



28-02-2017

Bilag 6. Baggrund for tilladelser til dobbelthuse

Sagsnr.
2017-0104288

Dokumentnr.
2017-0104288-9

Sagsbehandler
Anders Jørgensen

Villaservitutter og dobbelthuse

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens praksis at fravige villaservitutternes bestemmelser, om boliger pr. etage og bebygget areal, når dobbelthuse er i overensstemmelse med gældende byggelovgivning.

De pågældende servitutbestemmelser er generelle for de fleste villagrunde i København og varetager derfor ikke et bestemt udtryk i et isoleret lokalområde. Tilladelse til dobbelthuse vil altid bero på en konkret vurdering, og om hensynet bag deklaraionsbestemmelserne varetages. Servitutterne giver bl.a. mulighed for at bygge i 2½ etage, hvor vi kun tillader dobbelthuse i 1½ etage.

Byggeskikken for tofamiliehuse har ændret sig fra boligplacering i hver etage til placering ved siden af hinanden (dobbelthuse). Dobelthuse var - og er fortsat - ikke i overensstemmelse med villaservitutterne, men interessen for dobbelthuse var voksende, og denne løsning kan tillige underbygge nogle boligmæssige fordele i forhold til tofamiliehuset. Fx får dobbelthuse lavere bebyggelseshøjde, enklere og ligelig fordeling af havearealet, nemmere og umiddelbar adgang fra begge boliger til udenomsarealer, reducerede støjgener m.m.

Betingelser for at fravige servitутten

På den baggrund vedtog Borgerrepræsentationen i 1971, at de gamle servitutters bestemmelser om boliger pr. etage kunne fraviges mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde. Det er denne praksis, som forvaltningens fortsat arbejder efter og har fulgt i den konkrete sag.

Byggetilladelserne gives på betingelse af, at dobbelthusenes etageantal ikke overstiger 1½ etage, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40, og at der ikke indrettes mere end to boliger på grunden. I den konkrete byggesag vil forvaltningen desuden betinge, at bebyggelsesprocent og det bebyggede areal altid skal beregnes samlet for dobbelthuset.

Med disse betingelser sikres fastholdelsen af den oprindelige planmæssige intention om at bevare de københavnske villaområders åbne og grønne præg.