

22. Ændring af praksis vedr. byggeri omfattet af villaservitutter (2013-71979)

Borgerrepraesentationen skal godkende en ændring af praksis i byggesager vedrørende opførelse af dobbelthuse og småbygninger samt efterisolering af eksisterende bebyggelse på ejendomme, som er omfattet af villaservitutter.

Indstilling og beslutning

Indstilling om,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres, så der fremover ikke foretages høring af naboer, samt
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til ikke at håndhæve servitutbestemmelser om bebygget areal og afstand til naboskel og vej i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse.

(Teknik- og Miljøudvalget)

Problemstilling

Baggrunden for denne indstilling er kortlægningen af arbejdsopgaver i Teknik- og Miljøforvaltningen. Det blev ved kortlægningen konstateret, at arbejdsgangene i forbindelse med administration af villaservitutter kan forenkles med hensyn til høringer.

Langt den overvejende del af de københavnske villagrunde er pålagt servitutter fra starten af 1900-tallet, som regulerer benyttelse af og bebyggelse på ejendommene. Disse villaservitutter fungerer sammen med kommuneplanen som plangrundlag i villaområderne. En del af servitutternes bestemmelser er utidssvarende og er ikke i overensstemmelse med nugældende byggelovgivning og byggeskik. Dette er tilfældet i forhold til opførelse af dobbelthuse og småbygninger i naboskel samt med hensyn til efterisolering af eksisterende villabebyggelse. Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 håndhæve bestemmelserne i servitutterne, eller kommunen kan vælge ikke at håndhæve disse.

Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen administrerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser i villaservitutterne på baggrund af bygningsmyndighedens erfaringsgrundlag, byggeskikkens udvikling, bestemmelserne i bygningsreglementet og politisk besluttede bemyndigelser.

Formålet med servitutterne var at sikre, at de københavnske villaområder bevarede deres præg af åbne og grønne kvarterer.

Denne intention er blandt andet forsøgt sikret ved bestemmelser om, at der på de enkelte grunde kun må opføres én beboelsesbygning med typisk højst 2 til beboelse indrettede etager (beboelseslag), og at hver etage kun må tjene til bolig for en enkelt familie. Desuden indeholder villaservitutterne en bestemmelse om, at kun en vis del af grunden må bebygges (bebyggelsesgrad). Servitutterne fastsætter almindeligvis også, at mindre udhuse til beboernes behov må opføres på grundene, samt at bygninger skal holdes i en vis afstand fra vejens midtlinje, og at bygninger skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel, hvis de ikke er sammenbygget med en bygning på nabogrunden.

Når Teknik- og Miljøforvaltningen fraviger servitutterne ved opførelse af dobbelthuse og ved opførelse af småbygninger i naboskel, skal forvaltningen efter de gældende ældre bemyndigelser fra Den Samlede Magistrat foretage høring af naboer, selv om de pågældende byggerier vurderes at kunne godkendes efter de relevante bestemmelser i bygningsreglementet. Høringerne medfører forventninger hos naboerne om, at de kan få indflydelse på afgørelsen af sagerne. Dette er reelt ikke tilfældet på grund af de nugældende bestemmelser i bygningsreglementet. Derfor er høringerne u hensigtsmæssige, og desuden forlænger de sagsbehandlingstiden.

Det skal bemærkes, at der ikke er tale om høring, som forvaltningen har pligt til at foretage efter forvaltningsloven.

Doppelthuse

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens praksis at fravige villaservitutternes bestemmelser om boliger pr. etage (hver etage må kun tjene til bolig for en enkelt familie) og bebygget areal, når dobbelthuse er i overensstemmelse med gældende byggelovgivning. Byggetilladelse gøres på betingelse af, at dobbelthusenes etageantal ikke overstiger 1½ etage, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40, samt at der ikke indrettes mere end 2 boliger på grunden. Disse betingelser skal sikre fastholdelse af den oprindelige planmæssige intention om at bevare de københavnske villaområders åbne og grønne præg.

Som nævnt skal Teknik- og Miljøforvaltningen ifølge de givne bemyndigelser høre naboer, inden servitutterne fraviges med hensyn til boliger pr. etage. Det er erfaringen, at eventuelle indsigelser efter en konkret vurdering bliver afvist, hvis forvaltningen med udgangspunkt i en helhedsvurdering efter det gældende bygningsreglement og på grund af de ovennævnte betingelser kan godkende et ansøgt byggeri, da de hensyn, som er baggrunden for de københavnske villaservitutter, derved er sikret.

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker på denne baggrund at få justeret bemyndigelsen vedrørende dobbelthuse, så der ikke fremover skal foretages høring af naboer ved fravigelse af servitutbestemmelser om boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse.

Småbygninger

Teknik- og Miljøforvaltningen er bemyndiget til at fravige servitutbestemmelser om afstand på 2,5 m til naboskel ved opførelse af småbygninger, hvis der ikke kommer væsentlige indsigelser fra naboer.

Ifølge bygningsreglementet har man ret til at opføre mindre bygninger i eller nærmere skel end 2,5 m under visse betingelser (byggeret). Hertil hører, at bygningshøjden højst må være 2,5 m og den samlede længde af småbygninger i skel højst må udgøre 12,0 m.

Der er altså ikke overensstemmelse mellem bygningsreglementets bestemmelser og afstandsbestemmelserne i villaservitutterne.

Det har hidtil været Teknik- og Miljøforvaltningens praksis efter en konkret vurdering at afvise indsigelser fra naboer vedrørende fravigelse af servitutbestemmelser om afstand til naboskel, hvis det ansøgte byggeri vurderes at være i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser.

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker på dette grundlag at få justeret bemyndigelsen, så der ikke fremover skal foretages høring af naboer ved fravigelse af servitutbestemmelser om afstand til naboskel i forbindelse med opførelse af småbygninger, med mindre disse vurderes at kunne være til gene for naboerne.

Efterisolering af eksisterende villaer

Da mange af de københavnske villaområder er bebygget i det forrige århundrede kan det forventes, at en stigende del af villaejerne vil have et ønske om at foretage efterisolering. Da dette oftest sker ved opsætning af udvendig isolering, forekommer der situationer, hvor bebyggelsens "fodaftryk" forøges til mere end det, servitutten åbner

mulighed for (bebyggelsesgraden). Desuden medfører den udvendige isolering, at bebyggelsen kan komme lidt tættere på skel end 2,5 m og tættere på vej end foreskrevet i servitutterne.

For at komme denne problemstilling om efterisolering i forkøbet ønsker Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndigelse til at undlade at håndhæve servitutbestemmelser om bebygget areal samt afstand til naboskel og vej i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse.

Det skal bemærkes, at hvis en udvendig efterisolering med mere end 25 cm bevirker, at bebyggelsen overskrider bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsesprocent eller højde- og afstandsforhold, skal der foretages en helhedsvurdering af forholdene efter bygningsreglementets bestemmelser. Efterisolering på 25 cm eller mindre kan udføres uden byggetilladelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der vil være tale om i størrelsesordenen 15 høringer vedrørende dobbelthuse og i størrelsesordenen 200 høringer vedrørende småbygninger om året, som kan undgås. Antallet af fremtidige sager om efterisolering er uvist.

Økonomi

Indstillingen vil medføre lettelser i sagsbehandlingen af de pågældende byggesager, som svarer til omkring ¼ årsværk. Besparelsen vil indgå i de løbende effektiviseringer i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Videre proces

Når indstillingen er godkendt, vil Teknik- og Miljøforvaltningen følge den nye praksis. Hvis indstillingen ikke godkendes, fortsætter forvaltningen den hidtidige praksis.

Pernille Andersen

/Lis Napstjert

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om antal boliger pr. etage i forbindelse med opførelse af dobbelthuse justeres, så der fremover ikke foretages høring af naboer.
2. at Teknik- og Miljøforvaltningens bemyndigelse til at fravige servitutbestemmelser om afstand til naboskel i forbindelse med opførelse af småbygninger i naboskel justeres, så der fremover ikke foretages høring af naboer.
3. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til ikke at håndhæve servitutbestemmelser om bebygget areal og afstand til naboskel og vej i forbindelse med efterisolering af eksisterende villabebyggelse.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 13. maj 2013

Sagen blev udsat.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 27. maj 2013

Der blev stemt om indstillingens 2. at:

For indstillingen stemte 1 udvalgsmedlemmer: C

Imod indstillingen stemte 9 udvalgsmedlemmer: F, A, Ø, B, I, O

Ingen udvalgsmedlemmer undlod at stemme

Indstillingens 2. at blev ikke vedtaget

Indstillingens 1. og 3. at blev anbefalet.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 19. juni 2013

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.