



Notat februar 2025

Udarbejdet af Grundejeren.dk i forbindelse med en dialog med Teknik og miljøforvaltningen i Københavns kommune omkring fremtidig udvikling af villaområderne i København.

Fremtidig udvikling af villaområder i København

Teknik og miljøudvalget skal have en drøftelse om fremtiden for villaområderne i København og har i den forbindelse bedt forvaltningen indsamle bidrag fra Grundejeren.dk som repræsenterer knap hundrede grundejerforeninger i Københavns kommune, der har samlet mere end 9.000 husstande som medlemmer.

Som repræsentant for +disse mange borgere i villaområderne, er det vores holdning at villaområderne skal udvikles, men ikke afvikles. Områderne tilfører byen en række værdier, som kommunen kan miste, hvis byggeriet reguleres lempeligere. Omvendt er der på visse områder muligheder for at udvikle områderne og derigennem skabe flere boliger.

Unikke værdier i villaområderne:

Villaområderne repræsenterer en række værdier og muligheder for København som by. Dette er blandt andet:

- Kulturhistoriske og arkitektoniske værdier – mange af områderne er udlagt efter forskellige helhedsplaner som del af byens udvikling over de seneste +100 år og er opført i forskellige stilarter og i overensstemmelse med Bedre Byggeskik. Det er attraktive boligområder, som det er afgørende at beholde som del af byens sjæl.
- Grønne boligområder – villaområderne ligger som en "grøn lunge" omkring den indre bykerne og udgør ikke blot boligområder, der har et stort grønt præg. De udgør også en ressource der i årene fremover kan hjælpe med at klimasikre København som by.
- Biodiversitet i fremtidens storby - villaområderne spiller en vigtig rolle i at sikre biodiversiteten i København, hvilket også er blevet anerkendt i byens nylige biodiversitetsstrategi. En generel yderligere fortætning af villaområderne vil reducere biodiversiteten imod hensigten med biodiversitetsstrategien.
- Bæredygtige boliger – Der er stor værdi i at bevare og sætte boliger i stand, fremfor at rive dem ned og opføre nyt byggeri, som det ofte er tilfældet når boligspekulanter "udvikler" nye boliger i villaområderne. Områderne mister deres sjæl og hele byen giver køb på principperne for bæredygtighed.
- Friarealer med livskvalitet - Når villaområderne fortættes, reduceres friarealerne og der er kun plads til affaldsbeholdere, cykelskure, parkering, etc. og ikke de primært grønne udendørs arealer, der sikrer en høj livskvalitet for områdets beboere.

Hvis man generelt løsner op for øget fortætning i villaområderne, vil kommunen give køb på ovenstående unikke værdier i villaområderne og i stedet give plads til øget spekulationsbyggeri og udslettelse af områdernes historiske værdi, samt et øget konfliktniveau i områderne. Det var netop den acceleration af spekulationsbyggeri i årene op til 2017, der førte til at et politisk flertal slog bremsen i for at begrænse den form for spekulation og udnyttelse. Det samme vil ske igen hvis man løsner op og giver los for spekulationsbyggeri.

Udvikling uden afvikling

Der er visse muligheder for udvikling af de eksisterende villaområder og vi vil i den forbindelse pege på tre konkrete eksempler:

1. Randbebyggelse mod større veje er i nogle tilfælde bebygget med parcelhuse, der ligger imellem primært etagebyggeri. Vi vurderer, at man i overensstemmelse med gældende servitutter, uden at sætte områderne karakter og værdi over styr, kan tillade at "huller" fyldes ud med etagebyggeri i samme højde som randbebyggelsen i øvrigt, som dermed skaber flere boliger, men samtidig bevarer områderne intakte og grønne.
2. Lokal fortætning via lokalplaner – For udvalgte områder kan det give mening at tillade øget fortætning og byggeri af forskellige årsager. Vi ser en mulighed i at tillade en sådan fortætning lokalt via udarbejdelse af en lokalplan, der fastlægger omfanget og områdets afgrænsning, uden at man af den grund generelt giver frit løb for spekulationsbyggeri. Denne tilgang vil også sikre en høj grad af demokratisk kontrol, eftersom der i hvert tilfælde vil blive udarbejdet en lokalplan med høring etc. af både beboere og andre interessenter.
3. Udnyttelse af eksisterende muligheder – de rammer som villaservitutterne opstiller giver til en vis grad allerede mulighed for at bygge en ekstra etage på et enfamiliehus og dermed bygge, så f.eks. to generationer kan bo sammen hvis grunden er stor nok.

Anbefalinger

Vores anbefaling til bestemmelser for fremtidig udvikling af villaområderne er dermed, at man langsigtet udarbejder en vision for villaområderne, der inkluderer en principbeslutning om udarbejdelse af lokalplaner for byens villaområder. Helt konkret anbefaler vi Teknik og miljøudvalget at tage følgende beslutninger:

1. Fortsat håndhævelse af alle villaservitutter for at beskytte områdernes unikke karakter – servitutterne tillader i et vist omfang allerede opførelse af ekstra boliger, og der er forsat behov for faste regler så man undgår dispensationssager og de medfølgende konflikter
2. For de områder/tilfælde, hvor det giver mening at tillade øget byggeri ud over det som villaservitutterne for området giver mulighed for, udarbejdes en lokalplan – for at sikre demokratisk kontrol og involvering i områdernes udvikling.
3. Vi mener ikke fortætning af villaområderne løser fremtidens boligudfordringer, og kommunen bør sætte konkrete tal på, hvad der ønskes, så det er gennemsigtigt for alle, hvad der er målsætningen omkring flere boliger igennem fortætning.
4. Forud for, at kommunen træffer beslutninger, der påvirker livsvilkårene for en stor gruppe borgere og en vigtig del af byen, bør der gennemføres en grundig offentlig debat om, hvilken by København skal være i fremtiden – dette kan f.eks. være ifm den kommende valgkamp, så borgerne inddrages i så væsentlige beslutninger.

Som repræsentant for 9.000 husstande i villaområderne står vi til rådighed for yderligere bidrag og dialog omkring udviklingen af villaområderne i København.