



Bilag 7

Besvarelse vedr. temalokalplaner og servitutter

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. januar 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med behandling af indstilling om Forslag til ny servitutadministration i byggesager.

Spørgsmål

Kan temalokalplaner gøre det nemmere at forstå og overskue problemstillinger inden for servitutter mv.?

Svar

Temalokalplaner udarbejdes for et større geografisk område (by, bydel, kvarter) og regulerer primært forholdsvis enkle temaer. Hvis der er en lokalplan eller byplanvedtægt i forvejen, kan temalokalplanen fungere som et tillæg til lokalplanen hhv. byplanvedtægten. Der er ikke noget til hinder for, at Borgerrepræsentationen vedtager en temalokalplan inden for kommuneplanens rammer, som gælder for alle servitutbelagte villaområder under ét.

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder offentlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med en lokalplan. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

For de områder hvor temalokalplaner ophæver villaservitutter, og hvor der ikke i forvejen er en lokalplan eller byplanvedtægt, vil man alene kunne benytte byggelovgivningen og temalokalplan som grundlag for regulering af en byggesag.

Hvis der skulle blive udarbejdet en temalokalplan til erstatning for villaservitutter, vil det fortsat være nødvendigt for en grundejer at orientere sig i og forstå flere forskellige hjemmelsgrundlag, der til sammen regulerer, hvordan der må bygges. Forvaltningen vurderer ikke umiddelbart, at det vil være nemmere at forstå reguleringen af en byggesag, hvis man fremover i stedet vil benytte byggelovgivningen og temalokalplan som grundlag for regulering af en byggesag, eller hvis det fremover bliver bygningsreglementet og temalokalplan samt de servitutter, der ikke bortfalder med en temalokalplan, der vil skulle regulere en byggesag.

Det bør undersøges, hvorvidt temalokalplaner vil kunne sikre den ønskede regulering af villakvartererne i København. Til eksempel har villaservitutternes bestemmelser om bebyggelsesgrad medvirket til villakvarternes nuværende åbne præg, mens bestemmelser om vejudlæg

07. maj 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

har medvirket til villakvarterernes grønne præg med forhaver mellem bebyggelsen og vej. Hvis bestemmelserne ikke erstattes af lignende regulering i lokalplaner, kan det betyde, at villakvarterernes nuværende fremtræden ændrer sig pga. ændrede byggemuligheder på grundene. Villaservitutterne er ikke ens, selv om de har en ensartet og generel karakter hvilket har haft betydning for de bebyggelsesforhold og forskelle som findes kvartererne imellem.

Det bør tillige undersøges, hvorvidt det er mere hensigtsmæssigt at lave fuldt dækkende lokalplaner, tilpasset de enkelte lokationer i stedet for temalokalplaner. I en temalokalplan der regulerer primært forholdsvis enkle temaer, vil der fx ikke blive taget specifikke hensyn til enkeltbygninger eller særlige bebyggelsesforhold i villakvartererne.

En temalokalplan for hele kommunen (ca. 14.500 matrikler i B1- områder, der er mindre end 1.500 m²) vil skulle sendes i offentlig høring til samtlige ejere, lejere og brugere dvs. mere end ca. 14.500 høringsberettigede.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. maj 2025 forelægger forvaltningen en drøftelse af fortætning i villakvarterer. På samme udvalgs-møde forelægges en sag med forslag til ny servitutadministration i byggesager, hvor udvalget skal tage stilling til forvaltningens forslag om at lempe servitutadministrationen på to områder for mindre bygninger (såkaldt sekundært byggeri).

Når indstillingen om ny servitutadministration er behandlet, vil forvaltningen opdatere information på kommunens hjemmeside om villaservitutter for at give en bedre forståelse af servitutternes begreber og betydning i en byggesag.

Svaret er ikke tidligere sendt til Teknik- og Miljøudvalget.