



## **Bilag 2. Kommuneplanen**

09-05-2017

Sagsnr.  
2017-0201748

Dokumentnr.  
2017-0201748-3

### **Kommuneplanen**

Sagsbehandler  
Naja Poulsen  
Nanna Hauch

Villaområderne i København er kun i begrænset omfang omfattet af lokalplaner. Det planlægningsmæssige grundlag i de fleste villaområder er villaservitutter og kommuneplanen.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for borgerne, men er bindende for kommunen i forbindelse med lokalplanlægningen.

Kommunen er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og kommunen har ret til at inddrage kommuneplanen i skønsmæssige vurderinger efter byggelovgivningen, herunder i forbindelse med en helhedsvurdering, når det skal fastlægges, om en bebyggelses samlede omfang svarer til det sædvanlige i kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.

### ***Københavns Kommuneplan 2015***

De københavnske villaområder er som oftest beliggende i områder, der i rammerne i Københavns Kommuneplan er fastlagt til boligområde med betegnelsen B1. Efter nærmere bestemmelser er der også anvendelsesmuligheder ud over boliger.

Ifølge Københavns Kommuneplan 2015 gælder følgende rammebestemmelser for B1-områder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- Friarealprocenten skal være i størrelsesordenen 100 for boliger og 20 for erhverv.

Derudover er der fastsat en række generelle bestemmelser, som gælder på tværs af samtlige områder i kommunen.

I eksisterende byområder gælder f.eks., at nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, og at ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der er fastsat nogle undtagelser, f.eks. om kollegie- og ungdomsboliger.

Natur- og Miljøklagenævnet har i en afgørelse af 11. maj 2016 slået fast, at den generelle rammebestemmelse om, at boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit ikke er tilstrækkeligt præcist formuleret. Nævnet udtalte i afgørelsen, at bestemmelsen ikke er så klar og entydig, at den kunne danne grundlag for et forbud efter planlovens § 12, stk. 3, mod en konkret ansøgning om opdeling af en boligenhed til to lejligheder, der begge opfyldte bestemmelsen om en mindste størrelse på 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Nævnet henviste til, at en gennemsnitsberegning kan give forskellige resultater over tid afhængigt af ejendommens udvikling. Nævnet henviste også til, at udregningsgrundlaget ikke fremgår af bestemmelsen, dvs. om der er tale om et gennemsnit for en opgang, en ejendom, en karré eller en vej.

Teknik- og Miljøforvaltningen udleder af klagenævnets afgørelse, at rammebestemmelsen om en mindste boligstørrelse på 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal må anses som klar og entydig.

I forhold til rammebestemmelsen om, at nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, som nævnet med afgørelsen har underkendt, bemærker forvaltningen, at en gennemsnitsberegning i et dobbelthus har et entydigt beregningsgrundlag, og at det er sagligt at inddrage boligstørrelser i helhedsvurderingen efter bygningsreglementet.