig tjener de grønne arealer også som vandafledningsområder ved oversvømmelser. Det konkrete forslag vil stride imod traditionen om at bevare områdets karakter som åbent og grønt.



Det konkrete forslag til udbygning vil ligeledes adskille sig væsentligt i størrelse og omfang fra de eksisterende boliger på Knuthenborgvej, Hardenbergvej og Nystedvej og være væsentlig længere end det eksisterende byggeri ved at være det eneste række/dobbelthus i området, der er opført således at det bagerste hus er opført væk fra vejen og vi henstiller til at man i helhedsvurderingen lægger større vægt på det eksisterende byggeri og dets karakter som nævnt i gældende bygningsreglement.

Der gælder for området en servitut fra 1917 som det indsendte forslag strider imod på flere områder, men blandt andet ift at sikre det grønne præg og vi henstiller til at gældende servitutter overholdes.

Vi henstiller til at kommunen inkluderer BR10/BR15, kap 2.3 i sin vurdering af det konkrete projekt og på baggrund af den uhensigtsmæssige fortætning af det konkrete område samt det usædvanlige store omfang af det konkrete forslag giver afslag og dermed følger praksis fra tidligere sager i det konkrete område hvor en bevarelse af områdets åbne og grønne karakter har vægtet højt. (f.eks sagen fra Nystedvej 15-17 i 2016)

#### Parcel størrelser væsentligt under 700 m<sup>2</sup>

Da BR15 med tillæg udgør de nyeste gældende byggelovsmæssige rammer, vil det være uforståeligt, hvis Teknik og Miljøforvaltningen kan gå ind for den ansøgte udstykning, hvor begge grundstørrelser ligger væsentlig under bestemmelsen om minimumstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Hvis ansøgningen om opdeling i to parceller på henholdsvis 326 m<sup>2</sup> og 284 m<sup>2</sup>, ikke afvises, kan dette opfattes som et tegn på, at kommunen har planer om fortætning af villakvarterer ved at acceptere fremtidige udstykninger i parceller mindre end 700 m<sup>2</sup>. Såfremt dette er Kommunens intention, bør dette udtrykkes gennem en særlig plan for området.

#### Anlæggelse af privat fællesvej

Det indsendte forslag indeholder anlæggelsen af en privat fællesvej der ikke overholder gældende bygningsreglement BR15 eller tidligere reglement BR10, da den anlægges mindre end 2,5 mtr fra bebyggelse.

Vi gør opmærksom på at det i skellet mellem Hardenbergvej 8 og Knuthenborgvej 11 forefindes en trafikdæmpende foranstaltning som efter vores vurdering skal flyttes ifm etablering af en ny vej. En sådan flytning vil kræve en tilladelse fra Grundejerforeningen da Knuthenborgvej er privat vej. Vi henstiller til at kommunen inkluderer denne information i sin vurdering af det konkrete forslag, og at en sådan tilladelse samt spørgsmålet om afholdelse af omkostninger ifm flytning afklares før der træffes en endelig afgørelse.

Anlæggelsen af ny privat fællesvej medfører endvidere en række gener for omkringliggende naboer da den opføres i skel mod naboerne og anlægges igennem et aflukket og grønt område – derved udsættes de omkringliggende naboer for gener og biltrafik hvis en vej opføres igennem det, der nu er en grøn oase i område. For eksempel vil Hardenbergvej 8 ved en tilladelse have vej på 3 sider af huset og vi henstiller til at kommunen tillægger de gener som det vil påføre beboerne større vægt i sin helhedsvurdering.

### Koteletgrunde er ualmindelige i kvarteret

De seneste eksempler på opdeling af villagrunde i mindre udstykninger eller efter samme koncept som det ansøgte (dvs. koteletgrunde) er efter vores viden mere end 40 år gamle. Disse udstykninger er foretaget inden 700 m<sup>2</sup>-grænsen blev indført og bør derfor ikke kunne danne præcedens. Med henvisning hertil og taget i betragtning at der i området ikke findes koteletudstyknings af betydning bør der gives afslag på det konkrete forslag der ikke er i overensstemmelse med det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

### Bebyggelsesprocent

Der søges om tilladelse til en bebyggelsesprocent på 45% for parcel 2 (mod baghave). Vi er ikke enige i den anvendte logik og mener ikke at de to udstykninger kan vurderes samlet i forhold til en total bebyggelsesprocent på 40% for begge. For naboerne vil en bebyggelsesprocent på 45% for det ene parcel virke meget voldsom i forhold til de eksisterende bebyggelser og give væsentlige gener for naboer og indvirkninger på miljøet i området.

Som en del af en helhedsvurdering henstiller vi til at man tager større hensyn til naboer og miljø og ikke tillader en så voldsom bebyggelse.

### Byggservitut for området af 1917

Vi mener ikke det konkrete forslag i ord eller ånd lever op til intentionerne i den tingslyste servitut der ligger for området. Servituten behandler specifikt spørgsmålet om opførelse af række- og dobbelthuse og tillader ikke at sådanne opføres. Det er en uacceptabel bøjning af reglerne at dispensere fra servituten med henvisning til at der ikke etableres flere boliger end tilladt og i en helhedsvurdering af det konkrete projekt er dette blot en af flere dispensationer og overtrædelser der samlet set bør resultere i et afslag, således at man som beboer i området kan have vished for at intentioner i de tingslyste servitutter følges.

## Det gældende bygningsreglement – BR15

Vi gør opmærksom på at ansøgningen for det konkrete projekt er indsendt d 11/7 2016 (se nedenstående billede) og dermed burde behandles efter det på daværende tidspunkt gældende reglement BR15 der havde skæringsdato for ansøgninger indsendt efter d. 30/6 2016. Den konkrete ansøgning overholder ikke gældende bygningsreglement som anvist og der gøres i indkaldelsen til høring udelukkende opmærksom på mulige dispensationer fra det tidligere reglement BR10. Vi mener derfor ikke det konkrete forslag kan godkendes på det foreliggende grundlag, da det ikke overholder gældende reglement, og der ikke er gjort opmærksom på dette i høringen.



## Ansøgning

### Ansvarlig myndighed

Københavns Kommune  
Sagsnummer: 060716mhb

### Indsendt af

Oliver Alexander Brennecke Grundahl  
Niels Hemmingsensgade 4 2  
1153 København K  
E-mail: [oliver@oga.dk](mailto:oliver@oga.dk)  
Telefon 28769394

Indsendt: 11-07-2016 16:13

Ansøgningsnr.: byg-2016-89918

## 2. Præcedens fra lignende sager i kvarteret

Vi er bekendte med lignende sager i kvarteret, der ville resultere i en tilsvarende fortætning og ændring af områdets karakter. På Nystedvej 15 og 17 (Sagsnummer M-15-616-003) har der i april 2016 været en lignende sag, hvor der blev ansøgt om udstykning af et parcel og opførelse af et nyt hus i områdets baghaver. Sagen fra Nystedvej har en række paralleler med den konkrete ansøgning i forhold til de hensyn der tages ift BR10, kap 2.3 - I sit afslag til sagen fra Nystedvej skriver kommunen med henvisning til BR10, kap 2.3:

### *1) Om omfanget i forhold til anvendelsen*

Det er vores vurdering, at grundenes samlede omfang ikke vil være hensigtsmæssig i forhold til deres anvendelse til beboelse, idet grundenes fremtidige størrelse og placering vil give en uhensigtsmæssig fortætning af område, hvilket er i strid med områdets åbne og grønne karakter.

Og senere står der i kommunens afslag med henvisning til omfang i forhold til området:

Det er vores vurdering, at den ene grund, der efter fradrag af udlagt vejareal bliver 448 m<sup>2</sup>, ikke svarer til det sædvanlig eller tilstræbt sædvanlige for område og, at en udstykning vil give en uhensigtsmæssig fortætning af det ellers åbne og grønne område med store villagrunde.

I sagen fra Nystedvej gives der således afslag med henvisning til omfang i forhold til både anvendelse og område og specifikt med reference til, at det vil resultere i en uhensigtsmæssig fortætning af området og for at bevare områdets grønne og åbne karakter og ikke svarer til det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

Som det fremgår af ovenstående involverede sagen fra Nystedvej 15 og 17 en væsentlig mindre dispensation fra bygningsreglementet i forhold til grænsen på 700 m<sup>2</sup> grundstørrelse, end det er tilfældet i den konkrete sag, og at ansøgningen samlet set havde færre dispensationer fra gældende reglementer og servitutter end den konkret foreliggende ansøgning – feks omkring dispensation til opførelse af ny privat fællesvej.

Fra vores dialog med Center for bygninger har vi fået oplyst, at sagen fra Nystedvej ikke har været vurderet i forbindelse med den konkrete ansøgning og vi henstiller til at kommunen inkluderer denne sag i sin vurdering og følger den praksis der findes i det konkrete kvarter i forhold til at en bevarelse af områdets åbne og grønne karakter vægter højt og at kriterierne i BR10/BR15, kap 2.3 dermed ikke er overholdt.

Udover at sagen fra Nystedvej omhandler samme villakvarter beliggende få meter fra Knuthenborgvej 11 og tidsmæssigt kun ligger få måneder tilbage, så berører den også de samme principper omkring udstykning, grundstørrelse og områdets samlede karakter og fortætning. Afgørelsen bør derfor danne præcedens for kommunens sagsbehandling og bestemme linjen i tilsvarende sager fra samme kvarter lig med den konkrete ansøgning.

Vi henstiller til at Center for bygninger er konsekvent i sin sagsbehandling og følger sin egen argumentation om områdets bevarelse i den pågående sag og dermed giver afslag i henhold til gældende bygningsreglement.

### 3. Trafik - parkeringsforhold

Vi mener ikke, at de foreslåede p-pladser i det konkrete forslag vil fungere i praksis eller efter hensigten da bilerne vil holde i forlængelse af hinanden uden mulighed for at passere, hvorfor det konkrete forslag vil resultere i øget kantstensparkerings og reduceret trafiksikkerhed som bør undgås og indgå i vurderingen.

Ifølge BR 15, kap. 2.3.1 stk 1:

*”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.”*

Dette er som beskrevet ikke overholdt, i det de foreslåede parkeringsforhold ikke er hensigtsmæssige, og vi henstiller til at kommunen i sin helhedsvurdering tager dette med i vurderingen og giver afslag med henvisning til disse forhold.

Som forbindelsesvej til den lokale idrætshal er beboerne allerede i dag bekymrede for trafiksikkerheden på Knuthenborgvej. Denne bekymring er både grundejerforeningen og Københavns kommune bekendt med. En ny fællesvej med svingende biler på Knuthenborgvej, øget trafik og flere kanstensparkeringer vil udgøre en stigende risiko for manglende orienteringsmulighed om legende børn og/eller andre personer, der færdes på vejen. Denne forøgede usikkerhed bør søges undgået på alle tænkelige måder.

Københavns kommune bør inkludere beboernes bekymringer og den tidligere dialog med kommunen omkring trafiksikkerhed på Knuthenborgvej i vurderingen af det konkrete forslag og med henvisning hertil afvise ansøgningen.

### 4. Landskab – stedets karakter

København er kendt som Europas grønne metropol - en by mange vil bo i og besøge. Københavns Kommune fremhæver ofte de grønne områder i byen.

I det foreliggende tilfælde vil en bebyggelse, som den påtænkte, skabe en uønsket fortætning af byggeriet i området, og det vil samtidig gøre et stort indhug i det grønne område der karakteriserer stedet.

Vi henstiller til, at kommunen i højere grad lægger vægt på de grønne visioner for København og Valby som område og dermed ikke tillader den byfortætning som den konkrete ansøgning vil resultere i.



## 5. Konsekvenser for de nærmeste naboer

For naboerne vil opførelsen af et række-/dobbelthus på Knuthenborgvej 11 være til væsentlig gene for de nærmeste naboer. De nærmeste naboer vil få væsentlige skygge og indbliksgener på grund af den foreslåede placering, der vil reducere lysforholdene væsentligt for husene beliggende nord for Knuthenborgvej 11.

På grund af dobbelthusets voldsomme karakter ned igennem det grønne område, får alle langt mindre lys i deres haver og deres udsigt forringes og der skabes væsentlige indbliksgener.

Ydermere vil opførelsen af en ny vej til parcel B medføre uacceptable voldsomme lysgener fra ind- og udkørende bilers lyskegler.

De påførte gener for naboerne i form af indblik, reduceret udsyn og lysindfald samt evt genskin fra teglsten er af så grov en karakter, at vi som naboer planlægger en retssag/civilt søgsmål mod den nuværende eller fremtidige ejere af parcellerne A og B i forhold til planlovens paragraf 62 for naboretslige gener såfremt det indsendte forslag godkendes.

Endelig bør kommunen i sin vurdering tage hensyn til at samtlige naboer der har modtaget indkaldelse til høring modsætter sig den konkrete ansøgning – ligesom der er udbredt bekymring og modstand imod det konkrete projekt blandt kvarteret beboere der frygter den fortætning og forandring af området som forslaget vil resultere i.

Ligeledes gør vi opmærksom på den generelle modstand fra boligejere i København i form af den vedhæftede støtteskrivelse som naboerne til Knuthenborgvej 11 har modtaget fra Grundejeren.dk – en interesseorganisation der repræsenterer 7000 boligejere i København. Vi henstiller til at forvaltningen i højere grad tager hensyn til de eksisterende naboer i sin helhedsvurdering af den konkrete ansøgning.

## 6. Miljøpåvirkninger og den fremtidige lokalplan/Bydelsplan for Valby

I Bydelsplanen for Valby 2013 (s.7) står der følgende omkring visionen for den fremtidige udvikling:

Valby skal bevare sit præg som grøn, lys og luftig og være en bydel, hvor alle kan bo, leve og arbejde miljøvenligt og grønt. Den fremtidige byudvikling skal ske med respekt for bydelens historie og identitet og med fokus på grønne og bæredygtige løsninger, også i de tættere bebyggede områder.

Det indsendte forslag og den tendens det repræsenterer er i modstrid med både ånd og bogstav i bydelsplanen for Valby – en velkendt konsekvens af den by fortætning, som det konkrete forslag er udtryk for, er miljømæssige problemer som skabes i forbindelse med klimaforandringer. Problemer man netop forsøger at undgå ved at fastholde grønne arealer i bydelen der kan håndtere nedsivning, mindske belastningen på kloaknettet, etc. og som det konkrete forslag vil være en tendens imod.

Fra vores dialog med kommunen har vi fået oplyst at bydelsplaner for Valby ikke har indgået i beslutningsgrundlaget og i henhold til gældende bygningsreglement kap 2.3.1 stk. 1 henstiller vi til, at man inkluderer dette af hensyn til at en fremtidig bebyggelse skal tage hensyn til det tilstræbte for et område og på den baggrund giver afslag da den indsendte ansøgning i hverken ånd eller bogstav stemmer overens med de planer og visioner man tilstræber for Valby eller det konkrete villakvarter.

Valby lokaludvalg er i gang med arbejdet for den fremtidige bydelsplan og er i høj grad opmærksom på de miljømæssige konsekvenser af byfortætning som den øgede udstykning er resulterer i – en udvikling som Valby Lokaludvalg ikke ønsker. Problematikken bliver derfor nu taget op politisk i forbindelse med den konkrete sag og principielt som del af arbejdet med den nye bydelsplan som det b.l.a. fremgår af en artikel fra Valbybladet i uge 4 2017.( <http://www.e-pages.dk/nmvalbybladet/471/> )

Vi henstiller til, at man respekterer intentioner i både nuværende og fremtidige bydelsplaner som faciliteres af Valby Lokaludvalg og hvor man ikke er støtter op omkring den øgede byfortætning som den konkrete ansøgning vil resultere i.

Endelig gør vi opmærksom på, at vi ikke mener der er politisk tilslutning i borgerrepræsentationen til en praksis som det konkrete forslag vil resultere i med meget små grundstørrelser og de miljømæssige konsekvenser det vil have. Som naboer til Knuthenborgvej 11 har vi været i dialog med flere medlemmer af Teknik og miljøudvalget som har udtrykt undren over sagen og vi henstiller til at Center for bygninger inkluderer den politiske modstand fra både teknik og miljøudvalget samt Valby lokaludvalg imod det konkrete projekt i sin helhedsvurdering af ansøgningen.

## 7. Konklusion

Med baggrund i ovenstående henstiller vi til, at kommunen ikke tillader den ansøgte udbygning og forventede udstykning af Knuthenborgvej 11, en udbygning og udstykning som i afgørende henseender bryder med ord og intentionerne i gældende bygningsreglement og servitutter for området.

Vi mener ikke al information indtil nu har været involveret i beslutningsprocessen og som nævnt henstiller vi til bygningsreglementet kap 2.3 tillægges større vægt i forhold til de nye informationer, vi har bragt frem omkring sagen fra Nystedvej 15 i 2016 samt de bydelsplaner, servitutter og visioner der er for området generelt og at man i højere grad ser på det sædvanlige eller tilstræbt sædvanlige for området.

Endvidere opfordrer vi til, at man får trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser, tilladelser fra grundejerforening og mulige omkostninger i forbindelse med flytning af trafikdæmpende foranstaltning ifm anlæggelse af en ny privat fællesvej ordentlig undersøgt og inkluderet i helhedsvurderingen.

Endelig må vi som naboer til Knuthenborgvej 11 opfordre til, at man i helhedsvurderingen af det konkrete projekt tillægger modstanden fra samtlige naboer mod projektet en større vægt. Som naboer er det vores levestandard der påvirkes og forringes ved en fortætning og ændring i området som det foreslås. Som naboer og boligejere er vi uforstående overfor de drastiske afvigelser fra gældende regler der overvejes, og vi opfordrer til at man giver de eksisterende beboere den sikkerhed der ligger i, at både bygningsreglementer, servitutter samt praksis for det konkrete område overholdes i ånd og bogstav.

På vegne af samtlige naboer til Knuthenborgvej 11 – se medunderskrivere på følgende sider.

Med venlig hilsen

Agnete Debell og Jacob Gorm Larsen

Hardenbergvej 10, Valby

Høringssvar indsendt i forbindelse sag om Knuthenborgvej 11 på vegne af:

Navn: MARIANNE FILTENBOERG

Adresse: HARDENBERGVEJ 8, 2500 VALBY

Underskrift: Marianne Filtenborg

---

Navn: Niels Erik Clausen

Adresse: HARDENBERGVEJ 8 2500 VALBY

Underskrift: Niels Erik Clausen

---

Navn: Agnete Debell

Adresse: Hardenbergvej 10, 2500 Valby

Underskrift: Agnete Debell

---

Navn: Helle Verop Paulsen

Adresse: Nystedvej 14, 2500 Valby

Underskrift: Helle Verop Paulsen

Høringsvar indsendt i forbindelse sag om Knuthenborgvej 11 på vegne af:

Navn: Katja Krebsø


Adresse: Knuthenborgvej 13, 1. sal

Underskrift: Katja Krebsø

---

Navn: MIKKEL WORSØE ANDERSEN OG METTE BOYSEN

Adresse: KNUTHENBORGVEJ 13, ST.

Underskrift:  Mette Boyesen

---

Navn: HELMUTH JACOBSEN

Adresse: NYSTEDVEJ 16 2500 VALBY

Underskrift: H. Jacobsen

---

Navn: Henriette Dahl

Adresse: Nystedvej 12, 2500

Underskrift: Henriette Dahl 8/2-17

---

Navn: Jørgen Døve

Adresse: Nystedvej 12

Underskrift: 

---

Høringssvar indsendt i forbindelse sag om Knuthenborgvej 11 på vegne af:

-----  
Navn: Martin Uhre Fejger

Adresse:

Nystedvej 14, 2500 Valby

Underskrift:



-----  
Navn: Jacob Gorm Larsen

Adresse: Hardenbergvej 10, 2500 Valby

Underskrift:



-----  
Navn:

Adresse:

Underskrift:

-----  
Navn:

Adresse:

Underskrift:

-----  
Navn:

Adresse:

Underskrift:



Til  
Teknik og Miljøforvaltningen  
Københavns kommune

København, den 8. februar 2017

**Vedr.: udstykningsansøgning samt til- og ombygningsansøgning for ejendommen beliggende Knuthenborgvej 11, 2500 Valby**

På given foranledning skal jeg herved på GRUNDEJEREN.DK's vegne præcisere, at vi ser med stor bekymring på den praksis for at tilsidesætte og dispensere fra gældende regler og servitutter i villaområder, der efterhånden er udbredt i Københavns kommune.

Vi anser det for et helt uacceptabelt brud på grundejerenes rettigheder. Som grundejer i kommunen bør man kunne fæste lid til, at de retlige regler, som hidtil har været gældende i ens område, fortsat vil være det. Det skaber nærmest en "wild west" situation, når grundejere den ene gang efter den anden oplever, at den myndighed, der burde håndhæve disse regler, enten dispenserer fra dem eller udøver et skøn, som reelt sætter dem ud af kraft.

Den "fortætning", som villaområderne derved bliver udsat for, er efter vores mening yderst uhensigtsmæssig og perspektivløs, idet den på sigt vil eliminere de værdier, der findes i villaområderne. Kommunen burde i stedet for søge at bevare disse områdes unikke kvaliteter.

At kommunen tilsyneladende anser "fortætning" af villaområderne som en ønskværdig udvikling, forekommer endvidere uforståelig, idet der ikke er mangel på områder omkring København, hvor der kan byudvikles.

Grundejerne i villaområderne i København bliver i forvejen ikke behandlet hensynsfuldt:

1. Vi betaler højere ejendomsskatter end mange andre steder i landet,
2. vi betaler al vejvedligeholdelse (af beskattede midler),
3. vi kan ikke bestemme, hvem der må benytte vores veje,
4. og nu kan vi heller ikke fæste lid til, at kommunen vil overholde gældende regler for udstykning og byggeri i vores områder.

Vi mener, at det er på tide, at Københavns kommune respekterer grundejernes berettigede forventninger om, at kommunen i disse sager træffer afgørelser, som er i overensstemmelse med gældende ret, ophører med den rundhåndede dispensationspraksis og undlader at sætte skøn over regel.

Med venlig hilsen,

Birgit Philipp, cand.jur.

Formand GRUNDEJEREN.DK

## Henvendelse fra Valby Lokaludvalg om udstykningsansøgning på Knuthenborgvej

Valby Lokaludvalg er blevet bekendt med en partshøring i forbindelse med en udstykningsansøgning samt om- og tilbygning til at etablere et dobbelthus på Knuthenborgvej 11 i Valby, jf. sagsnummer 600199-001.

Lokaludvalget betragter sagen som en principiel sag, idet den er et mønstereksempel på den udvikling af fortætning og ”afbegrønning”/befæstning af villaområderne, som Lokaludvalget i flere omgange har rejst som et problem. Vi ønsker derfor, at sagen behandles politisk af Teknik- og Miljøudvalget og at en afgørelse i sagen udskydes, indtil en sådan behandling har fundet sted.

Vi anser det som et demokratisk problem, at sådanne sager alene behandles og afgøres i forvaltningen, uden at Teknik- og Miljøudvalget politisk har taget stilling til, at man i København ønsker at give en lang række dispensationer, der alle peger i retning af en fortætning og ”afbegrønning” af villaområderne, som medfører at en langt større del af arealet er bebygget eller befæstet. Tværtimod går denne dispensationspraksis imod en række af Københavns Kommunes vedtagne politikker om øget begrønning og træer i København, jf. strategi om Bynatur og Træpolitik og bidrager til at ophæve effekten af de massive investeringer i skybrudsprojekter, som Københavns Kommune foretager i disse år.

I den konkrete sag er der tale om et klokkeklart eksempel på en vidtrækkende dispensationspraksis, hvor mindstekravet til grundstørrelse afviges med over 50 % (fra 700 m<sup>2</sup> til hhv. 326 og 284 m<sup>2</sup>) og hvor en stor del af arealet omlægges grønt haveareal til bygningsmasse og vejareal. Da der ikke foreligger lokalplaner, der sikrer en offentlig høringsproces, og ikke foreligger en konkret politisk vedtaget retningslinje for dispensationspraksis, foregår der

08-02-2017

Sagsnr.  
2017-0089780Dokumentnr.  
2017-0089780-1



reelt en stærk forandring af disse områders karakter som grønne  
lommer i København alene på grundlag af administrative afgørelser.

Valby Lokaludvalg vil på sit førstkommende møde drøfte henvendelse  
til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på at få taget denne sag op  
som principiel. Desuden afholder Valby Lokaludvalg i samarbejde  
med grundejerforeningerne et dialogmøde om denne problematik den  
23. februar 2017, hvortil Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer  
bliver inviteret.

Med venlig hilsen

Michael Fjeldsøe  
Formand for Valby Lokaludvalg