

Notat

Bilag 2 - Grundstørrelser og sammenhængen til kommuneplanen og bygningsreglementet

10. maj 2023

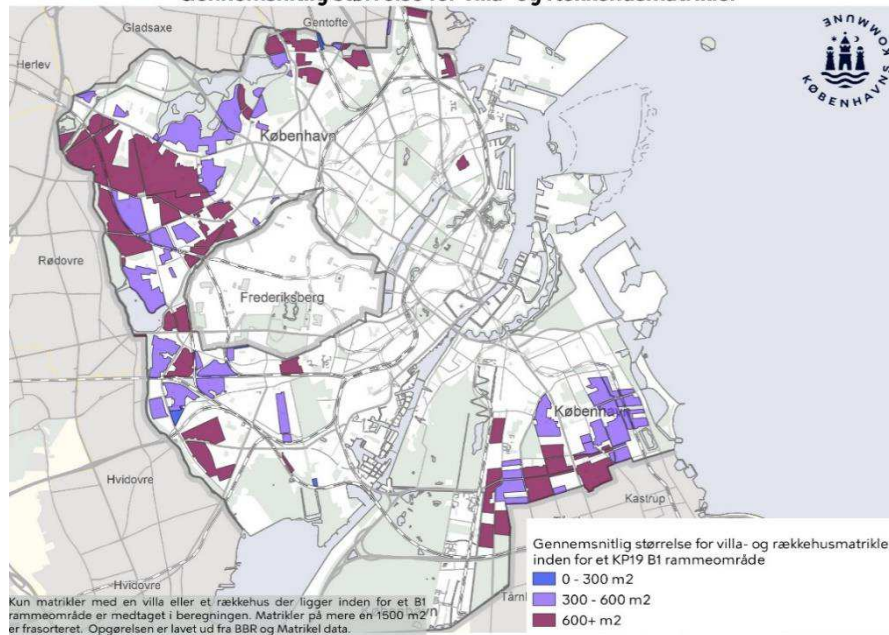
Sagsnummer
2023-0058556

Dokumentnummer
2023-0058556-4

Villaområderne i Københavns Kommune ligger navnlig i randen af kommunen og har en stor variation i egenart og grundstørrelser - ca. halvdelen er kendetegnet ved grunde der i dag er mindre end 600 m².

Grunde under 300 m ²	Grunde mellem 300 m ² og 600 m ²	Grunde over 600 m ²
1.091 / 7% af samtlige grunde	6.217 / 43% af samtlige grunde	7.260 / 50% af samtlige grunde

Gennemsnitlig størrelse for villa- og rækkehusmatrikler

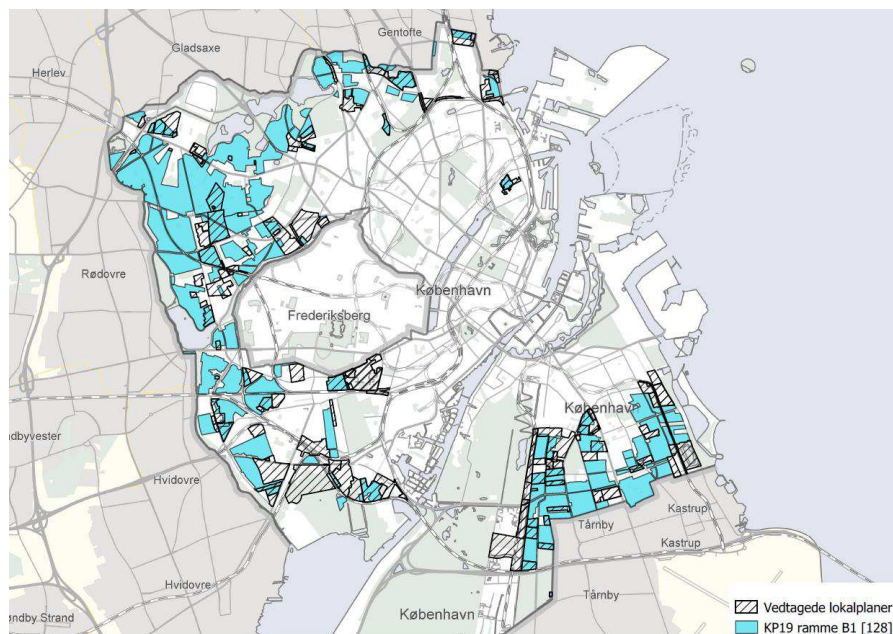


Kort over villaområder med den gennemsnitlige grundstørrelse.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

www.kk.dk



Kort der viser villaområder omfattet af lokalplaner

Generelt er der ikke stille krav om mindstegrundstørrelser i lokalplanerne. Af 10 tilfældigt udvalgte lokalplaner fremgår grundstørrelsen ikke af lokalplanen, men der er enkelte lokalplaner for haveforeninger, hvor der er en udstykningsplan, som en del af lokalplanens bestemmelser. Udstykningsplanen er dermed bestemmende for grundstørrelsen og er juridisk bindende for borgerne.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er mindstegrundstørrelsen fastlagt til 600 m². I skemaet neden for er vist, hvad en grundstørrelse på 600 m² giver af byggemulighed med de bestemmelser, der er om bebyggelsesprocent og friarealprocent i kommuneplanen. Til sammenligning er der eksempler på, hvad kommuneplanens bestemmelser betyder for grundstørrelser på hhv. 400 m² og 300 m².

Det kan oplyses, at gennemsnitsstørrelsen på etageboliger er 95 m².

Ved udarbejdelse af lokalplaner, vil kommuneplanen normalt blive fulgt, idet kommuneplanen angiver det maksimale.

	Kommuneplan B1-område	Grundstørrelse 600 m ² (kommuneplan)	Grundstørrelse 400 m ²	Grundstørrelse 300 m ²
Bebyggelsesprocent	40%	240 m ² bolig*)	160 m ² bolig	140 m ² bolig
Bygningshøjde (mulighed for 2 etager)	10 m**))	10 m	10 m	10 m

Friarealprocent - Boliger	100%	240 m ²	160 m ²	140 m ²
---------------------------	------	--------------------	--------------------	--------------------

*) store nok til dobbelthuse

**) høje nok til tofamiliehuse (2 etager)

Bygningsreglement

Hvis der ikke er en lokalplan for matriklen, så vil sagen blive behandlet på baggrund af bygningsreglementet eller på baggrund af en servitut.

I villaområder er der ofte servitutter, der regulerer bl.a. byggeris omfang. I byggesagsbehandlingen kan servitutter være hjemmel for afgørelser om bl.a. grundstørrelser jf. planlovens § 43. § 43 giver mulighed for, ved forbud eller påbud, at sikre overholdelse af servitutbestemmelser, der ville kunne optages som bestemmelser i en lokalplan.

I Bygningsreglementet er retten til at opføre bygninger på en grund beskrevet - også kaldet byggeretten. Det betyder, at hvis bestemmelserne om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde og afstandsforhold overholdes, så kan kommunen ikke nægte at godkende bygninger, der overholder byggeretten. Hvis en bygning ikke overholder byggeretten, skal bygningens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering, hvor bl.a. kommuneplanens bestemmelser kan indgå.

	Bygningsreglement *)	Grundstørrelse 700 m ²	Grundstørrelse 400 m ²	Grundstørrelse 300 m ²
Bebyggelsesprocent	30%	210 m ² bolig	120 m ² bolig	90 m ² bolig
Bygningshøjde	8,5 m*)	8,5 m	8,5 m	8,5 m
Friarealprocent - Boliger**)	Passende opholdsareal	Passende opholdsareal	Passende opholdsareal	Passende opholdsareal

*) fritliggende enfamiliehus, der er høje nok til 2 etager

**) der er ikke en fast procent