



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om håndtering af udstykningssag Saksøbingvej 8 efter Byggeklageenhedens afgørelse

Den 6. december 2021 har Teknik- og Miljøudvalget taget stilling til en ansøgning om at genudstykke to grunde, der i 1993 blev sammenlagt på adressen Saksøbingvej 8, Valby.

Den 13. januar 2022 har forvaltningen meddelt afslag på ansøgning om udstykning som følge af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 6. december 2021. Den 4. februar 2022 har landinspektørfirmaet LE34 på vegne af ejeren af ejendommen indgivet en klage til Byggeklageenheden over afslaget. Byggeklageenheden behandler klager over kommunernes afgørelser efter byggeloven og regler udstedt i medfør af byggeloven.

Den 19. september 2022 har Byggeklageenheden hjemvist forvaltningens afgørelse af 13. januar 2022 til fornyet behandling. Udvalget er orienteret om sagen og Byggeklageenhedens afgørelsen med notat på portalen den 2. november 2022.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres hermed om, at forvaltningen har genbehandlet sagen og vil godkende udstykning af ejendommen Saksøbingvej 8.

#### Praksis for udstykningssager i villaområder

Forvaltningen har på baggrund af en række forelagte udstykningssager i udvalget udarbejdet et administrationsgrundlag for udstykningssager i villaområder (bilag 1). Her fremgår det, at forvaltningen som udgangspunkt vil følge Kommuneplanens ramme for mindstegrundstørrelse for B1-områder på 600 m<sup>2</sup>. Det vil sige, hvad der tilstræbes i området.

Byggeklageenhedens afgørelse i denne sag udfordrer forvaltningens mulighed for at nægte udstykning af grunde i villaområder, der er mindre end 600 m<sup>2</sup>, udelukkende med henvisning til kommuneplanens rammer (det tilstræbte), hvis udstykningen i øvrigt er i overensstemmelse med det sædvanlige i området.

18-01-2023

Sagsnummer i F2  
2022 - 14310

Dokumentnummer i F2  
68708

Sagsnummer i eDoc  
2022-0084353

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

### **Videre forløb og mulige konsekvenser**

Forvaltningen har været i dialog med Byggeklageenheden om rækkevidden af den konkrete afgørelse, da klageinstansen i en anden sag har foretaget en anden vurdering af forvaltningens mulighed for at anvende det *tilstræbt sædvanlige* fremfor det (*eksisterende*) *sædvanlige* i afgørelserne.

Byggeklageenheden har bl.a. svaret, at kommuneplanen kun kan bruges vejledende og kun i tilfælde, hvor kommunen ikke på andre måder kan fastslå, hvad der er sædvanligt i området. Når kommunen i en kommuneplan ændrer, hvad der i fremtiden skal tilstræbes i et område, kan dette kun gøres med bindende virkning for borgerne ved udarbejdelse af en lokalplan.

Byggeklageenhedens fortolkning betyder, at forvaltningen ikke fuldt ud kan efterleve det politiske ønske om grundstørrelser i Kommuneplanen, hvis der i områder allerede overvejende er grunde mindre end 600 m<sup>2</sup>, medmindre der nedlægges forbud efter planlovens § 14 i forbindelse med de konkrete sager og udarbejdes lokalplaner med regulering af grundstørrelserne.

Forvaltningen har henvendt sig til Bolig- og Planstyrelsen med ønske om en præcisering af reglerne, så kommunen får mulighed for i helhedsvurderingen at prioritere det tilstræbt sædvanlige i kommuneplanen fremfor det sædvanlige i området og dermed realisere en politisk ønsket praksisændring.

I den konkrete sag vil forvaltningen færdigbehandle ansøgningen og godkende udstykning. Ejendommen vil efter opdelingen have følgende arealer:

- Saksøbingvej 8: grundareal 538 m<sup>2</sup>, heraf 77 m<sup>2</sup> vejareal
- Saksøbingvej X: grundareal 437 m<sup>2</sup>, heraf 63 m<sup>2</sup> vejareal

Saksøbing X anvendes som betegnelse for den nye grund, idet den nye grund først får fastsat en adresse, når grunden er udstykket.

Hele Saksøbingvej er bebygget med enfamiliehuse på tilsvarende grundstørrelser.

### **Politisk handlerum**

Planloven giver mulighed for at regulere grundstørrelser i en lokalplan, som skal være konkret for den enkelte ejendom eller område, og eksisterende bestemmelser i gældende lokalplaner skal ophæves.

- Teknik- og Miljøudvalget kan vælge at bede forvaltningen udarbejde en indstilling til behandling ift. eventuel udarbejdelse af lokalplaner for kommunens villaområder med henblik på at tilvejebringe et ensartet administrationsgrundlag ift.

mindstegrundsstørrelser i byggesagsbehandlingen. Dette vil kræve, at der findes budgetmidler til opgaven.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør



## Notat

### Administrationsgrundlag for udstykningssager i villaområder

#### Indledning

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet et administrationsgrundlag for udstykningssager i villaområder, som beskriver retningslinjer for at behandle disse sager. Formålet med administrationsgrundlaget er at beskrive de planmæssige rammer og grundlæggende principper for udstykningssager i villaområder, samt at sikre en ensartet sagsbehandling.

#### Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget har flere gange i løbet af 2021 behandlet sager, hvor mindstegrundstørrelser og fortætning i villaområder har været en del af problemstillingen:

- Den 11. januar 2021 behandlede udvalget en sag om fravigelse af vil-laservitutter, så der kunne opføres tre rækkehuse på Strandøre 8C. Fravigelsen ville medføre en mindre fortætning af området. Indstillingen blev ikke godkendt.
- Den 7. juni 2021 behandlede udvalget sag om udstykning på Morsøvej 49. Indstillingens 1. at-punkt om, at forvaltningen fremadrettet kunne acceptere mindre grundstørrelser end 600 m<sup>2</sup> i udstykningssager ud fra en konkret vurdering af, hvad der er sædvanligt for området, blev ikke godkendt. Indstillingens 2. at-punkt om udstykning i den konkrete sag blev imidlertid godkendt. I sagen var der tale om en genudstyknings, som ikke medførte fortætning.
- Den 6. december 2021 behandlede udvalget sag om udstykning af ejendom på Saksøbingvej 8 i Valby. Indstillingen blev ikke godkendt.

Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, Venstre og Dansk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

*"Vi ønsker ikke en fortætning af villakvartererne, derfor vil vi ikke give dispensation til at opdele huse til flerfamilieshuse, der vil betyde, at der til hver bolig kun bliver en minimal grund og langt mindre end minimumsstørrelserne i Kommuneplanen".*

Socialdemokratiet og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

*"Vi kan ikke tilslutte os indstillingen, selvom der er tale om genudstyknings af matriklen, da dette vil stride mod kommuneplanens*

02-03-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 476

Dokumentnummer i F2  
783482

Sagsnummer i eDoc  
2022-0011513

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

*rammer, og fordi der ikke foreligger retningslinjer for villakvarterne, som kan sikre tilstrækkelig kvalitet for områderne i tilfælde af fortætning”.*

### **Planmæssige rammer**

Den 27. februar 2020 blev Kommuneplan 2019 (KP19) vedtaget, og med den blev det i rammerne for B1-områder fastsat, at der ikke kan udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m<sup>2</sup>. Det skærpede krav til mindstegrundstørrelser i B1-områder har til hensigt, at der ikke sker en fortætning af villaområder.

Der er tale om en stramning i forhold til hidtidig praksis for mindstegrundstørrelser i villaområder i København, der for fritliggende enfamiliehuse som tommelfingerregel har været 450 m<sup>2</sup> og for dobbelthuse og anden tæt/lav bebyggelse 350 m<sup>2</sup>.

### **Forvaltningens sagsbehandling i udstykningsager**

Kommuneplanen fastlægger rammerne for lokalplanlægning, og da stort set alle villaområder er udbygget, bliver der som udgangspunkt ikke udarbejdet lokalplaner for områderne.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende overfor borgerne, men forvaltningen anvender kommuneplanens rammer i sagsbehandlingen af byggeprojekter i uplanlagte områder til at fastlægge, hvad der er tilstræbt sædvanligt for byggeriets omfang og tæthed, herunder for grundstørrelser i et område.

Ved ønske om matrikulære ændringer – udstykning, sammatrikulering eller arealoverførsel – skal forvaltningen foretage den såkaldte udstykningskontrol. Her kontrollerer forvaltningen, at bl.a. bygge- og planlovgivningen er overholdt også efter fx udstykning af 1 matrikel i 2 selvstændige nye ejendomme.

Hvis der ikke er en lokalplan, som fastlægger mindstegrundstørrelser, og hvis de kommende grunde ikke overholder byggeretten på min. 700 m<sup>2</sup>, skal forvaltningen fastlægge grundstørrelsen ved en helhedsvurdering. Ved denne helhedsvurdering skal forvaltningen bl.a. se på, hvad der er sædvanligt for området, eller hvad der tilstræbes i området. Det tilstræbte i området svarer til kommuneplanens ramme.

Hvis der ønskes opført mere end ét enfamiliehus på en matrikel – fx et dobbelthus eller rækkehuse – skal forvaltningen behandle sagen som om, der samtidig ansøges om udstykning af disse enfamiliehuse til selvstændige matrikler. Også i disse sager skal den fremtidige grundstørrelse altså fastlægges – uanset om udstykningen ønskes gennemført eller ej.

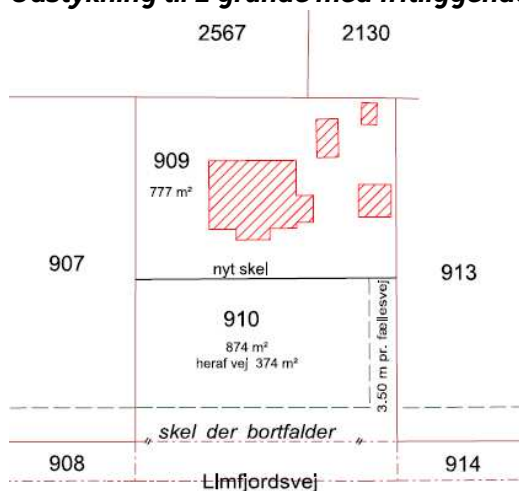
### **Stramning af praksis**

Forvaltningen tager Teknik- og Miljøudvalgets beslutninger og protokolbemærkninger om fortætning til efterretning og vil fremadrettet som udgangspunkt følge Kommuneplanens ramme for mindstegrundstørrelse for B1-områder på 600 m<sup>2</sup>.

Der er tale om en stramning af praksis, da forvaltningen ikke vil kunne godkende udstykning af en matrikel på mindre end 1.200 m<sup>2</sup> til 2 enfamiliehuse. Det samme gør sig gældende ved ønske om opførelse af et dobbelthus pga. ovennævnte regel om, at en evt. fremtidig udstykning skal godkendes i forbindelse med godkendelsen af dobbelthuset.

Nedenfor ses eksempler på verserende sager, som fremadrettet skal nægtes, hvis forvaltningen håndhæver kravet til mindstegrundstørrelse.

### Udstykning til 2 grunde med fritliggende enfamiliehus (ex 1)



Eksempel på ønske om udstykning af villagrund i 2 med henblik på opførelse af nyt fritliggende enfamiliehus. Grundstørrelse hhv. 777 og 500 m<sup>2</sup>. Fremadrettet skal ansøgningen afslås.

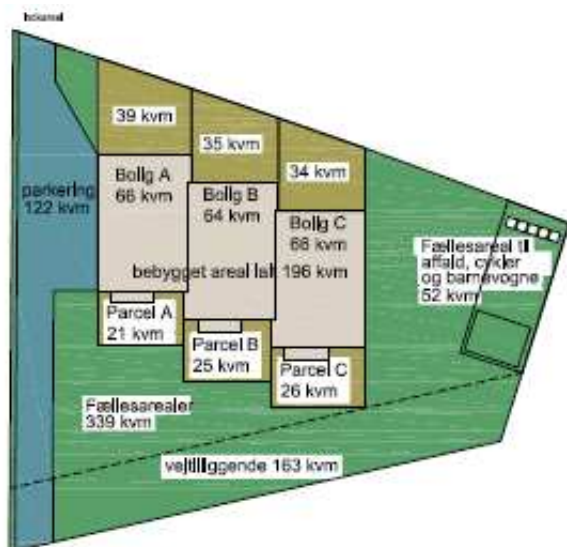
### Konvertering fra enfamiliehus til dobbelthus (ex 2)



Eksempel på ønske om at (gen)opdele et eksisterende enfamiliehus til et dobbelthus. Grundareal hhv. 417 og 418 m<sup>2</sup>. Fremadrettet skal ansøgningen lægges op til beslutning i udvalget.

### Rækkehusbebyggelse (ex 3)





Eksempel på ønske om udstykning af grund til 3 rækkehuse med fællesarealer. Grundareal (inkl. fællesareal) er 268 m<sup>2</sup> pr. rækkehus. Fremadrettet skal ansøgning afslås.

Forvaltningen skal dog altid foretage en konkret og individuel vurdering af hver enkelt ansøgning.

### Politisk behandling

Forvaltningen har delegation til at afslå anmodning om udstykning af grunde i villaområder, der er mindre end 600 m<sup>2</sup>. Hvis forvaltningen på baggrund af en konkret og individuel vurdering af en sag, er indstillet på at give tilladelse, vil forvaltningen forelægge sagen til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Lena Kongsbach

Konstitueret vicedirektør