



09-05-2017

Sagsnr.
2017-0201748

Dokumentnr.
2017-0201748-5

Sagsbehandler
Naja Poulsen
Nanna Hauch

Bilag 4. Teknik- og Miljøforvaltningens redegørelse og vurdering

Dobbelthuse i områder med villaservitutter – vurdering af praksis og praksisændring

De københavnske villaområder har et åbent og grønt præg. Det er en følge af, at Københavns Kommune i begyndelsen af 1900-tallet fik tinglyst villaservitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Villaservitutterne blev tinglyst i forbindelse med udstykning i de daværende byudviklingsområder og har en ensartet og generel karakter.

I 1971 fik forvaltningen bemyndigelse til at tillade dobbelthuse og dermed fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde.

Siden 1960'erne er tendensen en stigning i antallet af sager om dobbelthuse i områder med villaservitutter. En helt præcis angivelse af alle sager om dobbelthuse vil kræve en manuel gennemgang af et stort antal byggesager, men Teknik- og Miljøforvaltningen kan umiddelbart oplyse, at der inden for en periode på 10 år frem til 1971 var i alt 12 sager om dobbelthuse, og at forvaltningen på nuværende tidspunkt (pr. 9. maj 2017) har 16 sager under behandling om byggetilladelse til dobbelthuse i områder med villaservitutter.

Regelændringer fra 1977 og frem

Siden forvaltningen i 1971 fik bemyndigelse til at kunne fravige servitutbestemmelsen om antal boliger pr. etage, har der flere gange været ændringer af plan- og byggelovgivningen. Her er det særligt vigtigt at pege på, at dobbelthuse i 1971 ikke var omfattet af bestemmelser om byggeret, herunder bestemmelsen om en bebyggelsesprocent på op til 40.

Udgangspunktet for fastlæggelsen af den samlede størrelse på et dobbelthus var frem til 2008 baseret på en vurdering af omfanget af den eksisterende bebyggelse i et konkret område. En vurdering, der i øvrigt er sammenlignelig med nutidens helhedsvurdering, hvor forvaltningen sædvanligvis lægger stor vægt på, hvad der svarer til det sædvanlige i området, når der er tale om opførelse af et fritliggende enfamiliehus eller tofamiliehus, hvor bebyggelsen ikke overholder alle bestemmelser om byggeret.

Da forvaltningen i 1971 fik bemyndigelse til at kunne tillade dobbelthuse og dermed fravige servitutbestemmelsen om antal boliger pr. etage mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde, var det med udgangspunkt i samme praksis om udformning af dobbelthusene som i dag.

Det blev dengang som i dag taget i betragtning, at der er visse fordele ved dobbelthuset i forhold til det (tidligere) traditionelle tofamiliehus, såsom bedre disponering af friarealer med direkte adgang for begge boliger og færre støjgener mellem boliger.

Fra 1977 og frem mod 2008 var dobbelthuse omfattet af bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent. Det er dog først med bygningsreglement 2008, at begrebet byggeret er indført, hvilket betyder, at der ved opførelse af dobbelthuse nu er en byggeret til, at dobbelthuset har et bruttoetageareal svarende til 40 % af grundens areal. Se bilag 3 om byggeret og helhedsvurdering.

Typisk eksempel

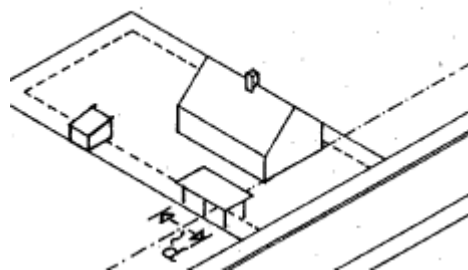
De fleste villagrunde i København er mellem 500 og 800 m².

Teknik- og Miljøforvaltningen har i det følgende beskrevet et typisk eksempel for at belyse følgerne af henholdsvis en fortsat og en ændret praksis.

En typisk servitut kan bl.a. indeholde følgende bestemmelser:

- Der må på ejendommen opføres én beboelsesbygning og udhusbebyggelse.
- Der må i beboelsesbygningen maksimalt indrettes to etager til beboelse med kun én bolig pr. etage. Derudover må der udføres en tagetage, som dog ikke må indrettes til en særskilt bolig. Dvs. at der i beboelsesbygningen må indrettes i alt to boliger.
- Grunden må maksimalt bebygges med 1/3.
- Bygninger skal placeres mod naboskel efter en afstandsbestemmelse, der omtales som *vinduesafstand*. (Ved *vinduesafstanden* forstås, at bygningen ikke må overskride en placering mod naboskel udledt af bygningens højde.)
- Bygninger skal placeres mindst 9,415 m (15 alen) fra tilstødende vejes midtlinjer (byggelinje).

De fleste villagrunde i København har et reserveret areal, der skal holdes ubebygget som følge af byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg. Dette areal indgår typisk i grundens matrikulære areal og er formelt set et vejareal.



Fritliggende enfamiliehus på grund med reserveret vejareal (stiplet linje mod vej)

Det typiske eksempel er en rektangulær villagrund, som vurderes at være repræsentativ for de københavnske villagrunde. Eksemplet er desuden valgt for at belyse en typisk sag om et dobbelthus.

Grundens dimensioner er:

Matrikulært areal: 749 m²

Heraf vejareal: 82 m²

Længde af grund, ca.: 40 m²

Bredde af grund, ca.: 18,7 m²

Det maksimalt tilladte bebyggede areal beregnes med udgangspunkt i en grunds nettoareal, dvs. det matrikulære areal fratrukket vejareal.

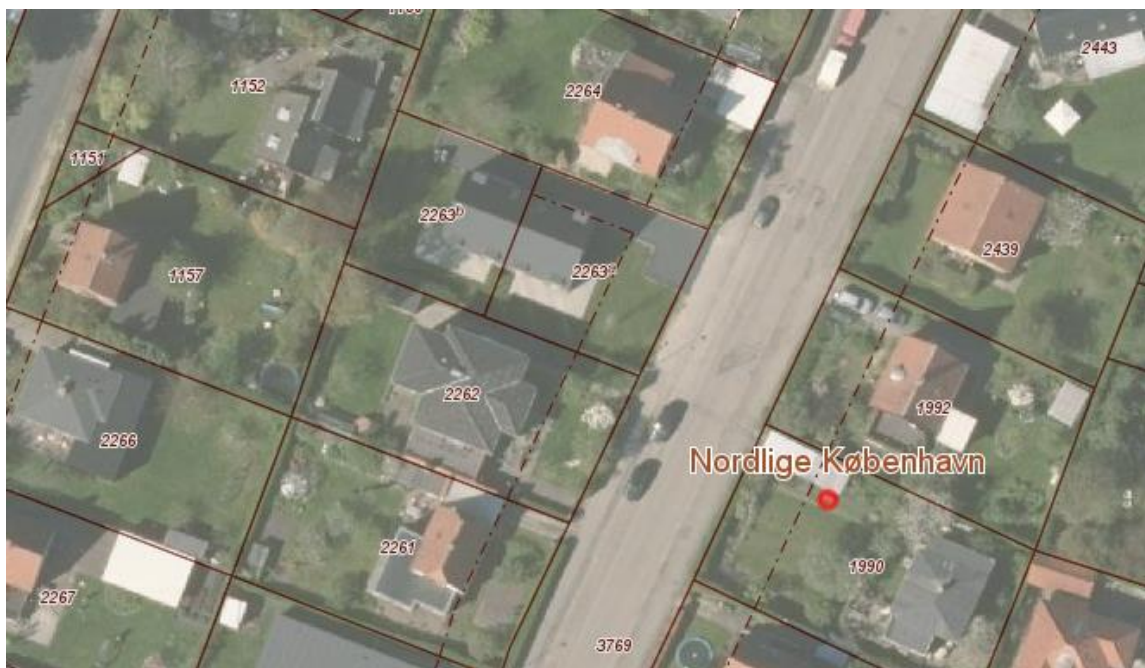
På villagrunden må der i henhold til servituttens bestemmelse om maksimalt bebygget areal opføres en bygning med et fodaftryk på $(749 \text{ m}^2 - 82 \text{ m}^2) / 3 = \text{ca. } 222 \text{ m}^2$. Dette gælder uanset, om der er tale om et enfamiliehus, tofamiliehus eller dobbelthus.

Ved bebyggelsesprocenten forstås det samlede bruttoetageareals procentvise andel af grundens matrikulære areal.

Retningslinjer for byggemulighed, hvis praksis om dobbelthuse fastholdes

Hvis praksis om fravigelse af villaservitutter fastholdes, kan der på grunden opføres et dobbelthus på i alt ca. 300 m², hvis bebyggelsesprocenten udnyttes op til de 40. Det svarer til to boliger på hver 150 m². Størrelsen på boligerne ligger inden for kommuneplanens generelle bestemmelse om, at nye boliger skal være 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit.

Efter nuværende praksis vil dobbelthuset være begrænset til en etage og udnyttelig tagetage (1½ etage) og med kælder, der ikke må være hævet over terræn. Praksis vedrørende udformning af dobbelthuse ved fravigelse af servitutbestemmelse er nærmere beskrevet i bilag 1.



Udsnit af villaområde præget af fritliggende enfamiliehus. Grundene markeret med 2263 er bebygget med et dobbelthus. Den stiplede linje langs skel mod nabo indikerer vejadgang til det bagerste hus. De stiplede linjer mod vej indikerer reserveret vejareal.

Byggemuligheder, hvis praksis om dobbelthuse ændres

Hvis praksis ændres, kan der ikke opføres et dobbelthus på en enkelt villagrund. Der kan i overensstemmelse med villaservitutten opføres et enfamiliehus eller tofamiliehus på i alt ca. 225 m², hvis bebyggelsesprocenten udnyttes op til de 30. Det svarer til, at et eventuelt tofamiliehus vil indeholde to boliger med en gennemsnitlig størrelse på ca. 113 m². Størrelsen på boligerne ligger inden for kommuneplanens generelle bestemmelse om, at nye boliger skal være 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit.

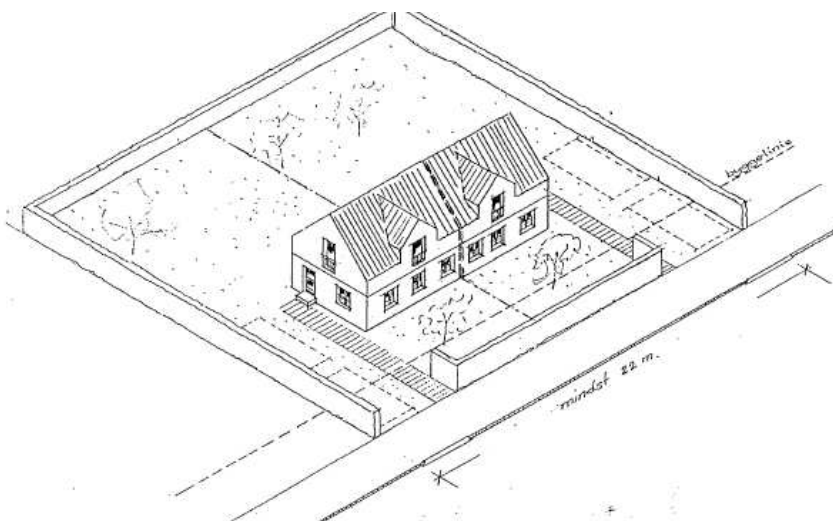
Et enfamiliehus og et tofamiliehus kan i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser om byggeret udføres med to fuldt udbyggede etager og med kælder, der kan være hævet over terræn.

Hvis loftet i kælder ligger mere end 1,25 m over terræn indgår denne i antallet af bygningens etager.

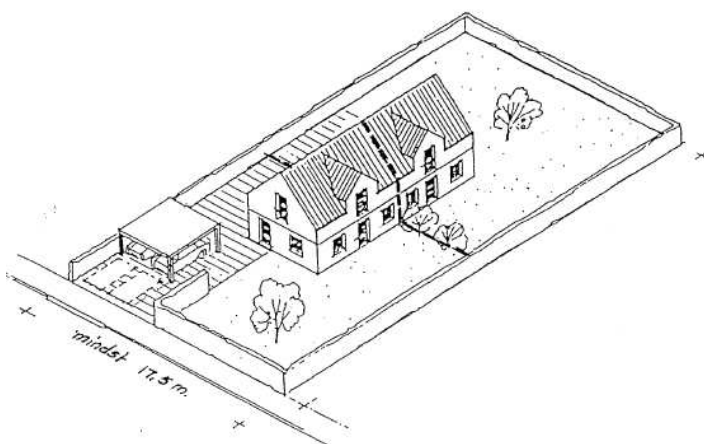
Selvom villaservitutterne muliggør, at der kan opføres en beboelsesbygning med to etager og udnyttelig tagetage (2½ etage), er det vigtigt at understrege, at en bygning med to etager og udnyttelig tagetage overskrider bygningsreglementets bestemmelse om antal etager.

En bygning med to etager og udnyttelig tagetage skal derfor helhedsvurderes. Det er vigtigt at understrege, at mulighederne for opførelse af en beboelsesbygning med to etager og udnyttelig tagetage er de samme, uanset om praksis fastholdes eller ændres.

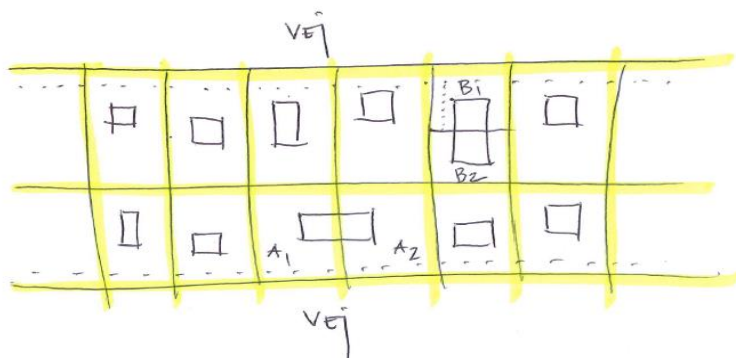
Selvom praksis om at opføre et dobbelthus på en enkelt villagrund ændres, vil man fortsat kunne opføre dobbelthuse i villaområderne. De gængse villaservitutter indeholder nemlig en bestemmelse om, at man kan sammenbygge bebyggelse hen over de nuværende skel mellem to eksisterende villagrunde, hvis man opfører bebyggelsen samtidig.



Dobelthus bygget hen over skel mellem to eksisterende villagrunde (den angivne bredde er ikke et udtryk for et krav)



Dobbelthuse på én villagrund (den angivne bredde er ikke et udtryk for et krav)



Tegningen er en principskitse, der viser muligheder for opførelse af dobbelthuse.

Eksisterende matrikel er angivet med gult.

Bebyggelse på matrikel A1 og A2 viser et dobbelthus opført på 2 eksisterende villagrunde hen over eksisterende matrikel. Bebyggelsesformen er i overensstemmelse med villaservitutens bestemmelse om placering af boliger.

Bebyggelse på matrikel B1 og B2 viser et dobbelthus opført på én eksisterende villagrund, som efterfølgende er opdelt i to. Bebyggelsesformen er ikke i overensstemmelse med villaservitutens bestemmelse om placering af boliger.

Vurdering af byggemulighederne

Dobbelthuse har nogle boligmæssige og juridiske fordele i forhold til tofamiliehuse. F.eks. vil der i dobbelthuse være en umiddelbar adgang mellem terræn og begge boliger. Dobbelthuse kan medføre en enklere og ligelig fordeling af havearealet, og støjgener mellem de to boliger kan reduceres. Grunde med dobbelthuse kan udstykkes til to parceller.

Hvis en fravigelse fra villaservitutens bestemmelse om antal boliger pr. etage er nødvendig for at kunne opføre et dobbelthus, er det som udgangspunkt praksis, at dobbelthuset skal opføres inden for byggeretten.

Et dobbelthus indenfor byggeretten følger kommuneplanens rammebestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

På baggrund af historikken i reglerne om maksimal bebyggelsesprocent kan en bebyggelsesprocent på 40 ikke siges at være sædvanlig for villaområderne i København.

Frem til 1977 var udgangspunktet, at man principielt blot omdisponerede det samme bygningsvolumen fra en vertikal til en horisontal orientering ved at fravige servitutbestemmelsen om placering af boligerne i forhold til hinanden. Vurderingen var, at det

åbne grønne præg, som er særegent for de københavnske villagrunde, kunne bevares.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at der fra bygningsreglementet i 2008 og frem til i dag kan spores en udvikling i retning af en fortætning af villaområderne ved opførelse af dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på 40.

Byggeskikkens udvikling i de senere år er medvirkende til, at dobbelthusene fremstår større end tidligere, også selvom byggeprojekter udføres i overensstemmelse med praksis om udformning af dobbelthuse.

Dertil kommer, at grundene skal kunne udstykkes i det antal parceller, der svarer til antallet af boliger, og at der skal kunne etableres vejadgang til begge boliger. Det har betydning for kvaliteten af ejendommens ubebyggede arealer.

På baggrund af denne redegørelse og vurdering foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at praksis ændres sådan, at der fremover som hovedregel ikke gives tilladelser til dobbelthuse, der indebærer en fravigelse af villaservitutterne.