



Bilag 6

Generelle analyser af villaområder

Grundstørrelser og sammenhængen til kommuneplanen og bygningsreglementet

Notatet indeholder en overordnet beskrivelse af, hvor villaområderne er beliggende i Københavns Kommune samt variationen i grundstørrelser. Notatets første afsnit viser, hvad kommuneplanens bestemmelser giver af byggemulighederne på grunde af forskellig størrelse.

I notatets sidste afsnit er til sammenligning vist, hvad bygningsreglementet giver af byggemulighederne på grunde af forskellig størrelse, hvis der ikke er en lokalplan for matriklen.

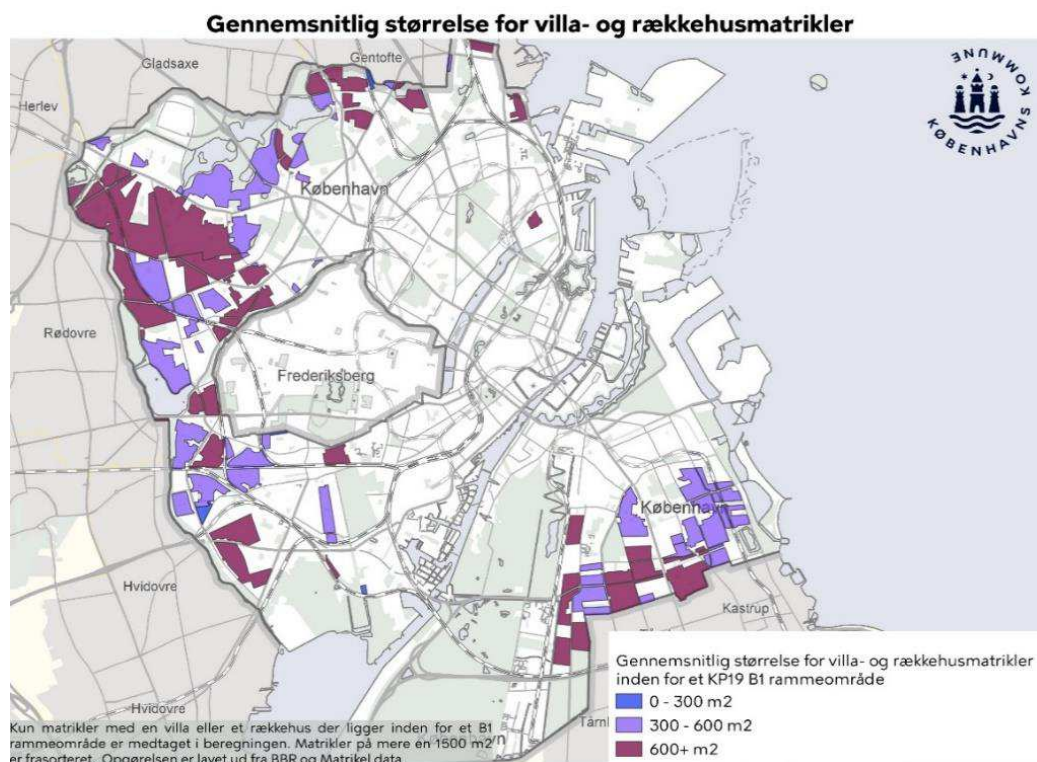
Villaområderne i Københavns Kommune ligger navnlig i randen af kommunen og har en stor variation i egenart og grundstørrelser - ca. halvdelen er kendetegnet ved grunde der er større end 600 m².

Grunde under 300 m ²	Grunde mellem 300 m ² og 600 m ²	Grunde over 600 m ²
Ca. 1.100 ejendomme 7% af samtlige grunde	Ca. 6.220 ejendomme 43% af samtlige grunde	Ca. 7.260 ejendomme 50% af samtlige grunde

10. april 2025

Sagsnummer i F2
2024 - 14356

Sagsnummer i eDoc
2024-0247994



Kort over villaområder med den gennemsnitlige grundstørrelse. (Maj 2023)

Generelt er der ikke stillet krav om mindstegrundstørrelser i lokalplanerne, 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 2024 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.

Ved udarbejdelse af lokalplaner, skal kommuneplanen følges, idet kommuneplanen dog angiver det maksimale.

	Kommuneplan	Grundstørrelse	Grundstørrelse	Grundstørrelse
	B1-område	600 m ² ****	400 m ²	300 m ²
Bebyggelsesprocent	40%	240 m ² bolig*)	160 m ² bolig**)	140 m ² bolig

Bygnings- højde (mulighed for 2 eta- ger)	10 m***)	10 m	10 m	10 m
Friarealpro- cent – Boli- ger	100%	240 m ²	160 m ²	140 m ²

*) store nok til dobbelthuse (lodret lejlighedsskel) med to store boliger, tofamiliehuse (vandret lejlighedsskel) med to store boliger, flerfamiliehuse med tre boliger eller til mindre bofællesskaber (lodrette og vandrette lejlighedsskel) med flere boliger

**) store nok til dobbelthus (lodret lejlighedsskel) med en stor bolig og en mindre bolig

***) høje nok til 2 etager (vandret lejlighedsskel)

****) Kommuneplan 2024: I B1-områder kan der ikke udstykkes grunde til enfamiliehuse på mindre end 600 m².

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 bofællesskaber, hvor der gælder særlige bestemmelser.

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.

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. et 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. Hvis der er bestemmelser om grundstørrelser i servitutterne, så kan de håndhæves i udstykningsagerne.

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. de omkringliggende bebyggelser og kommuneplanens bestemmelser kan indgå.

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.

Ved udstykning af grunde og andre matrikulære ændringer i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehus kan kommunen ikke nægte at godkende ejendomme med en størrelse på mindst 700 m².

	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

***) Ved udstykning af grunde og andre matrikulære ændringer i forbindelse med grunde til fritliggende enfamiliehuse kan kommunen ifølge bygningsreglementet ikke nægte at godkende grunde med en størrelse på mindst 700 m².