



Fortætning af Københavns villabyer

Dobbelthuse og byfornyelse – forslag til ændring af kommunens praksis

Af bestyrelsen i Grundejeren.dk
v/Birgit Philipp, formand og Jacob Gorm Larsen og Povl Hansen, bestyrelsessuppleanter



Udviklingen med dobbelthuse i København

Grundejerens.dk har gennem de senere år konstateret en kraftig stigning i opførelsen af dobbelthuse i villaområder i København, en udvikling, som drives af et systematisk samarbejde imellem ejendomsmæglere og investorer, der øjner en væsentlig fortjeneste.

Denne udvikling er muliggjort, fordi Borgerrepræsentationen i 1971, 1986 og 1992 gav sig selv bemyndigelse til at dispensere fra såvel villaservitutter som bygningsreglementet i sager om dobbelthuse. Derved kan man i praksis være sikker på at opnå byggetilladelse til et dobbelthus, på trods af at byggeriet både overtræder gældende servitutter, bebyggelsesprocenter, afstandsforhold, m.v.

I 2013 besluttede Borgerrepræsentationen endvidere at ophæve pligten til at gennemføre nabohøring i disse sager. Grundejerens.dk mener, at det er uacceptabelt at fratage naboerne denne ret.

Den fortætning af villaområderne, der følger af kommunens praksis på området, strider endvidere imod kommunens politik om "begrønning" af København, idet byggerierne af dobbelthuse medfører meget små grunde med høj bebyggelse samt massiv flisebelægning til anlæggelse af nye private fællesveje, parkeringspladser, etc.

Grundejerens.dk ønsker, at denne praksis ophører, så man undgår yderligere "forslumring" af Københavns unikke villakvarterer som følge af en kortsigtet politik, der stiler mod at få flere skatteborgere til kommunen. Vi ønsker derimod at bevare villakvarterne som byens "grønne lunger" der – som del af bynaturen – bidrager positivt til klimasikringen af København.

For grundejere er det også et retssikkerhedsproblem, at man ikke kan fæste lid til gældende servitutter og bestemmelser, der gælder for et område. Der er ingen fast, kommunal praksis på området, hvorved grundejere i realiteten oplever, at de er retsløse.

Af disse grunde anbefaler Grundejerens.dk følgende:

- 1 Hjemkaldelse af de 3 dispensationsresolutioner, så hovedreglen igen er overholdelse af villaservitutter og bygningsreglement og med undtagelsesvis dispensationsmulighed. [side 3](#)
- 2 Genindførelse af høringspligt af naboer. [side 5](#)
- 3 Indførelse af minimumskrav til grundstørrelser. [side 6](#)
- 4 Nedsættelse af et udvalg med deltagelse af repræsentanter for forvaltningen, grundejere, jurister og andre fagfolk med kommissorium om inden for en kortere tidsfrist til at udarbejde løsningsforslag omkring ovenstående punkter til vedtagelse i Borgerrepræsentationen. [side 7](#)

1

Ophævelse af resolutionerne om dispensation ved ansøgning om byggeri af dobbelthus

Grundejeren.dk anbefaler, at praksis på området vendes 180 grader, så det på ny er hovedreglen, at villaservitutter og byggerregler skal overholdes – også ved byggeri af dobbelthuse. Således som det er sædvanligt på andre områder, skal en dispensationsmulighed være undtagelsen. Dette er så meget desto mere nødvendigt, da der i mange områder ikke er lokalplaner.

Ved denne praksisændring vil den utilfredsstillende retstilstand, som er opstået ved dispensationsresolutionerne, kunne bringes til afslutning, og grundejerne vil igen kunne fæste lid til, at myndighederne som hovedregel påser, at gældende regler overholdes

Der sker en naturlig byfornyelse i villa-byerne i København som andre steder i landet. De fleste villaejere har forståelse for dette. Det, der har skabt en stigende bekymring blandt villaejerne, er den måde, som fornyelsesprocessen sker på. Der skyder dobbelthuse op, og gamle bygninger nedrives, der sker om- og

tilbygninger. Villaejerne føler, at hele denne proces sker hen over hovedet på dem. Planprocessen virker tilfældig og uoverskuelig og ikke specielt borgerinddragende. Nabohøringer er afskaffet, og med hensyn til tinglyste servitutter ved man ikke, om de bliver overholdt eller ej. Der mangler en plan for, hvad man vil med byens villabebyggelse.

Ved dispensationsresolutionerne af hhv. 1971, 17.11.1986 og 11.05.1992 gav Borgerrepræsentationen (Den samlede Magistrat) Teknik- og Miljøforvaltningen (Magistratens 4. afdeling) følgende bemyndigelse: (1986) ”at dispensere

fra byggeservitutters bestemmelse om størrelsen af tilladeligt bebygget areal på villagrunde i Københavns Kommune i forbindelse med opførelse af dobbelthuse,” og (1992) ”at dispensere fra byggeservitutters bestemmelse om antal boliger pr. etage ved villaer i Københavns Kommune.”

Derved blev der i realiteten åbnet en ”ladeport” for byggeri af dobbelthuse, idet det blev en formssag at opnå byggetilladelse på trods af, at byggeriet overtræder såvel villaservitutter, den gældende bebyggelsesprocent samt regler for grundstørrelser ved udstykning. ▶





Der hersker ingen fast praksis på området; Grundejeren.dk har kendskab til sager, som i princippet er sammenlignelige og ligger i samme område, men hvor ansøgningen om dobbelthus i nogle tilfælde er imødekommet og i andre afslået. Da der i forvaltningsret gælder et princip om lighed, giver denne vekslende og uigennemskuelige praksis grundejerne en opfattelse af, at der i kommunalt regi hersker retsløshed på området. Kommunens afgørelser skal være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen, som indebærer, at sammenlignelige sager som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentlige er ens.

I modsætning til denne "slingrekurs" hos kommunen er der imidlertid en temmelig fast praksis i Natur og Miljøklagenævnet for at respektere villaservitutter:

Vi har konstateret, at i en række sager er det kommunen selv, der kræver hånd-

hævelse af de servitutter, der er pålagt grunden. Natur og Miljøklagenævnet (nu Plannævnet), som er ankeinstans for kommunens afgørelser, giver ofte kommunen medhold i, at de har ret til at håndhæve servitutterne, ledsaget af en begrundelse. Kommunen har til og med fremhævet over for nævnet, "at villaservitutter for store dele af København fortsat udgør det eneste redskab til regulering af områdeplanlægningen, og at kommunen derfor har en aktuell, offentlig og planlægningsmæssig interesse i servituttens overholdelse og afviser, at servituten er utidssvarende eller overflødig". Grundejeren.dk er helt enig i denne betragtning.

Der henvises endvidere til sag BS 150-948/2008 Retten i Lyngby, 23. september 2010, som drejede sig om, hvorvidt en tingyst servitut fra 1900 har været til hinder for, at der uden samtykke fra naboer kunne opføres en bygning nærmere end 10 alen (ca. 6,28 meter) fra naboskel, hvilket ville udgøre en overtrædelse af servituten. Af dommen fremgår, at servitutbestemmelsen skulle overholdes, og at sagsøgte forpligtedes til at nedrive og fjerne enhver bygning, i

det omfang den befandt sig nærmere en 10 alen fra skel mod sagsøger, samt til at betale sagens omkostninger.

Af højesteretsdommen i sag HD 198/2009 af 13. april 2011 fremgår, at en servitut, der bl.a. bestemte, at ejendommen ikke måtte anvendes til erhverv, men efterfølgende alligevel blev det, ville kunne have været opretholdt, såfremt Københavns Kommune ikke ved passivitet havde mistet den 2 årige indsigelsesmulighed, der fulgte af servituten. At der efterfølgende var oprettet en lokalplan, ændrede ikke på dette: "Det følger af lokalplanens § 12, at den ikke hindrer, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, "hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig". Denne bestemmelse må forstås således, at anvendelsen af en bygning ikke er lovlig i bestemmelsens forstand, hvis anvendelsen på tidspunktet for lokalplanens ikrafttræden var i strid med den omhandlede servitut, således at kommunen kunne have sikret overholdelsen heraf ved påbud eller forbud efter planlovens § 43." ■





2

Genindførelse af nabohearingspligt

Ud over at anbefale en hjemtagelse af resolutionen fra 2013 om ophævelse af høringspligten, således at høringspligten genindføres, anbefaler Grundejeren.dk, at der tillige indføres en pligt til at orientere den pågældende grundejerforening v/bestyrelsen om det ansøgte byggeri, idet et sådant ikke alene berører de nærmeste naboer, men derimod hele foreningens nuværende og fremtidige grundejere.

Der kan være individuelle grunde hos de nærmeste naboer for ikke at reagere på en høringskrivelse, hvorved grundejerforeningen kan være uvidende -om det påtænkte byggeri og derved miste en mulighed for indflydelse. Selvom grundejerforeninger ikke som forening er klageberettiget, giver det tillige foreningen en mulighed for at orientere medlemmer, der kan have en servitut-bestemt klageret.

Borgerhøring er en vigtig del af en demokratisk proces og fastlagt i Forvaltningsloven. På trods af dette besluttede Borgerrepræsentationen i 2013, at den pligt til partshøring, som fremgår af Forvaltningslovens § 19, ikke skulle gælde i sager om byggeri af dobbelthuse i Københavns Kommune. I Forvaltningslovens § 19, stk 1, hedder det: ”Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i

besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.”

En undladelse af nabohearing betyder i realiteten, at naboer uden varsel kan opleve, at der opføres et dobbelthus på nabogrunden, og dette kan ikke siges at opfylde det hensyn til/den beskyttelse af naboer, som § 19, stk. 1 er udtryk for. Grundejeren.dk anser det for yderst tvivlsomt, om en sådan kommunal afskaffelse af nabohearing er lovmedholdelig.

Den nuværende praksis for opførelse af dobbelthuse tager ingen hensyn til de omkringliggende naboer, der oplever en kraftig forringelse af deres levevilkår, når der pludselig opføres et dobbelthus f.eks. hele vejen ned igennem baghaven med indbliksgener og forslumring af deres nærmiljø til følge.

Naboerne til et dobbelthusprojekt har meget begrænset mulighed for indflydelse på en proces og et byggeri, der i vidt omfang aftales imellem den arkitekt, der er ansat af investoren, og byggesagsbehandleren i forvaltningen uden hensyntagen til det eksisterende nærmiljø og beboere. I mange tilfælde gennemføres byggesagsbehandlingen uden nabohearing, hvorved den enkelte borger også officielt fratages muligheden for indflydelse på et byggeri i nærmiljøet, som opføres i strid med gældende servitutter. ▶



Derved står de enkelte naboer til et konkret projekt ofte tilbage uden mulighed for indflydelse over for investors hold af arkitekter og en forvaltningspraksis, der udelukkende tilgodeser bygherrer i sagerne om dobbelthuse. De enkelte sager bliver derved en glidebane for en gradvis men systematisk forandring og fortætning af villabyerne, som de enkelte naboer til et konkret projekt ikke kan stoppe, men passivt må se til, imens de enkelte ejendomme systematisk opkøbes og udstykkes til dobbelthuse i et samarbejde imellem ejendomsmæglere og investorer, der tjener store summer på dobbelthusprojekterne.

Der er behov for en ny praksis, der i højere grad skaber balance i hensynet til såvel bygherre som til de eksisterende beboere i villabyerne. Både naboer og investorer har krav på klare retningslinjer for opførelse af dobbelthuse i form af f.eks. krav om minimumsgrundstørrelser og overholdelse af bebyggelsesprocenter.

I et notat fra Erhvervs- og Byggestyrelsen af 4. juli 2011 om ombudsmandens udtalelse af 5. januar om parthøring af naboer inden byggetilladelse i en sag, hvor kommunen ikke havde foretaget parthøring af to naboer til et byggeri, inden kommunen meddelte byggetilladelse, og hvor byggeriet kunne medføre indbliksgener for naboer, siges det: "Ombudsmanden fandt, at det ikke er en betingelse for at partshøre, at myndigheden kan nægte at træffe den afgørelse, der er blevet søgt om. Hvis naboerne i den konkrete sag var blevet partshørt, var de ikke nødvendigvis uden muligheder for at påvirke kommunens afgørelse. ... Såfremt der er tvivl om, hvorvidt kommunen kan stille vilkår til tilladelsen, tilsiger hensynet bag forvaltningslovens bestemmelser om partshøring, at kommunen skal høre sagens parter." ...

Det betyder, at kommunen, i de tilfælde hvor en tilladelse ikke kan nægtes, skal overveje, om der kan være forhold, der i tilfælde af indsigelser fra sagens parter, kan give anledning til at stille vilkår i byggetilladelsen i medfør af bestemmelser i bygningsreglementet eller bygge-loven. ■



Minimumsgrundstørrelser

Grundejeren.dk anbefaler en fremtidig praksis, hvor alle byggetilladelser omkring udstykning og opførelse af dobbelthuse, der gives ud fra en helhedsvurdering af områdets karakter og resulterer i grundstørrelser under 400m² efter fratrukket vejareal, forelægges Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse. Hertil kommer, at bebyggelsesprocenter i BR15 bør respekteres for alle parceller i et dobbelthusprojekt, indtil et bedre vurderingsgrundlag er etableret.

Byens grønne islæt er vigtigt at bevare. Villabyerne ligger som en grøn bræmme mellem karrébebyggelse og Københavns grønne og rekreative områder. Her spiller grundstørrelsen en afgørende rolle. Da der ikke er lokalplan-sikring af områderne, ser vi en tendens til, at grundene bliver opdelt gennem udstykning, hvorved der sker en befæstning af områderne.

Udgangspunktet er, at villagrundene i København i forvejen er relativt små. De fleste grunde er i forvejen under de 700m², der giver byggeret ifølge

bygningsreglementet. Udstykkes mindre grunde i forbindelse med opførelse af dobbelthuse, bliver der tale om meget små grunde, når der er fratrukket areal til etablering af ny privat fællesvej. Det påvirker områdernes åbne og grønne karakter. Den nuværende praksis, hvor der i vidt omfang gives tilladelse til udstykning af meget små grundstørrelser i forbindelse med dobbelthuse, skaber en forslumring og ændring af karakteren af villabyerne i København, samtidig med, at den reducerer villabyernes funktion som byens grønne lunger og en del af klimasikringen af byen. ■

4

Grundejeren.dk's forslag: nedsættelse af et udvalg

Af alle ovenstående grunde foreslår Grundejeren.dk, at der nedsættes et udvalg, der skal udarbejde retningslinjer, vurdere hidtidig praksis og komme med forslag til, hvordan en bedre byudviklingspraksis kan etableres som grundlag for sagsbehandlingen. Vi er villige til at indgå konstruktivt i dette arbejde.

Indtil dette arbejde er fuldført, er det hensigtsmæssigt, at der sker en ophævelse af dispensationsresolutionerne og en genindførelse af nabohøringspligten, samt at mere vidtgående dispensationer i byggesager forelægges Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse.

Såfremt dette forslag falder i god jord, betyder det, at Københavns Kommune nedsætter et hurtigt arbejdende udvalg med deltagelse af repræsentanter for Teknik- og Miljøforvaltningen, jurister, grundejere og byplansfagkyndige. Opgaven vil være at fremkomme med løsningsforslag til, efter hvilke konkrete retningslinjer sagsbehandlingen i byggesager om dobbelthuse skal gennemføres, herunder hvordan der etableres et bedre vurderingsgrundlag i byggesagsbehandlingen, hvor der ikke er lokalplaner, men også at vurdere den hidtidige byggesagspraksis i villabyernes område og fastlægge omfanget og karakteren af den fremtidige byfornyelsesproces i villabyerne.

Grundejeren.dk efterlyser en klar linje i forvaltningens afgørelser i ansøgninger om dobbelthuse, der i højere grad tilgodeser områdernes karakter og funktion som del af bynaturen. Den manglende klarhed kan til dels skyldes, at der ikke eksisterer noget objektivt vurderingsgrundlag for, hvilke kriterier der skal lægges til grund ved vurderingen af helheden, særpræget og andre elementer i det konkrete villaområde.

Ud over Kommuneplanens meget generelle og overordnede ramme, eksisterer der kun bydelsatlas, som kunne være en vigtig kilde til viden, men som ikke i væsentlig grad indgår i sagsbehandlin-

gen. I bydelsatlas er der også beskrivelser af bevaringsværdige miljøer, områder og bygninger. Selvom de er af ældre dato, er dette materiale det eneste grundlag, der er udarbejdet af professionelle byplanlæggere og omfatter villabyerne. Mulighed for opgradering af disse bør overvejes.

Vi mener, at det er vigtigt, at vi i et samarbejde mellem myndigheder og grundejere prøver at skabe en bedre

byggeplanlægning i villabyerne. Mange af problemerne skyldes, at der ikke eksisterer lokalplaner, og at servitutterne kun i en vis udstrækning administreres som plangrundlag for tilladelser. Grundejeren.dk vil gerne konstruktivt bidrage til, at der kan ske en byfornyelse i villaområderne, men det skal ske på en måde, der sikrer, at byggesagsbehandlingen hviler på et gennemsigtigt og forudsigeligt grundlag. ■



**grundejeren.dk**Fællesforeningen af
Grundejerforeninger i København**Sekretariat**Anne Brix Christiansen
Dyssevænget 74, 2700 Brønshøj
Tlf. 24 25 05 03
sekretariat@grundejeren.dk**Juridisk Hotline**Til hurtige spørgsmål om ejendomme, ejd.skat, vedtægter, hegn, deklARATIONER, servitutter, vejforhold, parkering, lejeforhold, byggesager m.m.
Kontakt: Advokat (L) Morten Mark Østergaard
BuusMark Advokatfirma, tlf. 46 30 20 32,
mmo@buusmark.dk**Forsikring**Kollektiv ledelses og bestyrelsesansvar,
erhvervsansvar samt underslæb.
1020 kr. årligt
Kontakt: HDIGerling
Teamleder Tenna Larsen
Tenna.larsen@hdigerling.dk
T: 33 36 85 88 · M: 51 80 44 52**Medlemsblad****Redaktionsudvalget:**
Poul Hounsgaard, Hanne Skovsgaard, Anne Brix
og Birgit Philipp
redaktoer@grundejeren.dkUdgiver: Grundejeren.dk
Layout: Michael Mossefin/Paramedia 1896
ISSN: 22449035**Bestyrelsen****Formand**
Birgit Philipp
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted
Jura
formand@grundejeren.dk,
Tlf.3616 3995**Kasserer**
Poul Hounsgaard
Valgt i 2016 for GF Sundbyvang
Økonomi & blad
kasserer@grundejeren.dk**Næstformand**
Anne Brix Christiansen
Valgt i 2017 for GF Danas Park**Hanne Skovsgaard**
Valgt i 2016 for GF Forfatterkvarteret
Arrangementer & redaktionsudvalg
hs@grundejeren.dk**Gurbakhsh Singh Sanotra**
Valgt i 2017 for Brønshøj Præstegårds GF
Skilte, veje & snerydning
gss@grundejeren.dk**Erik Jønsson**
Valgt i 2016 for Kirkestiens Villakvarter
Forsyningsvirksomhed
ej@grundejeren.dk**Hans Christian Preene**
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted
hcp@grundejeren.dk**SUPPLEANTER**1. suppleant
Jørgen Tetzschner
Valgt i 2017 for Brønshøjgaard's Haveby
jt@grundejeren.dk2. suppleant
Jacob Gorm Larsen
Konst. i 2017 for GF Nordre Hanssted3. suppleant
Povl Hansen
Valgt i 2017 for GF Utterslevhøj**BYDELSUDPEGEDE****BESTYRELSESMEDELMER****Steen A. S. von Lorenzen**
Udpeget af Vanløse
Grundejersammenslutning
Parkering, skiltning & veje
sl@grundejeren.dk**VALGTE REVISORER**1. **Per Rahbek**
Valgt i 2017 for
Valby og Omegns Byggeforening2. **Jens Kolind**
Valgt i 2017 for GF SøndervangSuppl. **Ib Vilhelmsen**
Valgt i 2017 for GF Søndre Hanssted**Medlemsforeninger****2100 Østerbro**Ny Ryvang Villakvart. Vejlaug
Solvænget m.v.,
Ejerlaug vedr. rækkehuse
Strandpromenade
Kvarterets Grundejerlaug**2300 Sundbyerne**Fredenshøj GF
Møllely GF
Odin GF
Strandengen GF
Sundbyvang GF
Ulrick Birchs Allé Vejlaug
Valhal GF
Vestre Solvang GF**2400 NV**Dortheavejs Vejlaug
Enebærvej GF
Utterslevhøj GF**2500 Valby**Ankeret GF
Frilands Allés Vejlag
Dæmningen GF
Forfatterkvarteret GF
Gl. Østergaard GF
Hestehaven GF
Højmark GF
Kløverbladet GF
Lyset GF
Nordre Hanssted GF
Nybovej GF
Ny Østergaard Villaby GF
Strandlyst GF
Søholm GF
Søholm Parkby GF
Søndervang GF
Søndre Hanssted GF
Trekantens Vejlaug
Ulriksdal GF
Valby Bakkes Vejlaug
Valby og Omegns Byggef.
Valby Nye Villakvarter
Vigerslev Haveforstad GF**2700 Brønshøj**Boeslunde GF
Brønshøjgårds Haveby GF
Brønshøj Kirkevejs Vejlaug
Brønshøj Parcellforening
Brønshøjs Præstegård GF
Brønshøj Præstegårdso
Danas Park GF
Enighedens Vejlaug
Frederikssundsvej 333 EF
Godthaab GF
Havebyen Præstevangen
Holcks Plads
Husum Haveby GF
Håbets Allé Vejlaug m.fl.
Kirkemosens Haveby GF
Lille Husum GF
Solhøj GF
Søgaard GF
Vejforeningen af 11/61957
Vejlauget matr. nr 2215-2242**2720 Vanløse**Bakke Allé GF
Bakkedal GF
Damhussoen GF,
Fossgården GF
Frederiksgårds Allé Vejlaug
Hasselvængets Ejerlaug
Holmestien GF
Katrinedal GF
Kildeåens Haveby GF
Kirkestiens Villakvarter GF
Kæragervej GF
Langkærvej/Ledagersti GF
Løholmens Vejlaug
Morsøvej af 1945 GF
Ofea Plads GF
Slotsherrens Bro GF
Thorupgårdens Haveby GF
Toftøjevæjens Vejlaug
Tornestykkets Vejlaug
Vanløse Haveby GF
Vanløse Ny Villakvarter GF
Vanløse Stationsby GF
Aabakken GF