

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål vedr. revidering af servitut - eDoc sag 2020-0113169

Fra: TMFKP BA Rådhuspost
Sendt: 27. maj 2020 09:01
Til: Jens-Kristian Lütken (Borgerrepræsentationen)
Cc: Stine Grangaard
Emne: Svar: Politikerspørgsmål vedr. revidering af servitut - eDoc sag 2020-0113169

Kære Jens-Kristian Lütken

Tak for henvendelsen den 12. maj 2020 om mulighed for at ændre en gældende servitut. Jeg svarer på det, da spørgsmålet vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Den pågældende servitut fra 1913 er en af flere såkaldte villaservitutter i København. Der er i Københavns Kommune en mangeårig praksis om at håndhæve villaservitutter forholdsvis strengt med baggrund i et politisk mandat til forvaltningen, hvor der kun er begrænset mulighed for at fravige servitutbestemmelserne. På tidspunktet for servitutens tilblivelse var der ingen anden mulighed end servitutregulering af området. Muligheden for regulering med byplanvedtægter og lokalplaner er først kommet til langt senere.

Rent formelt er det muligt både at fravige og ændre en gældende servitut af denne karakter. Men begge dele forudsætter en politisk stillingtagen til, om man ønsker en fortætning af området, som den øgede bebyggelsesprocent betyder. Jeg kan oplyse, at langt størstedelen af kommunens villaområder er dækket af villaservitutter af samme type. Der kan være variationer med hensyn til, om det bebyggede areal højst må være 1/3 eller 2/7. Men spørgsmålet har således en principiel karakter, da det er meget udbredte servitutbestemmelser. Til orientering kan jeg oplyse, at Borgerrepræsentationen i 2018 besluttede at ændre en hidtidig politisk besluttet praksis om at fravige servitutter for at muliggøre dobbelthuse. Baggrunden var et ønske om at undgå dobbelthuse og yderligere fortætning.

Konkret er der to veje at gå for at fravigelse af den pågældende servitut om bebyggelsesgrad/bebyggelsesprocent. Begge forudsætter en politisk beslutning.

En egentlig ændring af servitutten forudsætter, at samtlige grundejere, som er omfattet af den pågældende servitut, samtykker til ændringen om en fortætning af området. Hvis der blot er en enkelt grundejer, som ikke ønsker fortætning, er ændringen ikke mulig i servitutområdet. Ændringen vil rent praktisk skulle foregå ved en frivillig påtegning/tinglysning på samtlige ejendomme omfattet af servitutten, og det vil være ejerne selv, der – samlet eller enkeltvis – vil skulle anmelde ændringen til Tinglysningsretten, hvorefter kommunen – efter en politisk stillingtagen – kan påtegne den anmeldte ændring. Kommunen kan altså ikke egenhændigt presse ændringen igennem, hvis der ikke er fuld enighed om fortætning blandt grundejerne inden for servitutområdet.

En anden mulighed er, at der laves en lokalplan for området, hvor beboerne i området inddrages i lokalplanprocessen. En sådan lokalplan kan indeholde bestemmelser om fortætning, hvis dette vurderes at være hensigtsmæssigt ud fra en planlægningsmæssig vurdering. En lokalplan vil kunne erstatte bestemmelserne i servitutten. Ud over de berørte grundejere i lokalplanområdet, vil grundejere i tilstødende lokalplanområder, og andre med interesse for lokalområdet, herunder lokaludvalg, blive inddraget i lokalplanprocessen.

Jeg håber, at du hermed har fået svar på din henvendelse, og ellers er du velkommen til at kontakte mig igen.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten
Vicedirektør
Byens Anvendelse

