



06-03-2017

Sagsnr.  
2017-0104288

Dokumentnr.  
2017-0104288-10

Sagsbehandler  
Anders Jørgensen

## Til Teknik- og Miljøudvalget

### Byggesag på Knuthenborgvej 11

Ayfer Baykal har stillet følgende spørgsmål til byggesagen på Knuthenborgvej 11, der behandles på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. marts 2017:

1. *Kan forvaltningen bekræfte, at det alene er i kraft af forvaltningens eget krav om at beregne bebyggelsesprocent samlet, at forvaltningen kan konkludere, at der ikke er behov for en dispensation fra bebyggelsesprocenten: "I den konkrete sag vil forvaltningen desuden betinge, at bebyggelsesprocent og det bebyggede areal altid skal beregnes samlet for dobbelthuset."*

#### Svar:

Nej. Det er ikke et krav, at der sker en matrikulær opdeling ved dobbelthuse. Det skal blot være muligt at opdele grunden. Det er sædvanligt at stille krav om, at bebyggelsesprocenten skal beregnes ud fra den eksisterende matrikel ved dobbelthuse.

En evt. fravigelse af servitutten vil blive konkret begrundet ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Det vil ikke være en dispensation efter byggeloven (§ 22).

2. *Kan forvaltningen bekræfte, at det samlede grundareal allerede som udgangspunkt er under 700 m<sup>2</sup>, og ved fradrag af vejareal mindskes yderligere?*

#### Svar:

Ja. Det samlede grundareal for Knuthenborgvej 11 er under 700 m<sup>2</sup>.

3. *Kan forvaltningen bekræfte, at det er muligt for Teknik- og Miljøudvalget at afvise det konkrete byggeønske ud fra en vurdering af, at to grunde på hhv. "284 m<sup>2</sup>" og "326 m<sup>2</sup> heraf vej 118 m<sup>2</sup>" er udtryk for en 'uhensigtsmæssig fortætning' set i forhold til områdets karakter.*

#### Svar:

Ja. Det er en konkret vurdering hver gang, men henset til bl.a. de tilgrænsende ejendomme på Hardenbergvej 8 og 10, som ligesom flere andre grunde i området ligeledes er små af størrelse, er det ikke usædvanligt at tillade lignende mindre grunde ud fra en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

Det er i henhold til servitutten muligt at bygge højere, og det fremgår af kommuneplanen, at ejendommen er beliggende i et område, der er fastlagt til boligområde med åben, lav bebyggelse med en bygningshøjde på højst 10 m. Servitutten og kommuneplanen tillader således fortætning i højden.

4. *Kan forvaltningen bekræfte, at det forhold, at der er tale om en 'helhedsvurdering' og ikke en 'dispensation' ikke ændrer det forhold, at der afviges fra de normer, der gælder i udgangspunktet, jf. notat Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne.*

Svar:

Nej. Der er tale om en stillingtagen til fravigelse af en bestemmelse i en villaservitut om antal boliger pr. etage.

Forvaltningen følger en mangeårig praksis om at fravige villaservitutens bestemmelser om én bolig pr. etage mod, at der bliver stillet krav om en lavere bygningshøjde. Forvaltningens praksis udspringer af en politisk beslutning fra 1971 om fravigelse af servitutten ved dobbelthuse.

5. *Kan forvaltningen bekræfte, at det er fordi forvaltningspraksis anses for at være en helhedsvurdering og ikke en dispensation, at sagsfremstillingen giver det indtryk, at det alene er villaservitutten om max en bolig pr. etage, der skal afviges fra?*

Svar:

Nej. Dispensationer forudsætter også en konkret vurdering. Der er tale om en fravigelse af villaservitutens bestemmelse om én bolig pr. etage.

Kommunen har en påtaleret, men ikke pligt i forhold til overholdelse af villaservitutter. Derfor foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag, herunder i lyset af hidtidig praksis.

Begrundelsen for at fravige servitutten skal findes i den helhedsvurdering, der foretages efter bygningsreglementet. Det er således en skønsmæssig afgørelse, der kan enten nægtes med henvisning til servitutten, eller tillades med henvisning til den helhedsvurdering, der skal foretages efter bygningsreglementet.

Serviceområdechef  
Anne-Sofie Degn