

Den samlede magistrats resolution af 17/11 1986 er sålydende:

Bemyndigelse for magistratens 4. afdeling til at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns kommune.

*Bemyndigelse givet.*

*Dmp*      *dobbelt hant*

*C*      *19/11 86*

*alk 18/11 86*

033 (10.10.1)

Dispensation fra byggeservitutters bestemmelse om  
antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns  
kommune.

Hovedjournalnr. 2115

For den altovervejende del af de københavnske villagrunde gælder følgende:

Grundene er i hovedsagen udstykket i perioden omkring 1. verdenskrig og pålagt byggeservitutter, der typisk fastsætter en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må være indrettede til selvstændig beboelse.

Hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie.

Herudover er fastsat en maksimal grænse for størrelsen af det bebyggede areal i forhold til grundens nettoareal, normalt på 1/3, dog i enkelte tilfælde 1/4.

Grundenes størrelse ligger typisk mellem 500 og 800 m<sup>2</sup>.

I overensstemmelse med servitutterne og datidig byggeskik er i stort omfang opført 2-familiehuse i 2 til 2½ etage, hvoraf en stor del dog senere er tilladt sammenlagt til brug for énfamiliehuse.

Efter 2. verdenskrig undergik byggeskikken for 2 familieboliger en ændring fra boligplacering i hver sin etage til placering ved siden af hinanden som dobbelthuse. Denne boligløsning er i strid med nævnte servitutter, men efter at den samlede magistrat gennem en længere årrække i 60-erne efter anbefaling af magistratens 4. afdeling dispenserede til opførelse af dobbelthuse, gav den samlede magistrat den 21. januar 1971 4. afdeling bemyndigelse til fremover at dispensere på den samlede magistrats vegne til dobbelthuse. Antallet af sådanne sager var dog ret begrænset, nemlig kun 12 sager på 10 år.

Den 17. oktober 1977 inddrog den samlede magistrat denne bemyndigelse, da man ønskede en begrænsning af dobbelthusbyggeriet, der blev betragtet som et attraktivt ejerlejlighedsobjekt.

Interessen for dobbelthuse eksisterer imidlertid stadig og underbygges af en række indlysende boligmæssige fordele i forhold til 2-familiehuset.

Der skal her peges på følgende fortrin:

- 1) Lavere bebyggelseshøjde, idet man ved eventuel dispensation bør fastsætte maksimalt 1½ etage.

- 2) Lettere og ligelig, umiddelbar, adgang for begge boliger til havearealet.
- 3) Lettere opdeling af friarealets udnyttelse.
- 4) Ugenert adgangsmulighed for hver bolig.
- 5) Reducerede støjgener, såvel ved installationer som trapper.

Af forringelse i forhold til 2-familiehuset skal peges på det mindre friareal, men da man under alle omstændigheder skal overholde bebyggelsesgraden (1/3 eller 1/4), vil dette forhold kun spille en begrænset rolle.

Dobbelthuset vil ofte få karakter af et længehus. Om de æstetiske forhold henvises til vedlagte notat af 15. oktober 1986 fra stadsarkitektens direktorat.

Med hensyn til ejerlejlighedsproblematikken har det efter magistratens 4. afdelings opfattelse ikke nogen reel betydning, om man tillader den ene eller anden boligform.

På baggrund af de boligmæssige fordele ved dobbelthuse kan det derfor anbefales, at magistratens 4. afdeling på ny af den samlede magistrat bemyndiges til at dispensere fra servitutternes bestemmelse om antal boliger pr. etage, når følgende iagttages:

Bygningens etage<sup>antal</sup>~~areal~~ må ikke overstige 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, svarende til den maksimale bebyggelsesprocent, der er fastsat i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 i kommuneplanloven for områder (kaldet B1) til villa- og rækkehusbebyggelse.

Der må ikke indrettes mere end 2 boliger på grunden.

Den 13. november 1987.

Søren B. Jensen

Til den samlede magistrat.