

Den samlede magistrats resolution af 11/5 1992 er sålydende:

Indstilling om at give Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til, at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om størrelsen af tilladeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Tildrøtt

Dobelthuse

Indstilling om at give Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om størrelsen af tilladeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Baggrund.

Ved resolution af 17. november 1986 gav Den samlede Magistrat Magistratens 4. afdeling bemyndigelse til, at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage i villaer i Københavns kommune.

Disse byggeservitutter, der er pålagt den altovervejende del af de københavnske villagrunde, fastsætter typisk, at en beboelsesbygning højst må have to etager indrettet til beboelse. Hver etage må kun tjene som bolig for en enkelt familie. Desuden må der indrettes enkelte kvistværelser, som dog ikke må være indrettet til selvstændig beboelse.

Herudover fastsætter byggeservitutterne typisk en maksimal grænse for størrelsen af det bebyggede areal i forhold til grundens nettoareal - normalt på 1/3, i enkelte tilfælde 1/4. Grundenes størrelse ligger typisk mellem 500 og 800 m².

Et enfamiliehus/tofamiliehus med vandret lejlighedsskel, som er opført i overensstemmelse med servitutterne, er illustreret på bilagene 1 og 2.

Magistratens 4. afdelings ovennævnte bemyndigelse til at dispensere fra servituttsens bestemmelse om antal boliger pr. etage åbner mulighed for opførelse af dobbelthuse, hvor boligerne placeres ved siden af hinanden, således at man har et lodret lejlighedsskel.

Denne boligløsning giver fordele som lavere bebyggeshøjde (max. 1 1/2 etage), lettere opdeling af friarealets udnyttelse,

bedre adgangsmulighed for hver bolig m.v. Dobbeltthus-modellen er illustreret i bilagene 3 og 4.

Konsekvens af byggelovens § 10 A.

Den 1. april 1991 trådte byggelovens § 10 A i kraft. Den har følgende ordlyd:

"Når der opføres mere end et enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse."

I praksis vil bestemmelserne i byggelovens § 10 A betyde, at man skal sikre, at hver enkelt bolig kan udstykkes matrikulært som en selvstændig bolig, før man meddeler byggetilladelse til opførelse af et dobbeltthus på en ejendom. Det betyder ligeledes, at der skal være mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig - et krav, der ikke kan dispenseres fra. Det vil medføre, at Magistraten i visse tilfælde må kræve, at der udlægges areal fra grunden til en 3 1/2 meter bred privat fællesvej. En illustration af en sådan adgangsvej ses på bilag 5.

Arealet til adgangsvej skal fratrækkes grundens areal, når størrelsen af det bebyggede areal - den såkaldte bebyggelsesgrad - skal beregnes. Fratrækket af vejudlægget fra grundens areal vil i et begrænset antal sager bevirke, at parcellen, der er beliggende ud mod vejen, ikke vil kunne overholde den bebyggelsesgrad, der er fastsat i byggeservitutterne.

Muliggørelse af opførelse af dobbeltthuse.

Da det er Magistratens 4. afdelings opfattelse, at opførelse af dobbeltthuse skal muliggøres i hidtidigt omfang, skal det anbefales at Den samlede Magistrat bemyndiger Magistratens 4. afdeling til at dispensere fra servitutternes bestemmelse om stør-

relsen af tillådeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Den 6. maj 1992.

Søren B. Jensen

Til Den samlede Magistrat.