



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

23. september 2015 · J.nr.: NMK-33-03120 · KlageID: 75177 · Ref.: HO-NMKN

AFGØRELSE

i sag om Københavns Kommunes dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på ejendommen Provstevej 5

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver kommunens afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Omboende har klaget over Københavns Kommunes afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på ejendommen Provstevej 5, 2400 København NV.

Klager har navnlig gjort gældende

- Om de mange dispensationer fra lokalplanen kan være lovlige.
- Om reglerne for partshøring er iagttaget i forbindelse med vedtagelse af Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011, som dispensationerne er baseret på.
- Om der er uoverensstemmelse mellem Lokalplan nr. 261 og Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011.
- Om det er i strid med lokalplanen at meddele dispensation, herunder i relation til etageantal, husdybde og bebyggelsesprocent.

Klager har endvidere anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

Sagens oplysninger

Lokalplan

Ejendommen Provstevej 5 er omfattet af område I i Lokalplan nr. 261, "Provstevej". Lokalplanen er endelig vedtaget den 23. januar 1996.

Formålet med lokalplanen er bl.a., jf. § 1

- *"At det tidligere industriområde omkring Rentemestervej/Provstevej kan udvikles til et tidssvarende bykvarter med et boligområde mod Frederikssundsvej, et erhvervsområde mod Tomsgårdsvej og et blandet bolig- og erhvervsområde omkring Provstevej.*
- *At bolig- og erhvervsområdet omkring Provstevej kan bevare og udbygge sin nuværende karakter med blanding af boliger og erhverv, afvekslende bygningsformer og en bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau,*
- *...*
- *At Provstevej udvikles til en boliggade, hvor der på længere sigt kan etableres forbindelse for fodgængere og cyklister mellem Provstevej og Landfogedvej, som forbindelse mellem boligområderne nord for Birkedommervej og byfunktionerne på centerstrøget Frederikssundsvej,*
- *..."*

Det fremgår om anvendelse af område I i lokalplanens § 3, stk. 1, bl.a., at

- "Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, som administration, liberale erhverv og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening.
Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger.*
- Randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger, idet der i bebyggelsens stueetage foruden boliger kan indrettes mindre butikker og serviceerhverv forenelige med boliganvendelsen.*
- Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i området.*

- d) Uanset pkt. b) kan Magistraten i særlige tilfælde, hvor der er miljømæssige gener fra ejendomme i området tillade, at randbebyggelse mod Provstevej anvendes til serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner samt håndværk og andre virksomheder, der er forenelige med boliganvendelsen.
- e) Erhverv, institutioner og lignende vil ikke kunne tillades indrettet over etager med beboelse.
- f) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.
I forbindelse med ombygninger af eksisterende boligbebyggelse, efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, kan Magistraten stille krav om, at lejligheder sammenlægges til familieboliger.”

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 1 og 3, at

”Stk.1. Indenfor område I, II og IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. Indenfor område III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150. Væsentlig nybebyggelse indenfor område IV må kun finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

..

Stk. 3. Bebyggelse skal opføres med et etageantal i overensstemmelse med det på tegning nr. 27.117 viste. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1m.”

Det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 1 og 2, at

”Stk. 1. Friarealet (ekskl. Arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal være af følgende størrelsesorden:

For område I og IV: 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område II: 15 pct. af erhvervsetagearealet.

For område III: 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealer skal anlægges med opholdsarealer, efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal.

Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.”

Sagsforløb

Den 12. december 2014 har Københavns Kommune på baggrund af en revideret ansøgning om tilladelse til opførelse af en bygning med 131 ungdomsboliger på Provstevej 5 foretaget en fornyet naboorientering, jf. planlovens § 20.

Det fremgår af naboorienteringen, at der ansøges om tilladelse til at opføre en bygning i 3 og 4 etager med 131 ungdomsboliger, heraf 121 boliger med 1 rum på ca. 26 m² og 10 boliger med 2 rum på ca. 40 m², med et samlet etageareal på i alt 4777 m². Ansøger har oplyst, at bygningen opføres i indfarvet beton med murstenspræg. Til hver boligenhed hører en altan med en dybde på 0,9 meter eller fransk altan. På de 2 øverste etager etableres altaner med en dybde på 1,3 meter for enden af flugtvejsgangen mod Theklavej. Der etableres en fælles tagterrasse på 982 m² og fælles faciliteter i kælderen på 227 m². Tegningsmateriale er vedlagt.

Det fremgår, at bebyggelsesprocenten vil blive forøget til 145 %. Husdybden vil blive på 13 meter og er på 3 og 4 etager. Friarealprocenten bliver på 41. Der vil blive anlagt 16 p-pladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal. Disse forhold kræver en dispensation.

Den 12. marts 2015 har Københavns Kommune meddelt en byggetilladelse til opførelse af projektet.

Den 12. marts 2015 har kommunen samtidig ved afgørelse orienteret klagerne om Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 26. januar 2015 om dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 og 3, § 9, stk. 1 og 2 til det ansøgte, således at der tillades en friarealprocent på 30 og parkeringsdækning i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 25 samt tilladelse til en bebyggelsesprocent på 145, et etageantal på 4 etager på den bagerste halvdel af bygningen mod gården og en husdybde på 13 meter.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at projektet har været sendt i høring to gange, henholdsvis i perioden 6. oktober – 27. oktober 2014 og senest i perioden 12. december 2014 – 9. januar 2015. Ved den første høringsperiode indkom mere end 100 indsigelser. På baggrund af møder mellem ansøgeren og kommunen blev projektet revideret af ansøger. Ændringerne bestod i en reduceret bebyggelsesprocent, øget friarealprocent og facaden blev desuden ændret til at fremstå med en tydeligere varieret facaderække og med varierende bygningsfremspring. Projektet blev revideret i et sådant omfang, at der efter kommunens skøn skulle foretages en ny høring. Ved den anden høringsperiode modtog kommunen mere end 100 høringsvar.

Kommunen fastholder i sin afgørelse, at der lovligt kan dispenseres som besluttet af Teknik- og Miljøudvalget, hvorfor det må afvises, at projektet vil være i strid med principperne i lokalplanen, og at der er andre bestemmelser i lokalplanen end de af forvaltningen oplyste, som der skal dispenseres fra.

Udtalelse

På baggrund af klagen har Københavns Kommune bl.a. udtalt, at den i planloven foreskrevne høringsprocedure i forbindelse med vedtagelse af kommuneplantillæg er blevet fulgt. Kommuneplantillægget var i høring i perioden 19. december 2013 – 22. februar 2014. Endvidere er det kommunens opfattelse, at der ikke er uoverensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplantillægget, og at disse er fortolket korrekt i forbindelse med byggesagen for så vidt angår etageantal, husdybde og bebyggelsesprocent. Kommunen har bemærket, at klagerne ikke i øvrigt har uddybet, på hvilken måde dette ikke skulle være tilfældet.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven.

Vedrørende vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 25 samt uoverensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplantillægget

En klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1. Efter § 60, stk. 2³, skal en klage til Natur- og Miljøklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening.

³ Planlovens § 60, stk. 2, ændret ved lov nr. 86 af 28. januar 2014 (Lov om ændring af lov om Natur- og Miljøklagenævnet og forskellige andre love)

Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2011 har været i høring perioden 19. december 2013 – 22. februar 2014 og godkendt af Københavns Borgerrepræsentation den 10. april 2014.

Klagen er via klageportalen modtaget den 8. april 2015. På det tidspunkt var klagefristen udløbet, og Natur- og Miljøklagenævnet afviser derfor at realitetsbehandle klagen.

Vedrørende dispensationer

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 1, at friarealet (ekskl. arealer til parkering, tilkørselsareal og institutioner) skal for område I være 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Københavns Kommune har meddelt dispensation til en friarealprocent på 41.

Den planlagte struktur, herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer, udgør en del af lokalplanens principper, jf. det ovenfor anførte om planlovens § 19, stk. 1, og om forarbejderne hertil.

Natur- og Miljøklagenævnet finder, at den meddelte dispensation fra lokalplanen med henblik på at gennemføre det ansøgte byggeprojekt indebærer en generel fravigelse af den i lokalplanen fastlagte struktur. Københavns Kommune har således ikke haft hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, til at meddele dispensation fra Lokalplan nr. 261 som sket.

Den omstændighed, at kommunen henviser til, at friarealkravet er på 30 % i Kommuneplantillæg nr. 25, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet skal hertil bemærke, at et kommuneplantillæg ikke har umiddelbar retsvirkning overfor borgerne.

På denne baggrund ophæves kommunens afgørelse af 12. marts 2015 om dispensation fra Lokalplan nr. 261 til opførelse af ungdomsboliger på Provstevej 5, 2400 København NV som værende ugyldig.

En gennemførelse af det ansøgte byggeprojekt vil herefter forudsætte kommunens tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2, og kommunen må tilvejebringe en sådan lokalplan, der som bebyggelsen eller dele heraf allerede måtte være opført og ønskes bibeholdt og lovliggjort retligt.



Lise Marie Buhl
Chefkonsulent

/



Henriette Oldager
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Københavns Kommune, Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord, att.: Christine Mørup,
Sagsnr. 481381, bygninger@tmf.kk.dk
Laura Glahder Lindberg, lglinberg@gmail.com
Complecta, Att.: Anders Carsten Hansen, ach@complecta.com; info@complecta.com

Og pr. brev til:

KnH Gruppen A/S
Hammerholmen 47
2650 Hvidovre