



Notat

Bilag 2 Ændret praksis for udstykning i villaområder (B1)

26. maj 2021

Sagsnummer
2021-0091694

Dokumentnummer
2021-0091694-3

Skærpet krav til mindstegrundstørrelse i Kommuneplan 2019

Den 27. februar 2020 blev kommuneplan 2019 vedtaget, og med den blev det i rammerne for villaområder (B1-områder) fastsat, at der ikke kan udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m².

Der er tale om en stramning i forhold til hidtidig praksis for mindstegrundstørrelser i villaområder i København, der for fritliggende enfamiliehuse som tommelfingerregel har været 450 m² og for dobbelthuse og anden tæt/lav bebyggelse 350 m².

Teknik- og Miljøforvaltningens sagsbehandling

Kommuneplanen fastlægger rammerne for lokalplanlægning, og da stort set alle villaområder er udbygget, bliver der som udgangspunkt ikke udarbejdet lokalplaner for områderne.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende overfor borgerne, men Teknik- og Miljøforvaltningen anvender kommuneplanens rammer i sagsbehandlingen af byggeprojekter i uplanlagte områder til at fastlægge, hvad der er tilstræbt sædvanligt for byggeriets omfang og tæthed, herunder for grundstørrelser i et område.

Teknik- og Miljøforvaltningen skal foretage en konkret vurdering i hver enkelt sag og ved ønske om matrikulære ændringer – udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel – skal forvaltningen foretage den såkaldte udstykningskontrol. Her kontrollerer forvaltningen, at bl.a. bygge- og planlovgivningen er overholdt også efter fx udstykning af en matrikel i to selvstændige nye ejendomme.

Hvis der i et område ikke er en lokalplan, som fastlægger mindstegrundstørrelser, og hvis de kommende grunde ikke overholder byggeretten på min. 700 m² jf. Bygningsreglement 2018 § 173, skal forvaltningen fastlægge grundstørrelsen ved en helhedsvurdering. Ved denne helhedsvurdering skal forvaltningen bl.a. se på, hvad der er sædvanligt for området, eller hvad der tilstræbes i området. Det tilstræbte i området svarer til kommuneplanens ramme.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hvis der ønskes opført mere end ét enfamiliehus på en matrikel – fx et dobbelthus eller rækkehuse – skal forvaltningen behandle sagen som om, der samtidig ansøges om udstykning af disse enfamiliehuse til selvstændige matrikler. Også i disse sager skal den fremtidige grundstørrelse altså fastlægges – uanset om udstykningen ønskes gennemført eller ej.

Konsekvenserne af det skærpede krav til mindstegrundstørrelse

Hvis forvaltningen skal følge den nye ramme for mindstegrundstørrelse for B1-områder på 600 m², er der tale om en væsentlig stramning af praksis, da forvaltningen i så fald ikke vil kunne godkende udstykning af en matrikel på mindre end 1.200 m² til mere end et enfamiliehus, uanset om de er fritliggende eller sammenbyggede, herunder ved opførelse af dobbelthuse. Det skyldes ovennævnte regel om, at en evt. fremtidig udstykning skal godkendes i forbindelse med godkendelsen af et dobbelthus.

Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen i sager, der vedrører udstykning i villaområder, som udgangspunkt håndhæver den nye mindstegrundstørrelse og afslår alle grundstørrelser pr. bolig på mindre end 600 m², men accepterer mindre grundstørrelser ud fra en konkret vurdering i den enkelte sag ift., hvad der er sædvanligt for området. Denne praksis implementerer det nye krav til mindstegrundstørrelser i villaområder og bidrager til at sikre en ensartet sagsbehandling, men åbner samtidig op for en – begrænset – mulighed for, at der kan være konkrete, sagligt begrundede undtagelser.