

Til: Teknik- og Miljøudvalget

10. juni 2006

Fra: Byggeri & Bolig

Journalnr.

Vedr.: Dispensationspraksis ved opførelse af dobbelthuse

Langt den overvejende del af de københavnske villagrunde er pålagt servitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser om blandt andet maksimalt etageantal, antal boliger pr. etage og maksimalt tilladeligt bebygget areal. Servitutterne er for størstepartens vedkommende stiftet i perioden omkring 1. verdenskrig i takt med disse områders inddragelse til bebyggelse.

På et møde den 24. marts 2004 besluttede det tidligere Bygge- og Teknikudvalg at udsætte drøftelserne om, hvorvidt der skal udarbejdes et mere ensartet og tidssvarende plangrundlag for de københavnske villaområder som erstatning for de nugældende servitutter. Byggeri & Bolig er derfor indstillet på, at villaområderne fortsat i en årrække vil være bebyggelsesmæssigt reguleret af de gældende servitutter.

På de pågældende villagrunde har der siden servitutternes stiftelse lovligt kunnet opføres boligbebyggelse med mere end én boligenhed, såfremt boligerne i overensstemmelse med datidens byggeskik blev opført i 2 – 2½ etage med vandret lejlighedsskel.

Efter 2. verdenskrig ændrede byggeskikken sig fra opførelse af traditionelle tofamiliehuse med placering af boligenhederne i etager til dobbelthuse med placering af boligenhederne ved siden af hinanden. Placering af boligenhederne ved siden af hinanden har væsentlige fordele, idet dobbelthuse medfører en lavere bygningshøjde, bedre opdeling af friarealer, bedre adgangsmuligheder for de enkelte boligenheder, færre støjgener m.m.

I 1971 gav Den Samlede Magistrat forvaltningen bemyndigelse til at dispensere fra villaservitutternes bestemmelse om antal boliger pr. etage. Bemyndigelsen blev fornyet i 1986 og blev betinget af, at dobbelthusenes etageantal ikke overstiger 1½ etage, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40 samt at der ikke indrettes mere end 2 boliger på grunden.

I 1991 blev byggeloven tilføjet en bestemmelse i § 10 A, der fastsætter, at det ved opførelse af mere end ét enfamiliehus på en ejendom skal sikres, at bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver bo-

**Byggesagsafdelingen
Sekretariatet**Ottiliavej 1
2500 ValbyTelefon
33 66 52 02Telefax
33 66 70 83Direkte telefon
33 66 52 05E-mail
cem@tmf.kk.dkEAN nummer
5798009482143

www.kk.dk

ligheden kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

Hensigten med at indføre byggelovens § 10 A var ikke at indskrænke de eksisterende bebyggelsesmuligheder. Reelt var der tale om at tage stilling til, hvorvidt det fremover skulle være muligt at bygge dobbelthuse som hidtil – blot med den forskel, at også muligheden for at få sædvanlig ejendomsret (adkomst til grund og bygning), blev lovfæstet. Dette fremgår af lovbestemmelsens forarbejder.

Ved ansøgninger om opførelse af dobbelthuse skal Byggeri & Bolig således påse, at der kan foretages udstykning med lovlig adgang til vej. Som følge heraf må der i visse sager om opførelse af dobbelthuse kræves udlagt et areal til en fællesvej, hvilket medfører, at servitutens bestemmelse om bebyggelsesgrad formelt ikke kan overholdes.

Ved ansøgninger om opførelse af dobbelthuse skal Byggeri & Bolig endvidere forholde sig til størrelsen af de fremtidige parceller, som vil fremkomme ved en udstykning.

Det nugældende krav til mindstegrundstørrelser er ifølge bygningsreglementet 700 kvm, hvilket også var mindstegrundstørrelsen i henhold til den tidligere gældende kommuneplanlov.

I de seneste 60 år har forvaltningen fulgt en praksis, hvorefter der ved udstykning af ejendomme med allerede opførte dobbelthuse som udgangspunkt gives dispensation fra kravet om mindstegrundstørrelse, såfremt hver parcel får et nettogrundareal på 350 kvm. Der er tale om et retningsgivende moment, idet der i hver enkelt sag skal foretages en konkret vurdering af det ansøgte ud fra ejendommens og områdets karakter sammenholdt med de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Den samlede magistrat gav i 1992 forvaltningen den fornødne udvidede bemyndigelse til at dispensere fra servitutterne med henblik på at videreføre hidtidig praksis omkring tilladelser til opførelse af dobbelthuse.

Byggeri & Boligs praksis i dag kan sammenfattes således, at vurderingen af en ansøgning om opførelse af et dobbelthus foretages uden hensyn til, at der er tale om boliger med lodret lejlighedsskel.

Såfremt de bebyggelsesregulerende bestemmelser er overholdt, gives som udgangspunkt på baggrund af de nævnte bemyndigelser og beskrevne praksis, de dispensationer fra servitutterne, der er nødvendige for byggeriets udførelse.

Ifølge de seneste års praksis gives der dog normalt ikke tilladelse til en højere bebyggelsesprocent end 35, som er bygningsreglementets nu-gældende maksimale bebyggelsesprocent for tæt, lav bebyggelse.

Det er forvaltningens opfattelse, at den beskrevne praksis bør videreføres indtil videre.