



22-09-2017

Sagsnr.

2017-0318537

Dokumentnr.

2017-0318537-1

Bilag 4 – Konklusioner i analyserapport ”Villalokalplaner” fra 2003

Tidligere proces og afklaringer

Det daværende Bygge- og Teknikudvalg tiltrådte den 25. august 1999 en redegørelse om administrationen af de servitutbelagte villaområder. På baggrund heraf udarbejdede den daværende Bygge- og Teknikforvaltning i 2002-2003 en analyserapport ”Villalokalplaner”, der belyste den eksisterende regulering og muligheder for et nyt sagsbehandlingsgrundlag for villaområderne i Københavns Kommune. Formålet var at skabe et enklere og mere tidssvarende administrationsgrundlag for villaområderne.

Rapporten og forvaltningens anbefalinger blev fremlagt til drøftelse i Bygge- og Teknikudvalget i december 2003 og i marts 2004, hvor den blev udskudt og igen den 24. marts 2004. Der blev ikke truffet beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af villalokalplaner.

Anbefalinger og vurderinger i rapporten fra 2003

Bygge- og Teknikforvaltningen vurderede i rapporten, at administrationen af villaområder er kompliceret grundet forskelle i administrationsgrundlaget for ejendommene og forældede begreber i eks. villaservitutter. Det betyder, at grundejere mv. har svært ved at gennemskue indholdet og rækkevidden af den regulering, som ejendommene er underlagt.

Bygge- og Teknikforvaltningen anbefalede i 2003, at de gamle villaservitutter blev erstattet med lokalplaner med henblik på at skabe et ensartet, tidssvarende og alment forståeligt grundlag for plan- og byggesagsadministrationen af villaområderne. Disse lokalplaner skulle i hovedtræk fastholde den samme regulering af områderne, som villaservitutterne, men skulle sikre en mere entydig og enkel sagsbehandling af byggesagerne.

Bygge- og Teknikforvaltningen vurderede i 2003, at dette ville kræve udarbejdelse af ca. 70-100 fuldt dækkende lokalplaner for villaområderne. Det vurderedes endvidere, at det kunne gennemføres over en periode på ca. 3 år ved afsættelse af ressourcer til en særlig sektion i forvaltningen bestående af 5-6 sagsbehandlere.

Udarbejdelse af én samlet lokalplan for alle villaområderne eller lokalplaner for større, usammenhængende områder, blev vurderet til at være uhensigtsmæssig i forhold til den fremtidige administration og muligheden for at kunne tage højde for særlige forhold for de enkelte villaområder.

Det blev endvidere vurderet, at det ikke ville være muligt at ophæve villaservitutterne uden en lokalplan, og at det ikke ville være hensigtsmæssigt at ophæve dem ved en ”temalokalplan”, der alene ophæver villaservitutterne. Begrundelsen for dette var bl.a., at det herefter ikke ville være muligt at nedlægge et forbud på grundlag af kommuneplanens rammer – eks. mod erhvervsanvendelse - uanset om dette forhold ikke var reguleret af temalokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af konklusionerne i rapporten

Udviklingen i reguleringen af villaområderne siden 2003

Der er bekendtgjort 2 nye lokalplaner for villaområder i perioden 2003-2017, mens der er bekendtgjort 12 lokalplaner for tidligere kolonihaveområder, som med lokalplanerne kan anvendes til helårsboliger. Disse områder har derfor fået en status svarende til villaområder.

Idet der ikke er bekendtgjort nye lokalplaner i nævneværdigt omfang for villaområder siden 2003, er kommunens politikker omkring træpolitik, byliv, klimahåndtering mv. ikke udrullet for villaområderne. Nybyggeri i villaområderne er underlagt energirammerne i bygningsreglementet, hvorfor den fornyelse, der siden 2003 har været af bygningsmassen, har gjort den mere bæredygtig. Samlet andel af reoveringer og ny bebyggelse siden 2003 er ikke opgjort.

Det kan på den baggrund konstateres, at de overordnede strukturelle rammer for reguleringen af villaområderne er uændret siden 2003. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derved, at de overordnede vurderinger i analysen fortsat er gældende. Det gælder for så vidt angår den uensartede og komplicerede regulering via villaservitutter og bygningsreglement, og at en forenkling vil kræve udarbejdelse af fuldt dækkende lokalplaner for områderne – og ikke temalokalplaner.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke taget stilling til, hvilket antal lokalplaner det vil være nødvendigt at udarbejde. Kriterier for udarbejdelse af lokalplaner skal fastlægges, og de enkelte områder og behovet for regulering vil skulle belyses yderligere.

Det nødvendige antal lokalplaner kan vise sig at være lavere end de 70-100, der blev vurderet i 2003, men vurderes fortsat at ville udgøre en betydelig opgave for forvaltningen, idet der skal foretages en konkret vurdering af hvert enkelt område mhp. fastlæggelse af områdespecifikke bestemmelser, høring af alle i det berørte område mv.