



... / Møde d. 18.09.2017, 15:00 / **Referat**

MØDEDATO: 18.09.2017, KL. 15:00

MØDESTED: RÅDHUSET, 1. SAL, VÆRELSE 51

Fravigelse af villaservitutter til 12 dobbelthuse

[Se alle bilag](#)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til 12 sager, hvor tilladelser til de ansøgte dobbelthuse vil indebære fravigelse af villaservitutter.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Kaldæavej 4 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 1.
2. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Kansasvej 2 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 2.
3. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Humlehaven 53 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 3.
4. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Kongshaven 21 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 4.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

9. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Nebraskavej 26 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 9.
10. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Sorrentovej 39 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 10.
11. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Kongstedvej 4 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 11.
12. at villaservitut fraviges, så det på ejendommen Koreavej 1 tillades, at der opføres et dobbelthus, bilag 12.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 19. juni 2017 at anbefale over for Borgerrepræsentationen, at magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af villaservitutter 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. Borgerrepræsentationen godkendte praksisændringen 24. august 2017. Teknik- og Miljøudvalget blev samtidig bemyndiget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede samtidig på mødet 19. juni 2017, at igangværende sager, som er modtaget før beslutning om praksisændring i Borgerrepræsentationen, skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget. Udvalget forelægges derfor nu 12 af de igangværende sager. Der forventes forelagt yderligere 15 resterende sager inden udgangen af 2017.

Forvaltningen gør opmærksom på, at sagernes behandling og afgørelse beror på gængse forvaltningsmæssige principper. Bilag 13 indeholder en beskrivelse af mulige konsekvenser af afslag, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger ikke at følge indstillingen. Bilag 14 indeholder en beskrivelse af muligt ansvar ved afslag. Bilag 13 og bilag 14 er fortrolige efter forvaltningslovens § 27, stk. 4, om tavshedspligt.

Løsning

Efter almindelig forvaltningsskik behandles ansøgninger efter det regelgrundlag og den praksis, der gælder, når ansøgningen modtages og sagen startes, jf. bilag 13 og 14. Forvaltningen har i detaljer gennemgået de her foreliggende sager for at vurdere, om de

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Tilladelser til de ansøgte dobbelthuse indebærer en travigelse at villaservitutternes bestemmelser om, at hver etage kun må tjene til bolig for én familie.

Tilladelser til de ansøgte dobbelthuse på de 12 ejendomme er i overensstemmelse med praksis efter magistratens bemyndigelse fra 1986 om at fravige villaservitutternes bestemmelser om, at hver etage kun må tjene til bolig for en familie. Det er også i overensstemmelse med praksis efter magistratens bemyndigelse fra 1992 at fravige villaservitutternes bestemmelser om maksimalt bebygget areal for at opfylde byggelovens krav om vejadgang (indkørsel). Teknik- og Miljøudvalget forelægges inden årets udgang en indstilling om relevansen af bl.a. denne bemyndigelse fra 1992.

Tilladelser i de 12 sager er tillige i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. juni 2017 om, at igangværende sager, som er modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis.

Der er således efter forvaltningens vurdering ikke råderum til ikke at tiltræde indstillingen, jf. bilag 13 og 14.

Der er ingen særlige forhold i de 12 projekter, som giver forvaltningen et sagligt grundlag for afslag i forhold til hidtidig praksis. Hvis en afgørelse ikke er baseret på et sagligt grundlag, er afgørelsen ugyldig.

Teknik- og Miljøforvaltningen er i vidt omfang i dialog med borgere og virksomheder m.v., både før og efter en konkret ansøgning er indsendt. Forvaltningen vejleder om relevante regler og gældende praksis, herunder også om kommunens praksis for dobbelthuse. Vejledningspligten er lovbestemt i forvaltningslovens § 7, stk. 1. Vejledningen giver en ansøger mulighed for at tilrette et byggeprojekt. Hvis en ansøger fastholder en ansøgning, der ikke ligger inden for praksis, meddeler forvaltningen afslag.

Forvaltningen har undervejs orienteret ansøgere om de politiske drøftelser og beslutninger om praksis for dobbelthuse siden Teknik- og Miljøudvalget behandlede sagen om Knuthenborgvej 11 den 27. marts i år og indtil Borgerrepræsentationens beslutning om praksisændring den 24. august i år.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

tilladelse til dobbelthuse.

Ved sager, hvor ansøgningen er modtaget efter ændringen af praksis den 24. august i år, vejleder forvaltningen om den nye praksis.

Bilag 1-12 indeholder oplysninger om hver af ejendommene, de ansøgte projekter, indsigelser og forvaltningens kommentarer og vurdering. Der er ikke indsigelser i alle 12 sager. De fortrolige bilag 13 og bilag 14 beskriver de mulige konsekvenser, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger ikke at følge indstillingen.

På denne baggrund indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, at der gives tilladelse til de ansøgte dobbelthuse på de 12 ejendomme, som er nævnt i at-punkterne.

Baggrund om plangrundlaget og praksis om fravigelse af villaservitutter

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.

Forvaltningen fik i 1971 bemyndigelse til at kunne fravige villaservitutternes 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.

Efter praksis er byggetilladelser til dobbelthuse, som indebærer fravigelse af servitutbestemmelse om antal boliger pr. etage, betinget af, at etageantallet er maksimalt én 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 er også stillet krav om, at bebyggelsesprocenten og det bebyggede areal efter en eventuel udstykning skal beregnes samlet for dobbelthuset og de to parceller; det vil bl.a. sige, at der efter praksis gives tilladelse til et dobbelthus, selv om bebyggelsesprocenten på den ene grund vil blive højere end 40, hvis den samlede bebyggelsesprocent for de to grunde ikke overstiger 40. Der er således tale om en hidtidig praksis, som er baseret på en række præcise kriterier.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Videre proces

Når indstillingen er godkendt meddeler forvaltningen tilladelse til de ansøgte dobbelthuse på de 12 ejendomme. De naboer, der er parter i den enkelte sag, modtager kopi af afgørelsen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har pr. 29. august 2017 et antal yderligere verserende dobbelthussager, som er modtaget før Borgerrepræsentationens behandling af sagen om ændring af praksis. Forvaltningen forelægger efterfølgende disse resterende sager for udvalget overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning herom på mødet den 19. juni 2017.

Pernille Andersen

/ Anne-Sofie Degn

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 18. september 2017

Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen med henblik på frembringelse af yderligere oplysninger.

Bilag

Bilag 1 Kaldæavej 4

Menu



Bilag 4 Kongshaven 21

Bilag 5 Kongshaven 4

Bilag 6 Gammelgang 15

Bilag 7 Vestervang 58

Bilag 8. Kanadavej 9

Bilag 9 Nebraskavej 26

Bilag 10 Sorrentovej 39

Bilag 11 Kongstedvej 4

Bilag 12 Koreavej 1

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

[Til top](#)

Menu