



... / Møde d. 19.06.2017, 15:00 / **Referat**

MØDEDATO: 19.06.2017, KL. 15:00

MØDESTED: RÅDHUSET, 1. SAL, VÆRELSE 51

Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse

[Se alle bilag](#)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til ændring af praksis i sager om dobbelthuse, hvor en tilladelse til opførelse af dobbelthuse indebærer fravigelse af villaservitut.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover, som hovedregel, ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.
2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

3. at igangværende sager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen, om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis og forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 27. marts 2017 i en konkret sag på Knuthenborgvej, at en villaservitut ikke skulle fraviges for at kunne tillade opførelse af dobbelthus. Teknik- og Miljøudvalget besluttede samtidigt, at den hidtidige praksis for fravigelse af villaservitutter i dobbelthussager skulle behandles i Teknik- og Miljøudvalget inden sommerferien, og ønskede at igangværende sager skulle forelægges udvalget, indtil den generelle behandling i udvalget havde fundet sted.

Indstillingen har nær tilknytning til en senere drøftelsessag i efteråret om villaområder, men af hensyn til ansøgerne i de konkrete sager er der behov for at komme videre med indkomne ansøgninger om dobbelthuse.

Løsning

På baggrund af indsigelser og reaktioner i sager om dobbelthuse fra grundejerforeninger, lokaludvalg mv. samt en generel vurdering af udviklingen indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, at den hidtidige praksis ændres, så villaservitutter, som hovedregel, ikke fremover fraviges for at kunne tillade opførelse af dobbelthuse. Dermed tilbagekaldes Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne, jf. bilag 5. Forvaltningen skal i hver enkelt sag foretage et skøn, men vil administrere ud fra hovedreglen om ikke at fravige servitutterne for at kunne tillade dobbelthuse. I tvivlstilfælde forelægges sagen for Teknik- og Miljøudvalget.

I begyndelsen af 1900-tallet fik Københavns Kommune tinglyst villaservitutter i forbindelse med udstykning i de daværende byudviklingsområder. De fleste villagrunde i København er pålagt servitutter. Grundene er typisk mellem 500 m² og 800 m². Villaservitutterne har en ensartet og generel karakter. Servitutterne giver mulighed for, at der kan bygges enfamiliehuse og tofamiliehuse i to etager og udnyttelig tagetage (2½ etage) og med kælder. Der må kun være en enkelt bolig pr. etage, dvs. to boliger

Menu



- Borger
- Erhverv
- Brug byen
- Politik
- Om kommunen

Plangrundlaget i villaområder

Villaområderne i København er kun i begrænset omfang omfattet af lokalplaner. Det planlægningsmæssige grundlag i de fleste villaområder er villaservitutter og kommuneplanen. Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 vælge at håndhæve servitutterne, men er ikke forpligtet til det. Kommuneplanen er ikke bindende for borgerne, men kommunen har ret til at inddrage kommuneplanen i behandlingen af byggesager, jf. bilag 2.

Praksis om fravigelse af villaservitutter

Efter 2. verdenskrig ændrede boligønskerne sig, og interessen for dobbelthuse voksede over tid. Dobelthuse har nogle bolig-mæssige og juridiske fordele i forhold til tofamiliehuse. F.eks. vil der i dobbelthuse være en umiddelbar adgang mellem terræn og begge boliger, dvs. begge boliger kan bevæge sig direkte ud i haven uden først at skulle gå ned ad en trappe. Dobelthuse kan medføre en enklere og ligelig fordeling af havearealet, og støjgener mellem de to boliger kan reduceres. Grunde med dobbelthuse kan udstykkes til to parceller.

Forvaltningen fik i 1971 bemyndigelse til at kunne fravige de gamle servitutters bestemmelser om antal boliger pr. etage mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde. Den samlede Magistrat tilbagekaldte bemyndigelsen 17. oktober 1977, men gav den tilbage den 17. november 1986, jf. bilag 5.

Forvaltningens nuværende praksis er, at byggetilladelser til dobbelthuse er betinget af, at etageantallet er maksimalt en etage og udnyttelig tagetage (1½ etage), at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40, og at byggerettens bestemmelser om både vandret og skrå højdegrænseplan mod naboskel er overholdt. Der stilles også krav om, at bebyggelsesprocenten og det bebyggede areal efter en eventuel udstykning skal beregnes samlet for dobbelthuset og de to parceller.

Hvis villaservitutterne ikke fraviges, kan der ifølge servitutterne på den enkelte villagrund opføres enfamiliehuse og tofamiliehuse (to boliger med vandret lejlighedsskel) i to etager og udnyttelig tagetage (2½ etage). Det er dog i henhold til servitutterne muligt at bygge et dobbelthus ind over to matrikler, jf. bilag 4.

Menu



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Om kommunen

holder sig inden for byggeretten. Ansøges der om opførelse af bebyggelse, der ikke er i overensstemmelse med byggerettens bestemmelser, skal kommunen foretage en helhedsvurdering.

Ved en helhedsvurdering forstås kommunens konkrete vurdering efter kriterier, der er fastlagt i bygningsreglementet. Helhedsvurderingen kan føre til enten en byggetilladelse eller et afslag. Byggeret og helhedsvurdering er beskrevet i bilag 3.

Forvaltningens vurdering af praksis og en praksisændring

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets ønske om at behandle praksis i sager om dobbelthuse har Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet konsekvenserne af henholdsvis en fortsat og en ændret praksis. Forvaltningens redegørelse og vurdering fremgår af bilag 4.

Forvaltningens sammenfattende vurdering er, at der fra bygningsreglementet i 2008 og frem med byggeret til en bebyggelsesprocent på 40 er tale om, at praksis om dobbelthuse har medført mere bebyggelse på den enkelte ejendom. Som følge heraf er bebyggelsen i villaområderne derfor blevet noget mere fortættet. Byggeskikkens udvikling i de senere år er medvirkende til, at dobbelthusene fremstår større end tidligere, også selvom byggeprojekter udføres i overensstemmelse med praksis om udformning af dobbelthuse.

Dertil kommer, at grundene skal kunne udstykkes i det antal parceller, der svarer til antallet af boliger, og at der skal kunne etableres vejadgang til begge boliger. Det har betydning for ejendommens ubebyggede arealer, som bliver små. På grund af størrelse og udformning kan de ubebyggede arealer være svære at indrette og udnytte til ophold.

På baggrund af redegørelsen og vurderingen (bilag 4), foreslår forvaltningen, at praksis ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer en fravigelse af villaservitutterne. Dermed tilbagekaldes Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne.

Da byggesagsbehandlingen i henhold til styrelsesvedtægten er delegeret til Teknik- og Miljøudvalget, foreslås det ligeledes at delegere praksis for administration af villaservitutter til Teknik- og Miljøudvalget.

Menu



[Borger](#)
[Erhverv](#)
[Brug byen](#)
[Politik](#)
[Om kommunen](#)

Videre proces

Forvaltningen har 18 ansøgninger under behandling om byggetilladelse til dobbelthuse i områder med villaservitutter.

Der er en enkelt sag om dobbelthus på udvalgsrådet den 19. juni 2017, hvor der skal tages politisk stilling til fravigelse eller håndhævelse af villaservitut. Forvaltningen agter at få samtlige sager om dobbelthuse, der skal behandles efter hidtidig praksis til politisk behandling, jf. protokolbemærkningen fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. marts 2017, medmindre det politisk besluttet at ændre dette. Forvaltningen vil, så vidt muligt, fremlægge sagerne samlet på et møde i Teknik- og Miljøudvalget efter sommerferien 2017.

Beslutningen om praksisændring offentliggøres efter behandling i Borgerrepræsentationen og får virkning for de ansøgninger, der indgives efter behandlingen i Borgerrepræsentationen. Ansøgninger, der er modtaget inden beslutning i Borgerrepræsentationen om praksisændring, behandles efter den nuværende praksis.

Ansøger er typisk vejledt ud fra gældende praksis og kan derfor have en forventning om, at sagsbehandlingen er foretaget i overensstemmelse hermed.

Pernille Andersen

/Anne-Sofie Degn

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Bilag

Bilag 1 Enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse

Bilag 2 Kommuneplanen

Bilag 3 Byggeret og helhedsvurdering

Bilag 4 Teknik- og Miljøforvaltningens redegørelse og vurdering

Bilag 5 Magistratens bemyndigelse 1986

Til top

