



24 MRS. 2017

Grundejeren.dk  
c/o Birgit Philipp

Sagsnr.  
2017-0128680

Dokumentnr.  
2017-0128680-2

### **Opførelse af dobbelthuse i villakvarterer**

Kære Birgit Philipp

Tak for din henvendelse fra den 19. marts 2017, hvor du opfordrer politikerne til at hjemkalde den delegation, som forvaltningen har fået til at fravige villaservitutbestemmelser om 1 bolig pr. etage i byggesager om opførelse af dobbelthuse. Jeg svarer her i min egenskab af formand for teknik- og miljøudvalget.

Som du ved, så er dette et temmelig komplekst område, og jeg skal derfor starte med at præcisere to ting:

- Kommunen har ikke pligt til at påtale servitutstridige forhold, men alene en påtaleret. Anderledes forholder det sig med lokalplanstridige forhold, hvor der er en pligt for kommunen til at foranledige forholdet lovliggjort.
- Ved tilladelse til dobbelthuse er der ikke tale om, at der dispenseres fra byggelovgivningen. Der foretages derimod en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

### **Forvaltningens praksis**

Størstedelen af villaområderne i København er ikke lokalplanlagt, men reguleret ved de såkaldte villaservitutter. Forvaltningen skal derfor administrere i henhold til kommuneplanen, når der er tale om fravigelse af villaservitutbestemmelser om 1 bolig pr. etage.

Det betyder, at bestemmelserne om bebyggelsesprocent på 40 og friarealkrav i boligområder, der findes i kommuneplanen, sætter rammerne, når forvaltningen efter byggelovgivningen skal foretage en helhedsvurdering af ansøgte projekter om dobbelthuse.

Op gennem 1960'erne begyndte kommunen at fravige villaservitutbestemmelser om 1 bolig pr. etage på betingelse af, at dobbelthuse blev opført med maksimalt 1½ etage under forudsætning af, at der ikke kom væsentlige indsigelser fra naboer og/eller grundejerforening.

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 2613

Telefax  
3366 7080

Direkte telefon  
3366 2626

E-mail  
borgmesteren@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

I 1971 formaliserede Borgerrepræsentationen forvaltningens mandat til at fravige servitutbestemmelser om 1 bolig pr. etage mod, at der blev stillet krav om en lavere bygningshøjde. Det er denne praksis, som forvaltningen fortsat arbejder efter.

Den seneste politiske beslutning om dobbelthuse er Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. maj 2013, hvorefter delegationen til forvaltningen blev justeret således, at der ikke fremadrettet skulle foretages høring af naboer, idet der ikke blev godkendt flere boliger, end villaservitutten foreskriver. Det er dog altid en konkret vurdering, hvorvidt der skal foretages partshøring af naboer med partsstatus.

### **Den politiske udvikling**

Byudviklingsstrategierne om bynatur og træpolitik, som du nævner, er ikke forhold, som kan inddrages i behandlingen af ansøgninger om dobbelthuse på private ejendomme, medmindre det er sikret i en lokalplan med bevarende sigte. Og som sagt, så er størstedelen af villaområderne i København ikke lokalplanlagt.

Det er selvfølgelig en udfordring for vores strategier for byens udvikling, som vi blandt andet skal vende i udvalget i en mere principiel drøftelse om udviklingen af villaområderne i København. Denne drøftelse vil ske senere i år.

Teknik- og Miljøudvalget vil på sit møde den 27. marts 2017 behandle en sag om opførelse af et dobbelthus på ejendommen Knuthenborgvej 11.

Din henvendelse samt dette svar bliver sendt til hele udvalget.

Med venlig hilsen



Morten Kabell

## KOMMUNEN FORSLUMRER VILLAKVARTERERNE

Af Birgit Philipp, cand.jur., formand for GRUNDEJEREN.DK

Åbent brev til politikerne i Borgerrepræsentationen i København

**GRUNDEJEREN.DK (Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København) kræver, at Borgerrepræsentationen ophæver de 2 resolutioner af hhv. 17.11.1986 og 11.05.1992, som - uden samtykke fra grundejerne – har givet politikerne en generel hjemmel til at give dispensation fra villaservitutterne og byggesreglerne til opførelse af dobbelthuse.**

I GRUNDEJEREN.DK (Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København) har vi igennem nogle år fulgt den stadig stigende tendens hos kommunen til at give dispensation fra såvel servitutter som bebyggelsesprocent, når det drejer sig om ansøgning om dobbelthuse på énfamiliegrunde.

Kommunens dispensationspraksis, som fortætter villaområderne, hviler på en hjemmel, som kommunen har givet sig selv i 1986 og 1992, der betyder, at grundejerne ikke længere kan fæste lid til, at kommunen vil overholde de servitutter, som grundejerne selv i begyndelsen af 19-hundredetallet sørgede for blev pålagt dem selv og fremtidige ejere. Disse servitutter foreskriver f.eks. grønne fællesområder, og at der kun må bygges énfamiliehuse på de forholdsvis små grunde.

Disse servitutter lader kommunen hånt om, og grundejerne kan alene magtesløst se til, at området ændrer karakter og bliver fortættet med dobbelthuse på trods af massive naboprotester.

Det er jo ikke, fordi nutidens grundejere i villakvarterer ikke er indstillet på at følge med udviklingen, det skal blot ske inden for servitutterne og byggesreglernes rammer. Der bliver i vid udstrækning sat 1. sal på bungalows, ligesom der kan bygges til eksisterende ejendomme inden for gældende regler.

Nu er denne dobbelthusudvikling tilsyneladende sat i system: københavnske ejendomsmæglerkæder har fundet ud af, at kommunen nærmest pr. automatik giver dispensation til opførelse af dobbelthuse. Derfor opkøber de nu i stor stil ejendomme for næsen af private købere, river den eksisterende ejendom ned, opnår problemfrit kommunens tilladelse til at bygge et dobbelthus på en lille, énfamiliegrund, hvorved den efter opdeling kan komme helt ned på 200-300 m<sup>2</sup>, alt dette blot med kortsigtet profit for øje og uden hensyn til de protesterende naboer. Man er i fuld gang med at ødelægge flere villakvarterer.

Ydermere er det i den forbindelse ofte nødvendigt at etablere nye private fællesveje, veje, hvis vedligeholdelse skal betales af grundejerne selv, og som ødelægger de overordnede, arkitekttegnede planer, som disse villaområder som oftest er udlagt efter for over 100år siden, og som udgør deres kvaliteter og særpræg.

Det er denne udvikling, som kommunen med sin dispensationspraksis understøtter. Man kan spørge sig selv, om politikerne er klar over, hvad der foregår andre steder i kommunen, hvor man ønsker en forgrønning? Det ser ikke sådan ud:

Kommunen udgav i december 2015 "Byens Udvikling – Strategi 2015-2025", hvor visionerne er "1) at skabe mere bynatur i København, og 2) at øge kvaliteten af bynaturen i København".

I maj 2016 udgav kommunen "Træpolitik – 2016-2025" med følgende 5 principper: " 1) Eksisterende træer i København skal som hovedregel bevares. 2) Særligt værdifulde træer i København skal udpeges og bevares. 3) Der skal plantes flere træer i København. 4) Der skal sikres gode vækstvilkår for både nye og eksisterende træer i København, og 5) Der skal sikres et varieret træartsvalg i København."

Det er således i direkte modstrid med disse kommunale ambitioner, at politikerne med de 2 resolutioner og den eksisterende praksis har åbnet en ladeport for fjernelse af træer og grønne områder i forbindelse med dobbelthusbyggeri.

Når der bygges dobbelthuse, skal der også etableres flere parkeringspladser på egen grund, hvilket medfører, at store grønne områder belægges med fliser, hvorved nedsivning af regnvand forringes. Det stemmer overhovedet ikke overens med kommunens ambitioner om at etablere klimaanlæg, også på vores private fællesveje, for at sikre bedre nedsivning af regnvand.

Vi grundejere ejer – ud over vores huse og grunde – vores private fællesveje og afholder alle omkostninger til vedligeholdelse, hvilket sparer kommunen for milliarder. Vi kræver som minimum, at kommunen sikrer, at gældende regler overholdes i vores områder.

Vi har valgt at bo i villaområderne på grund af disses værdier og særpræg i tillid til, at myndighederne naturligvis vil påse, at fremtidige ejere overholder alle gældende regler. Det er fuldkommen grotesk, at vi skal finde os i, at netop myndighederne gennemhuller vores villaservitutter og dispenserer fra offentlige byggeregler, så vores villaområder forslumres. De 2 dispensationsresolutioner skal derfor ophæves.

København, den 19. marts 2017