

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Jakob Næsager, MB

12. juni 2019

Afslag på lokalplantillæg til ungdomsboliger på Grønttorvet

Sagsnr.
2019-0147819

Dokumentnr.
2019-0147819-2

Kære Jakob Næsager.

Tak for dit spørgsmål fra den 2. juni 2019 vedrørende afslag på lokalplantillæg på Grønttorvet.

Sagsforløb

FB Gruppen anmodede den 15. februar 2019 om en lokalplan bl.a. med et ønske om at hæve boligandelen i det samlede Grønttorvet fra 90 % til 95 %. Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen var enige om, at det ville skabe risiko for et ensidigt kvarter, hvis boligandelen blev hævet. Hensynet om at skabe blandede kvarterer er bl.a. adresseret i Arkitekturpolitikens handlingspunkt 05.1. om funktionsblanding, der handler om at fremme planlægning af funktionsblandede bykvarterer, samt i Fællesskab København under temaet "En levende by", der fokuserer på, at byrum skal danne ramme om forskellige aktiviteter på den samme plads. Teknik- og Miljøforvaltningen gav på den baggrund afslag på lokalplananmodningen den 7. marts 2019.

FB Gruppen sendte den 9. maj 2019 en ny lokalplananmodning om at hæve boligandelen fra 90 % til 95 %. Anmodningen var ledsaget af uddybende oplysninger om byggeønskerne, men ikke nye argumenter. Økonomiforvaltningen oplyste, at de havde besluttet at medtage en ændring af kommuneplanens ramme som ønsket af bygherre til politisk behandling.

Grønttorvet er omfattet af en gældende lokalplan nr. 462 tillæg 3, og kommunen er derfor ikke efter planloven forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan.

I vurderingen af lokalplanønsket har Teknik- og Miljøforvaltningen derfor set på, om der med anmodningen er en planlægningsmæssig begrundelse for at ændre den eksisterende lokalplan fra december 2017, hvor hensigten ifølge lokalplanredegørelsen er "at udvikle området omkring det gamle Grønttorv til et tæt og attraktivt bykvarter med blandet bolig og erhverv, så det bidrager til en fortsat styrket forbindelse mellem de indre og ydre bydele i Valby".

Teknik- og Miljøforvaltningen har også sammenlignet med kommunens krav til funktionsblanding (bolig/erhverv) i sammenlignelige større byudviklingsområder. Sammenligningen viser, at boligandelen

Byens Udvikling
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

generelt ligger lavere i intervallet 25-75 %, enkelte steder hævet til 80 %.

Teknik- og Miljøforvaltningen anerkender, at ønsket om ekstra ungdomsboliger kan bidrage til kommunens målsætning om flere ungdomsboliger, men vurderer ikke, at ungdomsboliger som boligfunktion bidrager tilstrækkeligt til at sikre hensynet om funktionsblanding på Grønttorvet, hvor der i forvejen er en høj boligandel på 90 %.

Teknik- og Miljøforvaltningen har på den baggrund givet afslag på ansøgningen om et nyt lokalplantillæg på Grønttorvet.

Politisk handlerum

Der er mulighed for, at der politisk kan træffes en anden beslutning, hvis det vægtes højere at bygge ungdomsboliger i forhold til at fastholde den eksisterende plan med en funktionsblanding med minimum 10 % erhverv.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Susanne Janum

Emne: Afslag på lokalplantillæg til ungdomsboliger på Grønttorvet
Vedhæftede filer: Afslag.docx

Fra: Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)
Sendt: Sunday, June 2, 2019 9:00:17 PM
Til: Michel Schilling
Emne: Fwd: Afslag på lokalplantillæg til ungdomsboliger på Grønttorvet

Kære Michel

Jeg har fået denne henvendelse fra en af byens udviklere. Som det fremgår nedenfor har ØKF sat, at de vil lave en indstilling, så kommunenplanen kan tilpasses projektet. TMF har givet vedhæftede afslag med henvisning til kommuneplanen.

Er TMFs afslag drøftet med ØKF, så forvaltningerne ikke modarbejder hinanden?

Hvad skal der til, for at TMF kan give en positiv indstilling vedr det ansøgte?

Tak.

Med venlig hilsen
Jakob Næsager
Gruppeformand og politisk leder, C
Borgerrepræsentant
Borgerrepræsentationen

Fra:
Sendt: Thursday, May 30, 2019 9:44:25 AM
Til: Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)
Emne: Afslag på lokalplantillæg til ungdomsboliger på Grønttorvet

Hej Jakob

Jfr. vores telefonsamtale i går er jeg desværre nødsaget til at kontakte dig om denne sag.

Vi har snart udviklet det meste af Grønttorvet, og vi kan konstatere at vi godt kan bruge flere ungdomsboliger qua vores beliggenhed, samtidig må vi konstatere, at det er svært at trække kontorerhverv til Grønttorvet qua de mange øvrige kontorleje muligheder, der er i området ved Ny Ellebjerg.

Vi har derfor haft en konstruktiv dialog med ØKF om et kommuneplantillæg, der muliggør reduktion af erhvervsandelen til 5 % mod at vi samtidig opfører ca. 10.000 m² ungdomsboliger, hvoraf 25 % er Almene.

Vi har en aftale med PKA om at de køber 7.500 m², som de får for kr. 28.000 pr. m² inkl. moms, hvilket sikrer at de kan udleje til en pris ca. kr. 4.500 pr. måned pr. bolig, tilsvarende har vi en aftale med KAB om at de overtager ca. 2.500 m² som de udlejer – i øvrigt er alle i samme hus og med respekt for regelsættet om Almene boliger, søger vi at se det som en samlet bebyggelse.

Vi har nu for 2. gang fået afslag fra TMF på et lokalplantillæg der muliggør dette. Det er fair at give afslag i en sag, og jeg skal ikke altid have min vilje, men når afslaget begrundes med forhold om at vores ønsker ikke lever op til

Kommunens planer om en funktionsblandet by – et forhold som der er taget stilling til i ØKF (deres ansvarsområde), så bliver jeg ærgerlig og ber' om hjælp fra dig!

Det kan ikke være rigtigt, at når vi jfr. nedenfor fra ØKF har clearet at området omkring Ny Ellebjerg skal ses som en helhed, og at der er tilstrækkeligt med erhvervslokaler, så går TMF ind og forholder sig til dette.

Vi indestår for at de ungdomsboliger vi bygger bliver billige. Jeg overholder altid mine aftaler og går på ingen måde efter den sidste krone, jeg opfører i dag 10 % Almene boliger på Grønttorvet – selvom det ikke er et plankrav, men jeg gør det fordi det giver en bedre by – tilsvarende vil ungdomsboliger der kan betales – give værdi til byen – vi tjener meget lidt på at bygge dem, men vi giver noget tilbage til byen.

Jeg håber du vil hjælpe mig og få TMF på andre tanker. Du kan naturligvis få al korrespondance og datagrund for vores dialog gennem de sidste 3 måneder med såvel ØKF som TMF. Til info er Søren Tegen informeret om at jeg kontakter dig.

Jeg har sendt samme mail til Lars Weiss, som jeg ringer til mandag. Du må endelig ringe hvis du har spørgsmål eller kommentarer.

Med venlig hilsen

Fra: Jeppe Cronwald Svendsen

Sendt: 23. april 2019 16:18

Til:

Cc: Kenneth Horst Hansen

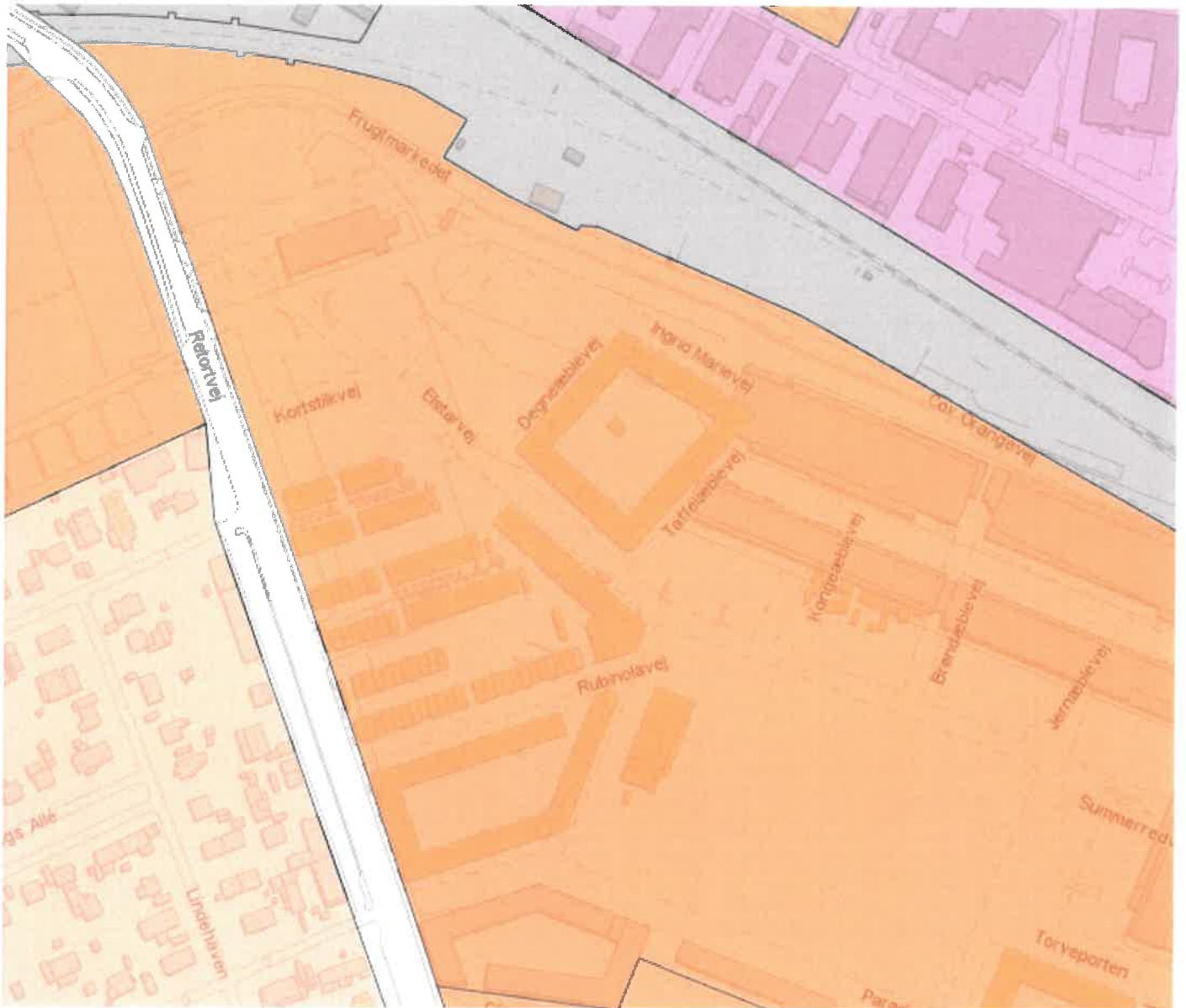
Emne: Opfølgning på møde vedr. rammeændring for Grønttorvet

Kære

Tak for et godt og effektivt møde i dag.

På baggrund af vores dialog indstiller Økonomiforvaltningen at kommuneplanrammen for området ændres således, at det bliver muligt at planlægge for op til 95 % bolig i B4* området, der dækker den nordvestlige del af Grønttorvet.

Efter samtale med vores kortspecialist kan jeg forstå, at der ikke er indstillet ændringer af afgrænsningen af rammen mod jernbanen. Den foreslåede afgrænsning kan ses via dette link. http://test-kkkort/spatialmap?profile=planportal_kp19. Hvis du har ændringer til denne afgrænsning modtager vi dem meget gerne i GIS eller CAD format, så vi har mulighed for at tilpasse præcist.



Med venlig hilsen

Jepp Cronwald Svendsen

Fuldmægtig

Team Planlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling



27. maj 2019

Sagsnr.
2019-0045089

Dokumentnr.
2019-0045089-12

Afslag på anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag på Grønttorvet

Kære

Visitationsteamet i Center for Byplanlægning har nu behandlet jeres anmodning fra den 9. maj 2019, hvor FB Gruppen har fremsendt uddybende materiale.

I materialet redegør I for ønsket om at udvikle Grønttorvet med bl.a. en større boligandel på 95 pct. i stedet for den nuværende andel på 90 pct. I har bl.a. redegjort for, at der ønskes etableret ca. 390 ekstra ungdomsboliger, heraf 25 pct. som almene boliger, som kan bidrage til den blandede by og Københavns Kommunes målsætninger for ungdomsboliger. Herudover ønsker I en række tilpasninger og præciseringer i den gældende lokalplan med begrundelse i faktiske forhold.

Center for Byplanlægning har i vurderingen af jeres anmodning set på, om ønsket lever op til kommunens planer, visioner og politikker om en funktionsblandet by. Vi har ligeledes undersøgt, hvordan funktionsblandingen er fastlagt i sammenlignelige byudviklingsområder. Det viser, at boligandelen i andre større byudviklingsområder ligger i intervallet 25-75 pct., dog enkelte steder hævet til 80 pct.

Center for Byplanlægning vurderer ikke, at Grønttorvet har en placering i byen, der kan begrunde en markant højere boligandel end i sammenlignelige byudviklingsområder. Vi anerkender, at ønsket om ekstra ungdomsboliger kan bidrage til kommunens målsætning om flere ungdomsboliger, men vurderer ikke, at ungdomsboliger som boligfunktion bidrager tilstrækkeligt til at sikre funktionsblandingen på Grønttorvet, hvor der i forvejen er en andel på 90 pct. boliger. Center for Byplanlægning kan på den baggrund desværre ikke imødekomme jeres anmodning om at udarbejde en ny lokalplan.

Vedrørende de øvrige ønsker til ændringer deltager Center for Byplanlægning gerne i forhåndsdialog om muligheder for dispensationer fra den eksisterende lokalplan. Dette gælder også det i anmodningen nævnte dispensationsønske om et nyt boligkoncept.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Hvis I har spørgsmål

I er velkomne til at kontakte undertegnede, hvis I har spørgsmål.

Hvis I vil klage

I kan klage over afgørelsen inden for 4 uger efter, at I har modtaget dette brev. Se mere i nedenstående klagevejledning.

Med venlig hilsen

Mette Mejdal Christiansen
Visitationsteamet

Klagevejledning:

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Eventuel klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse om frist for indgivelse af klage mv.¹ § 2, stk. 1, nr. 1. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Københavns Kommune. I Klageportalen beder vi dig om at anføre mailadressen byensudvikling@tmf.kk.dk under Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og

¹ BEK nr 130 af 28/01/2017 "Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love"

organisationer (2016-niveau). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus – Toldboden 2, 8800 Viborg, telefon +45 72 40 56 00, mail nh@naevneneshus.dk.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1. Læs mere om hvordan du gør på www.naevneneshus.dk