

# Svar fra Hvidovre Kommune i forbindelse med grundlag for 2020 ejendomsvurdering

8. oktober 2024

Tak for henvendelsen, hvor der spørges ind til, hvilke begrænsninger der gælder for bebyggelse på ejendommene [matr.nr. 14b](#), [14pt](#) og [14pu](#) Hvidovre By, Hvidovre. Det omfatter bygningerne på [Næsborgvej 10-88](#) samt et privat vejstykke.

For området gælder Byplanvedtægt nr. 3 ([link](#)). Det er bestemmelserne i byplanvedtægten der fastsætter grænserne for, hvor meget der må bygges på ejendommene.

De nævnte matrikler er omfattet af byplanvedtægtens § 4, idet de ligger i det område, der må bebygges med etageboliger i 2 etager med udnyttet tagetage.

Som det fremgår af § 4, stk. 3 d, må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,5:

*”Bebyggelsesgraden fastsættes til 1/6 af nettogrundarealet, heri indbefattet garager og carporte, idet udnyttelsesgraden dog ikke må overstige 0,5. Ved udnyttelsesgraden forstås forholdet mellem bebyggelsens bruttoetageareal (excl. kælder) og grundareal + tillægsareal.*

*Som tillægsareal kan medregnes vejarealet ud for grunden indtil vejens midtlinie, dog ikke udover 10 m fra grundens grænse og i intet tilfælde over 25 % af nettogrundarealet.”*

Der er givet byggetilladelse til etageboligerne i [matr.nr. 14b](#) i 1965 og til etageboligerne i [matr.nr. 14pt](#) i 1964. Udnyttelsesgraden er i begge byggesager udregnet til ca. 0,5. Ejendommene kan altså ikke udbygges yderligere med det nuværende plangrundlag, medmindre der kan gives dispensation.

## Ang. servitutter

Der gælder en række servitutter for ejendommene. Der henvises til Tinglysning.dk for nærmere undersøgelse af eventuelle servitutter, der begrænser byggeri på ejendommene:

- For [matr.nr. 14b](#) findes [disse servitutter](#).
- For [matr.nr. 14pt](#) findes [disse servitutter](#).
- For [matr.nr. 14pu](#) findes [disse servitutter](#).

## Ang. arealer til parkering, skybrudssikring mv.

Kommuneplanen kan indeholde retningslinjer om eksempelvis parkeringsnorm, krav til friarealprocent og skybrudssikring. Kommuneplanen har dog ikke direkte retslig virkning overfor borgerne. Det betyder, at krav om arealudlæg til eksempelvis parkering eller skybrudssikring, først kan ske i forbindelse med en ny lokalplan.