



Marcus Vesterager, MB

14. juni 2018

Sagsnr.
2018-0152350

Dokumentnr.
2018-0152350-3

Svar på spørgsmål om udstykning i villaområder

Kære Marcus

Tak for din henvendelse fra den 4. juni 2018 til Teknik- og Miljøforvaltningen vedrørende udstykning i villaområderne. Du spørger i din henvendelse til, om der er en grænse for, hvor små matrikler forvaltningen giver tilladelse til, og om forvaltningen fx vil tillade udstykning af en ny matrikel på 100 m² fra en matrikel på 500 m². Du får svar fra mig, da spørgsmålet vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Efter Bygningsreglementet kan kommunen ikke nægte at godkende ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.

Ved udstykning af grunde under 700 m² skal kommunen efter Bygningsreglementet foretage en konkret helhedsvurdering. Det indgår blandt andet i helhedsvurderingen, hvad der er sædvanligt i området, og om der kan opføres en hensigtsmæssig bebyggelse. Derudover indgår det i vurderingen, at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse kan sikres tilfredsstillende lysforhold, friarealer og adgangs- og tilkørselsforhold samt tilstrækkelige parkeringsarealer.

I mange eksisterende villaområder er der endvidere tinglyst såkaldte villaservitutter, som begrænser grundenes udnyttelsesgrad, fx ved at det bebyggede areal maksimalt må være eksempelvis 1/3 eller 1/4 af grundens nettoareal.

I de fleste villaområder i København er grundene i dag mindre end 700 m², og forvaltningen har bemyndigelse til at give tilladelse til grunde med en nettostørrelse på ned til 450 m², hvis:

- Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser er opfyldt
- eventuelle villaservitutter er overholdt
- det svarer til områdets karakter, og det, der ifølge kommuneplanen tilstræbes for området.

I forhold til udstykning af en grund på 100 m² vil der alene kunne opføres et enfamiliehus på 33 m² (iht. Bygningsreglementets byggeret på 30 %). Et sådant hus vil ikke blive vurderet som hensigtsmæssigt og tidssvarende, uanset hvilket område det ligger i.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Kitt Nielsen

Fra: TMFKP BU Rådhuspost
Sendt: 14. juni 2018 10:03
Til: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)
Emne: 2018-0152350-3 Svar til Marcus Vesterager, MB, på henvendelse af 4. juni 2018 på spørgsmål om udstykning i villaområder.
Vedhæftede filer: 2018-0152350-3 Svar til Marcus Vesterager, MB, på henvendelse af 4. juni 2018 på spørgsmål om udstykning i villaområder.pdf

Kære Marcus Vesterager, MB

På vegne af vicedirektør Karten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes hermed svar på henvendelse af 4. juni 2018 på spørgsmål om udstykning i villaområder.

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)
Sendt: 4. juni 2018 11:09
Til: Merete Andersen
Emne: Udstykning af (nye) matrikler

Kære Merete

Jeg tillader mig lige at skrive til dig grundet din viden om villaområderne. Jeg vil gerne høre, om du ved, hvor små matrikler man giver man mulighed for, såfremt der er en grænse, i forhold til f.eks. en opdeling af en eksisterende matrikel. Ville man tillade at udstykke en ny matrikel på eksempelvis 100 m² fra en matrikel på 500 m²?

Med venlig hilsen

Marcus Vesterager
Medlem af Københavns Borgerrepræsentation (A)

Med venlig hilsen

Lone Toft Jakobsen
Sekretær
Sekretariat (Byens Udvikling)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 4. sal, 4035
Postboks 348
2300 København S

Direkte 3366 1294
Fax 3366 7020
E-mail lonjak@tmf.kk.dk
EAN 5798009809452