



Bilag 5

Muligheder for at tilvejebringe flere boliger

Der kan opstilles en række scenarier for tilvejebringelse af flere boliger ved fortætning i villaområderne. Der kan arbejdes med forskellige scenarier for forskellige områder. Ligeledes er der mulighed for at kombinere scenarierne på forskellig vis. Eksempelvis kan mindre fortætning af enkeltmatrikler ved udbygning kombineres med opdeling og udstykning af grunde eller opdeling af boliger. Forskellige villaområder har hver deres lokale egenart og kontekst, som evt. fortætning bør tilpasses. Alle scenarier samt effekter og konsekvenser vil skulle analyseres yderligere i en evt. videre proces, og der vil muligvis kunne findes andre indsatser end de herunder nævnte.

Scenarie 1: Større fortætning af flere sammenhængende matrikler eller evt. enkeltmatrikler (ved ændring af kommuneplanens rammer)

Der kan fortættes med etagebebyggelse langs indfaldsveje, større veje eller ved stationer. Den maksimale bebyggelsesprocent og den maksimale bygningshøjde øges evt. med mulighed for andre anvendelser end boliger i bebyggelsernes nederste etager. Fortætning sker typisk ved nedrivning af villaer, der erstattes med nyt byggeri - etageboliger eller rækkehuse eller f.eks. ved påbygning af en ekstra etage på eksisterende byggeri.

Bygherre

Private ejendomsudviklere, almene og ejer-/andelsforeninger, byggefællesskaber.

Konsekvenser og opmærksomhedspunkter

- Bymæssigheden øges i byens yderkanter og overgangen til villaområderne bliver mere markant. Større tæthed sammen med blandede anvendelser vil kunne bidrage med mere bykvalitet og liv langs indfaldsvejene. Stationsområderne får en mere urban karakter og kontrasten til villaområderne øges. Ved fortætning omkring stationer vil der tillige være samfundsøkonomiske gevinster ved flere brugere af eksisterende kollektiv transport.
- Fortætning langs større veje bygger videre på eksisterende dominerende træk i villaområderne med skift i bebyggelsesstrukturens orientering og placering på grunden samt fortætning langs større vej. Det bygger desuden videre på et karakteristisk bebyggelsesmønster hvor villaområder er afgrænset af større etagebebyggelse. Bilag 1 Egenartsanalyse af villakvarterer.
- Højere, lukket randbebyggelse kan skærme bagvedliggende boligbebyggelse mod vejstøj og bidrage til en forbedret boligkvalitet for bagvedliggende boligkvarterer.

10. april 2025

Sagsnummer i F2
2024 - 14356

Sagsnummer i eDoc
2024-0247994

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- Der tilvejebringes flere støjplagede boliger.
Der bør som udgangspunkt ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, hvis støjen fra vejtrafik overstiger 68 dB på facaden. Der kan dog i særlige tilfælde planlægges for støjfølsom anvendelse, hvor støjen fra vejtrafik er op til 73 dB. Det kan fx være ved huludfyldning, hvis nye støjisolerede boliger kan fungere som støjafskærmning for opholdsarealer eller eksisterende ikke-støjisolerede boliger.
Nogle strækninger langs indfaldsveje er påvirket af et trafikstøjniveau over 73 dB hvilket betyder, at der ikke må indrettes boliger.
- Der vil skulle sikres plads til parkering af flere biler end den bilparkering der er på villagrundene i dag. Det betyder, at andelen af befæstet areal øges, hvilket kan påvirke andelen af beplantning i området.

Regulering

Større fortætning forudsætter ændring af kommuneplanrammer fra en B1-ramme til en ramme for etagebebyggelse f.eks. B2- eller B3-ramme. Alt efter størrelse og kontekst vil realisering af enkeltprojekter kræve udarbejdelse af lokalplan. Alternativt kan der lokalplanlægges for samlede vejstrækninger/områder, selv om de ikke forventes fortættet i deres helhed. Derved undgås, at lokalplanlægning skal gennemføres for mange enkeltprojekter. Til gængæld forudsætter det, at lokalplanerne kan realiseres som delprojekter uden krav om samlede løsninger af parkering, friarealer mv.

Scenarie 2: Flere boliger ved opdeling af eksisterende beboelsesbygninger (inden for kommuneplanens rammer)

Tilvejebringe flere boliger ved at udvide mulighederne for at større eksisterende boliger kan opdeles til to eller flere husstande end to.

- I dag er der mulighed for at opdele et enfamiliehus (én bolig) til et tofamiliehus (én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejlighedsskel, dvs. at boligerne er placeret oven på hinanden).
- De fleste villaservitutter fastsætter, at der kun må være en enkelt bolig pr. etage. Det betyder, at der på én villagrund ikke må opføres et dobbelthus.
- Villaservitutterne forhindrer desuden at én villagrund kan rumme mere end to selvstændige boliger.

Bygherre

Private grundejere/grundkøbere.

Konsekvenser og opmærksomhedspunkter

- Eksisterende huse ombygges til flere boliger uden at bygge nyt. Ændringerne forudsætter heller ikke nedrivning af eksisterende huse, hvilket er godt klimamæssigt.
- Til énfamiliehuse skal der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringsdækningen til bofællesskaber fastsættes efter en

konkret vurdering, jf. Kommuneplan 2024. Det betyder, at der i nogle tilfælde vil skulle sikres plads til flere biler på villagrundene end den bilparkering, der er i dag, hvilket kan påvirke det grønne præg i villaområderne.

Regulering

Hvis man ønsker at udvide mulighederne for, at større eksisterende boliger opdeles til to eller flere end to husstande er der følgende muligheder:

- Politisk bemyndigelse til at fravige villaservitutter, men det alene vil sandsynligvis ikke løse udfordringen. En temalokalplan for hele kommunen
- Lokalplaner for udvalgte villaområder

Scenarie 3: Mindre fortætning af enkeltmatrikler ved udbygning (inden for kommuneplanens rammer)

Fortætning ved at udvide mulighederne for udbygning af eksisterende en- eller tofamiliehuse ved tilbygning og/eller påbygning for flere husstande f.eks. til flergenerationers boliger, bofællesskaber, to- eller flerfamiliehus, dobbelthus eller lignende. Og samtidig udvide mulighederne for at boliger kan opdeles til to eller flere husstande.

Kommuneplanens rammer fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for de fleste villaområder (B1-område). Den almindelige byggelovsmæssige bebyggelsesprocent (byggeretten) for disse områder er 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejligheds-skel beliggende i et parcelhusområde.

- I dag er der mulighed for at opdele et enfamiliehus (én bolig) til et tofamiliehus (én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejligheds-skel, dvs. at boligerne er placeret oven på hinanden).
- De fleste villaservitutter fastsætter, at der kun må være en enkelt bolig pr. etage. Det betyder, at der på én villagrund ikke må opføres et dobbelthus.
- Villaservitutterne forhindrer desuden at én villagrund kan rumme mere end to selvstændige boliger.

Bygherre

Private grundejere/grundkøbere.

Konsekvenser og opmærksomhedspunkter

- Eksisterende huse udvides med tilbygning og/eller påbygning. Ændringerne forudsætter således ikke nedrivning, hvilket er godt klimamæssigt.
- Større variation i boligudbuddet - en blanding af større eller mindre boliger - i villaområderne.
- Bebyggelsestætheden i villaområder øges med bebyggelsesprocent op til 40. Det kræver lokalplan. Men om, eller hvordan den konkret kommer til at blive realiseret vil afhænge af den konkrete regulering i lokalplaner for så vidt angår bestemmelser

om bebyggelsesgrad, etageantal, maksimal bygningshøjde, omfang af sekundær bebyggelse m.m.

- Om det bebyggede areal i villaområderne øges eller fastholdes vil afhænge af den konkrete regulering i lokalplaner for så vidt angår bestemmelser om bebyggelsesgrad, omfang af sekundær bebyggelse m.m.
- Om den grønne karakter i villaområderne ændres vil primært afhænge af den konkrete regulering i lokalplaner for så vidt angår bestemmelser om ubebyggede arealer, krav til andelen af befæstede og ubefæstede arealer, beplantning, hegning, omfang af sekundær bebyggelse m.m.
- Om biofaktoren ændres og kronedækket ændres vil ligeledes afhænge af den konkrete regulering i lokalplaner for så vidt angår bestemmelser om ubebyggede arealer, krav til andelen af befæstede og ubefæstede arealer, beplantning, hegning m.m. foruden bestemmelser om evt. begrønning af tage.
- I nogle tilfælde vil der skulle sikres plads til flere biler på villagrundene end den bilparkering, der er i dag, hvilket kan påvirke det grønne præg i villaområderne. Kommuneplan 2024 fastlægger, at der til énfamiliehuse skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig og at parkeringsdækningen til bofællesskaber fastsættes efter en konkret vurdering.

Regulering

Hvis man ønsker at udvide mulighederne for udbygning af eksisterende huse op til en maksimal bebyggelsesprocent på 40 (eller en nærmere fastlagt maksimal bebyggelsesprocent i området fra 30 op til maksimalt 40) og samtidig udvide mulighederne for at boliger kan opdeles til to eller flere husstande er der følgende muligheder:

- En temalokalplan for hele kommunen (ca. 14.500 matrikler i B1-områder, der er mindre end 1.500 m²)
- Lokalplaner for udvalgte villaområder

Såfremt en temalokalplan ikke ophæver villaservitutterne i deres helhed skal det undersøges nærmere, hvorvidt fortætning ved udbygning til flere husstande tillige forudsætter beslutninger om fravigelse af villaservitutter.

Temalokalplaner for større områder eller hele kommunen

1. En temalokalplan for B1-områderne, kan f.eks. fastlægge kommuneplanens rammebestemmelser sammen med begrænsede supplerende bestemmelser om det valgte tema. Et begrænset antal lokalplaner vil sikre de fastlagte områder mod uønsket anvendelse og nybyggeri, der går ud over kommuneplanens rammer. Der kan endvidere indføres bestemmelser om få yderligere forhold af generel art, som etageantal, vejlinjer, bebyggelsesregulerende byggelinjer samt evt. grov opdeling i områder med varierende, maksimale bebyggelsesprocenter og mindste grundstørrelser. En temalokalplan vil ikke tage specifikke hensyn til de enkelte bygninger.

Fortætning kan ske ved, at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 40 eller op til 40 i en temalokalplan.

Individuelle fuldt dækkende lokalplaner for udvalgte større eller mindre villaområder med fortætningspotentiale

1. Fuldt dækkende lokalplaner for de enkelte villaområder vil ud over fastlægges af elementerne i kommuneplanens rammebestemmelser suppleret med bebyggelsesregulerende bestemmelser kunne rumme eventuelle bevaringsbestemmelser for bygninger og træer, bestemmelser om ubebyggede arealer, andelen af befæstede og ubefæstede arealer, beplantning, håndtering af regnvand, omfang og placering af sekundær bebyggelse m.m.

Fortætning ved at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent på 40 (eller op til 40) i en fuldt dækkende lokalplan.

Scenarie 4: Mindre fortætning af enkeltmatrikler ved udstykning (ved ændring af kommuneplanens B1- rammer angående mindstegrundstørrelse)

Udstykning af eksisterende villagrunde til opførelse af nye fritliggende en- eller tofamiliehuse.

Bygherre

Private grundejere/grundkøbere.

Konsekvenser og opmærksomhedspunkter

- Eksisterende bygning bevares, hvilket er godt rent klimamæssigt.
- Større variation i boligudbuddet - en blanding af større eller mindre boliger - i villaområderne.
- Måske Mindre grønt flere biler, p-pladser, mere trafik, større materialeforbrug til byggeri
- Nye boliger kan være kompakte familieboliger med mindre areal pr. beboer end vi kender i dag, hvilket understøtter en mere bæredygtig måde at bo på.

Regulering

Kræver ændring af kommuneplanens B1-ramme angående mindstegrundstørrelse.

Hvis man ønsker generelt at sikre en, i kommuneplanen fastlagt, mindstegrundstørrelse i villaområder er der følgende muligheder:

- En temalokalplan for dele af eller hele kommunen
- Lokalplaner for udvalgte villaområder

Det skal undersøges nærmere, hvorvidt opførelse af dobbelt- eller rækkehuse tillige forudsætter beslutninger om fravigelse af villaservitutter.

Generelle opmærksomhedspunkter Værdifulde kulturmiljøer i Kommuneplan 2024

Indenfor kommuneplanens B1-rammeområde er der udpeget 2 værdifulde kulturmiljøer, Brumleby på Østerbro og Vigerslev Haveforstad i Valby, som i dag ikke er lokalplanlagte.

Brumleby er desuden fredet. Fredningen gælder både bygninger og friarealer.

I kulturmiljøudpegningen af Vigerslev Haveforstad er vurdering, at kulturmiljøet er fuldt udbygget, og at der ikke er mulighed for nyt byggeri i større omfang. Vurderingen er desuden, at kulturmiljøet kan kun i mindre omfang udvikles under hensyntagen til områdets struktur og ensartede helhedspræg.

Byarkitektoniske helheder i Kommuneplan 2024

Indenfor kommuneplanens B1-rammeområde er der udpeget 20 områder som byarkitektoniske helheder, som ikke er lokalplanlagte. De fordeles sig med 5 områder i Brønshøj-Husum, 3 i Vanløse, 4 på Bispebjerg, 4 i Amager Vest, 1 på Østerbro og 3 områder i Valby.

Indenfor de udpegede byarkitektoniske helheder skal om- og tilbygning samt nybyggeri ske under hensyntagen til at bevare områdernes arkitektoniske kvalitet og helhedspræg.

Bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2024

I kommuneplanen er udpeget en række bevaringsværdige bygninger (SAVE 1 – 3) indenfor kommuneplanens B1-rammeområde som i dag ikke er lokalplanlagte.

I forbindelse med ny lokalplanlægning for et område vil kommunen foretage en konkret vurdering af bygningsmassen, hvor også bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, kan udpeges som bevaringsværdige. Det gælder f.eks. i tilfælde, hvor bygningerne vurderes at have en væsentlig værdi for områdets egenart, eller hvor bygningerne er for nye til at være omfattet af den registrering, der ligger til grund for udpegningen i kommuneplanen.

De grønne træk

Grønne forhaver, hække til afgrænsning af de private matrikler mod vejene, samt vejtræer især i de ældre villakvarterer foruden spredte små grønne pladser, erstatningsarealer, er værdifulde grønne træk som kan sikres og evt. styrkes ved lokalplanlægning.

De eksisterende villaservitutter regulerer ikke andelen af befæstede og ubefæstede arealer og heller ikke bede, træer og beplantning. Forvaltningen vurderer, at fældning af træer samt udbredelse af faste belægninger til større terrasser og indkørsler til flere biler, i dag påvirker villaområdernes grønne træk i højere grad end udbygning og fortætning.

I forbindelse med ny lokalplanlægning kan der fastsættes bestemmelser om de ubebyggede arealer, andelen af befæstede og ubefæstede arealer, bede og beplantning, hegning mod vej, omfang og placering af sekundær bebyggelse m.m. Lokalplanbestemmelser om

bebyggelsesgrad kan regulere graden af åbenhed i villakvartererne mens bebyggelsesregulerende byggelinjer til erstatning for villaservitutternes vejudvidelseslinjer kan sikre tilbagetrækning af bebyggelse fra vejen.