

Bilag 3

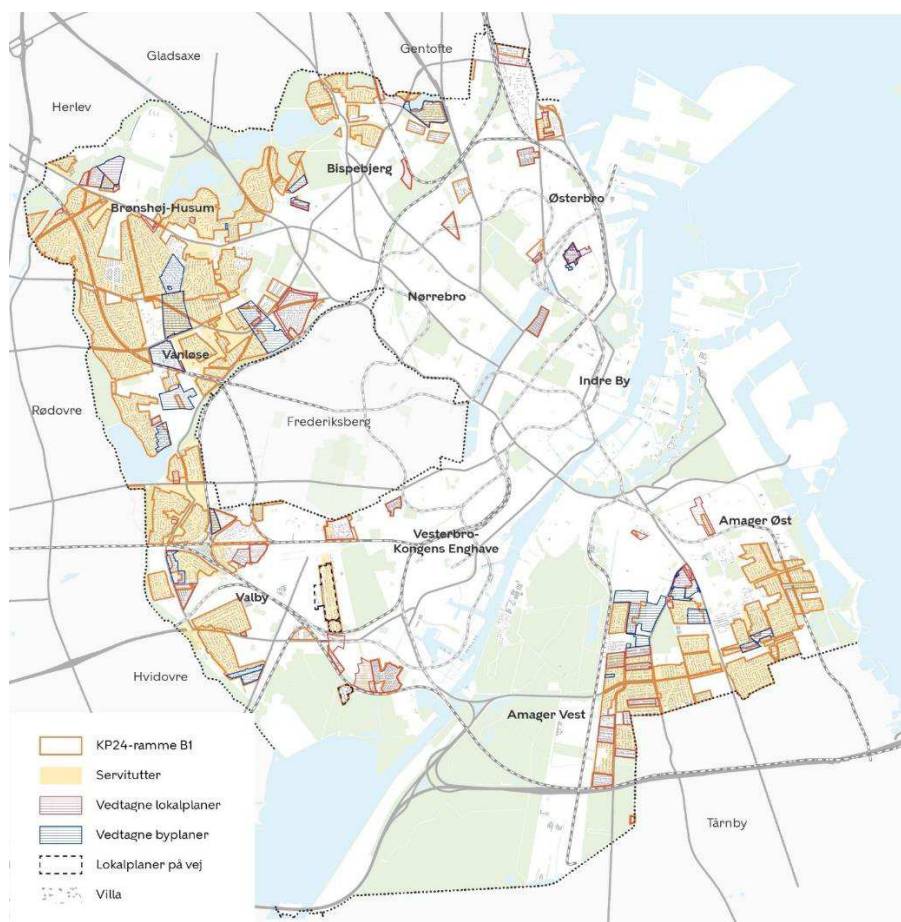
Regulering af villaområder

Notatet indeholder en overordnet beskrivelse af plangrundlaget i villaområderne i København og en beskrivelse af samspillet mellem villaservitutterne og byggelovgivningen (byggningsreglementet).

Notatets første del beskriver plangrundlaget: Kommuneplanen, lokalplaner, byplaner og villaservitutterne. De fleste villaområder i København er omfattet af villaservitutter. Notatet indeholder en oversigt over de typiske bebyggelsesregulerende bestemmelser i villaservitutterne.

Notatets anden del beskriver bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder sammen med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i villaservitutterne.

Kortet nedenfor viser alle villaområderne, og hvor der er servitutter eller lokalplaner.



10-04-2025

Sagsnummer i F2
2024 - 14356

Dokumentnummer i F2
Xxxxxxx

Sagsnummer i eDoc
2024-0247994

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Plangrundlaget - Kommuneplan 2024

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for borgerne, men er bindende for kommunen i forbindelse med lokalplanlægningen.

Kommunen skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og kommunen inddrager derfor kommuneplanen i skønsmæssige vurderinger efter byggelovgivningen. Det er bl.a. relevant, når kommunen efter bygningsreglementet skal vurdere, om omfanget af en ansøgt bygning svarer til det sædvanlige i kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.

De københavnske villaområder (lav tæthed) er typisk omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for boligområder med betegnelsen B1.

Rammebestemmelser

Ifølge Københavns Kommuneplan 2024 gælder følgende rammebestemmelser for B1-områder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- Friarealprocenten skal være 100 for boliger og 20 for erhverv.
- Arealet af den enkelte virksomhed må ikke overstige 100 m²
- I B1-områder kan der ikke udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m².

Villaområder, hvor bebyggelsesprocenten overstiger 40 %, ligger dog typisk indenfor områder der i Kommuneplan 2024 er fastlagt til B2-område med følgende rammebestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- Bygningshøjden må ikke overstige 14 m.
- Friarealprocenten skal være 80 for boliger og 20 for erhverv

Ifølge rammebestemmelserne for B-områder kan områderne anvendes til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Der er i kommuneplanen fastlagt særlige bestemmelser for enkelte, særligt bevaringsværdige områder – særligt områder med byggeforeningshuse, eks. Kartoffelrækkerne og Humleby, samt for tidligere kolonihaveområder vedr. opretholdelse af områdernes særlige karakter. Disse områder er dog typisk også underlagt lokalplaner, som for kolonihaveområderne også har til formål at lovliggøre helårsbeboelse i disse.

Boligstørrelser

Ifølge kommuneplanen generelle bestemmelser gælder følgende boligstørrelser for familieboliger og bofællesskaber:

Familieboliger

For nye boliger skal 50 pct. af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit, mens de øvrige 50 pct. af etagearealet kan disponeres frit.

Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² etageareal.

Bestemmelsen gælder ikke:

- kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- bofællesskaber, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller socialt betingede behov.

Bofællesskaber

Bofællesskaber er boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have en størrelse på mindst 55 m² etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m² etageareal.

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Fællesarealer skal udgøre mindst 10 pct. af det samlede etageareal.

Lokalplaner og ældre byplaner

Enkelte villaområder er omfattet af en lokalplan. Her er det lokalplanen, som regulerer byggeriet i området. Derudover er der to lokalplaner under udarbejdelse. Endvidere er der lokalplaner for kolonihaveområder med helårsbeboelse (B1-områder) samt for rækkehusbebyggelser (B1- samt B2-områder).

Nogle villaområder er omfattet af byplaner, som er en ældre plantype. Der er 18 byplaner for villaområder. Byplanerne er vedtaget i perioden mellem 1938 og 1977. Eksempler på byplaner: Byplan nr. 7 for området omkring Rosenvængets Hovedvej og Rosenvængets Allé m.fl. (Østerbro) og Byplan nr. 13 for området Englandsvej, Amagerbrogade, Prinsesse Christines Vej, Peder Lykkes Vej, Otto Ruds Vej mm. (Eberts Villaby, Sundbyvester).

Villa- og byggeservitutter

Villaservitutterne er, sammen med bygningsreglementet, grundlaget for kommunens byggesagsbehandling i de villaområder, der ikke er omfattet af lokal- eller byplan. De fleste villaområder i København er omfattet af privatretlige bygge- og villaservitutter, som er udarbejdet og tinglyst i forbindelse med udstykningen og udbygningen af områderne i starten af 1900-tallet. Formålet var at sikre områderne som åbne villaområder.

Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 vælge at håndhæve servitutterne, men er ikke forpligtet til det. I København er servitutterne håndhævet i mange år.

Villaservitutterne har en ensartet og generel karakter. Villaservitutterne giver normalt mulighed for mindre udhuse. Servitutterne fastsætter typisk, at der på den enkelte grund kan opføres én beboelsesbygning med højst to etager og enkelte værelser i tagetagen (2½ etage). Tagetagen må ikke indrettes til selvstændig beboelse. De fleste villaservitutter fastsætter, at der kun må være én enkelt bolig pr. etage. Det betyder, at der på én villagrund kan opføres et enfamiliehus (én bolig) eller et

tofamiliehus (én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejlighedsskel, dvs. at boligerne er placeret oven på hinanden), som illustreret på tegning nedenfor.

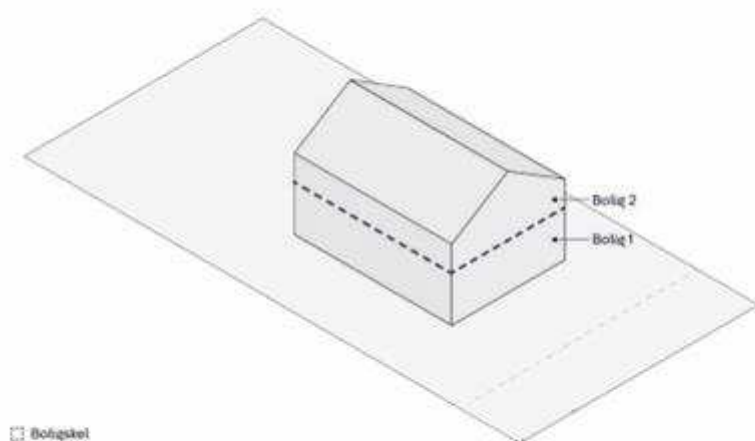


Illustration 1: Tofamiliehus, hvor boliger er ovenpå hinanden.

Det er ikke muligt at opføre et dobbelthus (to boliger med lodret lejlighedsskel) på én matrikel, der hvor servitutterne er gældende.

Villaservitutterne indeholder typisk også bestemmelser om, at en bygning til én side må sammenbygges med bygningen på nabogrunden, men at bygninger i øvrigt skal holdes i en vis afstand fra nabogrund. Afstandskravet er formuleret som vinduesafstand: 1,88 m med tillæg af $\frac{1}{4}$ af bygningshøjden. Muligheden for sammenbygning med bygningen på nabogrunden betyder, at der fx kan opføres et dobbelthus hen over det eksisterende skel mellem to grunde, hvis husene opføres på samme tid.

Illustrationen nedenfor viser et dobbelthus.

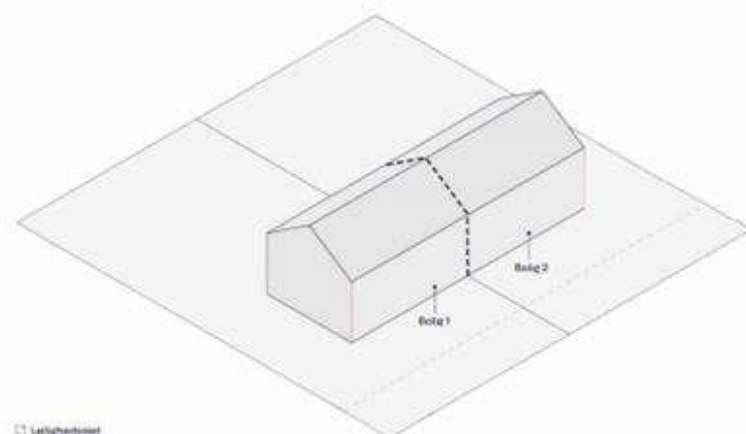


Illustration 2: Et dobbelthuis er to huse som er bygget sammen hen over et matrikelskel, men hvor hvert hus ligger på egen matrikel.

Et enfamiliehus indeholder én selvstændig bolig. Et enfamiliehus på en villagrund er som udgangspunkt et fritliggende enfamiliehus, som ikke deler lejlighedsskel med andre enfamiliehuse. Et enfamiliehus kan være udformet på mange måder. Det vil ofte være en bygning med én eller to etager. Hvis bygningen er i mere end én etage, kan det enten være stueplan med udnyttelig tagetage (1 ½ etage) eller to fuldt udbyggede etager.

Villaservitutterne indeholder typisk bestemmelser om, at arealet mellem vej og bygning skal anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et net (pænt) hegn. Forvaltningen har gennem årene fortolket begrebet 'have' således, at der ikke kan stilles krav om, at arealet fremstår grønt med græs, træer, buske m.v. Servitutterne forhindrer dermed ikke, at arealet mellem vej og bygning eller friarealet på grunden i det hele taget kan befæstes fx med fliser.

I nogle villaservitutter er det fastsat, at der langs de større veje i villaområder kan opføres beboelse i mere end 2 etager – evt. som randbebyggelse (typisk 3½ etage).

Det er typisk fastsat i servitutterne, at grundene ikke må benyttes til erhverv, der efter kommunens skøn er til ulempe for de omkringboende. Det kan være fastsat, at butikshandel og mindre værksteder umiddelbart er tilladt på bestemte grunde eller kan tillades af kommunen.

Villaservitutterne er typisk tinglyst i forbindelse med deklarationer om anlæg og udlæg af vejareal. Vejdeklarationerne udlagde i de fleste tilfælde vejbredder på 18,83 m, men forudsatte, at villavejene kun blev anlagt i en bredde på 10-12,5 m. Villaservitutterne indeholder derfor typisk en bestemmelse om, at bygninger skal holdes mindst 9,415 m fra vejmidten. Det betyder, at de fleste villagrunde indeholder et udlagt vejareal, dvs. et areal af grunden, som er reserveret til en eventuel fremtidig vejudvidelse.

Byggelovgivning og servitutter

Villaservitutternes bebyggelsesregulerende bestemmelser erstatter

ikke bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, højde og afstande.

Bygningsreglementets bestemmelser om bygningers omfang og placering gælder derfor også for ejendomme, der er omfattet af en villaservitut. I de områder er der derfor tale om dobbeltregulering af de samme forhold med hensyn til bygningers omfang og placering. Det medfører en ret kompleks regulering, bl.a. fordi villaservitutterne og bygningsreglementet anvender forskellige begreber og beregningsmetoder. Fx er begrebet bebyggelsesgrad eller maksimalt bebygget areal i villaservitutterne ikke det samme som begrebet bebyggelsesprocent i bygningsreglementet.

Det kræver byggetilladelse at opføre ny bebyggelse i villaområder. En ombygning kræver byggetilladelse, hvis ombygningen medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig ændring i anvendelsen. Det kræver ikke byggetilladelse at opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, når bygningernes samlede areal er højst 50 m².

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal. Bebyggelsesprocenten fremgår af bygningsreglementet. For enfamiliehuse er bebyggelsesprocenten fastsat til 30%, mens tofamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse har en højere bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten fastsætter altså, hvor stor en bygning må være i forhold til størrelsen på den grund, der bygges på.

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder indskudte etager, kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lign.

Villaservitutterne indeholder bestemmelser om, hvor stor en del af grundene, der må bebygges. Det er typisk fastsat, at det bebyggede areal højst må udgøre 1/3, 2/7 eller 1/4. Bebyggelsesgraden beregnes ud fra grundens nettoareal – dvs. at vejudlæg trækkes fra i beregningen. Det maksimale bebyggede areal kaldes bebyggelsesgraden og er udtryk for bygningernes "fodaftrek" på grunden.

I bebyggelsesgraden indgår alle bygninger på grunden – dvs. bygninger til beboelse og sekundær bebyggelse, såsom skure, garager og carporte, overdækninger og lignende samt opholdsarealer i konstruktion, der er hævet over terræn i et omfang, så det underliggende areal kan anvendes fx til opbevaring. Dog er et overdækket areal i forbindelse med beboelsesbygningen ikke medregnet grundet tidligere politisk beslutning.

Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser finder ikke anvendelse, hvis en lokalplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. Men bygningsreglementets beregningsregler kan ikke fraviges.

I områder med villaservitutter gælder bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser derimod fuldt ud. I områder med villaservitutter er der derfor tale om en dobbelt regulering af de samme forhold mht. bygningers omfang og placering.

Byggeret

Bygningsreglementet definerer en såkaldt byggeret. Byggeretten betyder, at kommunen ikke kan nægte at godkende en ansøgning om opførelse af en bygning, hvis bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, højde og afstande er overholdt.

En ansøgning om opførelse af et enfamiliehus eller et tofamiliehus er omfattet af byggeretten, hvis bygningen overholder følgende:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
- Antal etager må ikke overskride 2.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m (vandret højdegrænseplan).
- Bygningen må ikke overstige en maksimal højde på 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti (skrå højdegrænseplan).
- Afstanden til skel mod nabo, vej og sti må ikke være mindre end 2,5 m.

Byggeretten for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse er en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 40.

Fravigelse af villaservitutter i overensstemmelse med politiske bemyndigelser

Politiske bemyndigelser til at fravige villaservitutter på specifikke punkter betyder, at Københavns Kommunes praksis om fravigelse af villaservitutterne er ændret gennem årene i overensstemmelse med de politiske bemyndigelser.