



Notat

Orientering til Teknik- og Miljøudvalget

Vedr. planklagenævnets afgørelse om anvendelse af lokaler i Royal Arena er i strid med lokalplanen

09-05-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 8756

Dokumentnummer i F2
194553

Sagsnummer eDoc
2025-0119889

Resume

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at planklagenævnet den 10. april 2025 har truffet afgørelse om, at den nuværende anvendelse af lokaler i Royal Arenas stueetage ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Planklagenævnet fastslår, at der ikke kan gives dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til den nuværende benyttelse. Forvaltningen indleder på den baggrund en proces om fysisk lovliggørelse, dvs. at lokaliteterne i stueetagen skal bringes i overensstemmelse med lokalplanen. Forholdet kan lovliggøres retligt med en ny lokalplan, hvis der er politisk ønske herom.

Sagsfremstilling

Den 10. april 2025 har Planklagenævnet truffet afgørelse om, at anvendelsen af Royal Arenas stueetages østlige og vestlige del ikke er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Det fremgår af disse bestemmelser, at mindst 50 % af den østlige og vestlige stueetage skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner eller udadvendte virksomhedsfunktioner.

Planklagenævnet fastslår, at Royal Arenas egne kontorfaciliteter i stueetagen ikke kan medregnes i de 50 %, idet de ikke kan sidestilles med liberale erhverv.

Planklagenævnet fastslår desuden, at der ikke vil kunne gives dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser til den nuværende benyttelse, fordi dette vil være i strid med planens principper. Derfor vil anvendelsen ifølge Planklagenævnet kræve tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En ny lokalplan, som mindsker kravene om publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner eller udadvendte virksomhedsfunktioner, vil kunne opleves i modstrid med den kommende lokalplan for Ørestad Syd (tillæg 5 til lokalplan Ørestad Syd), og Teknik- og Miljøudvalgets beslutning 16. august 2021 om udarbejdelse af et tillæg til lokalplan, der skal understøtte publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne, for at skabe mere byliv i Ørestad Syd. Startredegørelse for tillæg 5 til Ørestad Syd blev vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 9. januar 2023.

Videre proces

Forvaltningen vil på baggrund af Planklagenævnets afgørelse indlede dialog med Royal Arena om fysisk lovliggørelse, så lokaliteterne i stueetagens østlige og vestlige del, lever op til lokalplanen.

Teknik- og Miljøudvalget kan imidlertid løfte sagen til politisk behandling, hvis der er ønske om at lovliggøre forholdet igennem en ny lokalplan.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse fra den 10. april 2025.

Dato: 10. april 2025
Sagsnr.: 23/11786
Klagenr.: 1051397
Sagsbehandler: VTWB

AFGØRELSE

Planklagenævnet

i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om, at anvendelse af en stueetage på Hannemanns Allé, København S, er i overensstemmelse med lokalplan

Københavns Kommune traf den 18. september 2023 afgørelse om, at anvendelse af en stueetages østlige og vestlige facader på ejendommen Hannemanns Allé, 2300 København S, er i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan nr. 398, Ørestad Syd.

En borgerforening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 4.
- Om kommunen har hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører anvendelsen af en stueetages østlige og vestlige facader på ejendommen Hannemanns Allé, 2300 København S.

Ejendommen er omfattet af [tillæg 1 til lokalplan nr. 398, Ørestad Syd](#).¹ Ejendommen ligger i delområde VI.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 3 om områdets anvendelse:

[...]

Stk. 2.

For område VI gælder:

- a) *Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan indpasses i området. Der må opføres og indrettes bebyggelse til idrætsformål samt kulturelle formål, herunder koncerter og teaterforestillinger, i form af en arena.*
- b) *Ud over de i pkt. a fastlagte formål må arenaen anvendes til andre events, konferencer, udstillinger, messer og lignende. Desuden må der indrettes butikker, cafeer, restauranter og andre udadvendte funktioner i de i stk. 4 hertil fastlagte stueetager mod den tilgrænsende byplads.*

[...]

Stk. 4.

For område VI, VIIA, VIIIA og VIIIB gælder særligt:

Langs de på tegning nr. 5 med grønne linjer markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 pct. af de markerede stueetagers facader anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

Langs de på tegning nr. 5 med røde linjer markerede byrumsforløb (udadvendte facader) skal mindst 50 pct. af de markerede stueetagers facader anvendes til de samme funktioner – bortset fra butikker – samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende som medvirker til at skabe byliv.

Bestemmelserne gælder for lokaler orienteret mod det enkelte byrum under ét. [...]

¹ Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

[...]

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Københavns Kommune svarede i et brev den 18. september 2023 på klagerens henvendelse om anvendelsen af facader i stueetagen på Hanne-manns Allé, 2300 København S. Af kommunens brev fremgik bl.a. føl-gende:

- 1) *Når vi behandler en anmeldelsessag, og vurderer om forholdet er lovligt eller ulovligt, træffer vi en afgørelse. Det vil sige, at hvis vi, som i tilfældet her, vurderer at forholdet ikke er ulovligt, da anvendelsen af stueetagen er i overensstemmelse med lokalplanen, har vi truffet en afgørelse om at anvendelsen ikke er ulovlig.*

[...]

- 7) *Lokalplanens krav til de østlige og vestlige stueetagers anvendelse er, at mindst 50 % skal anvendes til:*

Publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, caféer og lignende, liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner samt udadvendte virksomhedsfunktioner såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende som medvirker til at skabe byliv.

Det er på baggrund af besigtigelse d. 18. maj 2021 samt d. 12. september 2023 vurderet, at de faktiske forhold lever op til lokalplanens bestemmelse, da mindst 50% af stueetagen anvendes til kontor, reception og kantine.

Det er derfor vurderet, at der ikke er tale om en ulovlig anvendelse af stueetagen, men at det ulovlige forhold bestod i tilklæbningen af vinduespartierne.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 10. oktober 2023.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

2.1.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.1.2. Klageberettigelse

Generelt om klageberettigelse

Reglerne om klageberettigelse fremgår af planlovens § 59. Følgende er klageberettigede i forhold til afgørelser efter planlovens § 58:³

- Enhver med **retlig interesse** i sagens udfald

Derudover er visse landsdækkende foreninger klageberettigede efter § 59, stk. 2, hvis foreningen som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Lokale foreninger anses som udgangspunkt for at være klageberettigede efter planlovens § 59, stk. 1, såfremt foreningen i overensstemmelse med bestemmelsen har en retlig interesse i sagens udfald. For at en lokal forening kan antages at have retlig interesse i sagen og dermed være klageberettiget, finder Planklagenævnet, at foreningen må have en tilknytning til det konkrete geografiske område, og at foreningen selv må have en interesse i sagen, f.eks. fordi et areal, som foreningen ejer eller vedligeholder, bliver berørt, eller fordi foreningen har til formål at varetage interesser, der bliver berørt.

Planklagenævnets vurdering af klageberettigelse

Kommunen har i forbindelse med klagesagen anført, at klageren, som er en lokal borgerforening - Ørestad Syd Borgerforening – ikke er klageberettiget.

Planklagenævnet finder, at borgerforeningen har en retlig interesse i sagen, og at foreningen således er klageberettiget, jf. planlovens § 59, stk. 1. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en lokalforening, som er oprettet med det formål at repræsentere bydelens beboere og skabe en levende og aktiv bydel.

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

³ Derudover er ministeren for by- og landdistrikter klageberettiget.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at anvendelsen af den østlige og vestlige facade i stueetagen ikke lever op til at lokalplanens krav om 50 procent udadvendte funktioner. Arenaen medvirker dermed ikke til at fremme bylivet i lokalområdet som fastlagt i lokalplanens formålsbestemmelse, hvoraf det fremgår, at ”krav til udadvendte funktioner og åbne facader mod de vigtigste offentlige byrum skal medvirke til at skabe liv og oplevelse og samtidig understøtte ønsket om at skabe et moderne, trygt, multifunktionelt og tæt bykvarter”.

2.2.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 3, stk. 4, 1. pkt., at for område VI gælder særligt, at langs de på tegning nr. 5 med grønne linjer markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 procent af de markerede stueetagers facader anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

Lokalplanen fastsætter i § 3, stk. 4, 2. pkt., at langs de på tegning nr. 5 med røde linjer markerede byrumsforløb (udadvendte facader) skal mindst 50 procent af de markerede stueetagers facader anvendes til de samme funktioner – bortset fra butikker – samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende som medvirker til at skabe byliv.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at den har vurderet, at de faktiske forhold lever op til lokalplanens bestemmelse, da mindst 50 % af stueetagen anvendes til kontor, reception og kantine.

Planklagenævnet finder, at en anvendelse til kontor efter omstændighederne kan være omfattet af den del af bestemmelsen, der vedrører ”liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende”. Planklagenævnet foretog på den baggrund en høring af kommunen med henblik på at afklare, om kontorerne har karakter af ”liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende”.

Det fremgår af kommunens bemærkninger til klagesagen, at henset til at bygningen har til formål at forestå og afvikle store publikumsorienterede arrangementer som f.eks. koncerter med fuld adgang til offentligheden, er det kommunens opfattelse, at også de faciliteter, der skal sikre afholdelsen og den nødvendige drift af disse arrangementer, må kunne medregnes i de 50 %, som skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv og udadvendte virksomhedsfunktioner.

Planklagenævnet er ikke enig med kommunen i, at kontorfaciliteter til administration af de arrangementer og koncerter mv., som afholdes i arenaen, kan medregnes i de 50 %. Nævnet lægger herved vægt på, at kontorfaciliteter til arenaens egen administration ikke kan karakteriseres som eller sidestilles med ”liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende”, idet disse funktioner generelt har en udadvendt kundeorienteret karakter. Nævnet lægger desuden vægt på, at kontorfaciliteter til arenaens egen administration ikke kan karakteriseres som publikumsorienterede serviceerhverv eller lignende udadvendte virksomhedsfunktioner, som bestemmelsen i § 3, stk. 4, stiller krav om skal udgøre 50 % af de markerede stueetagers facader.

Nævnet finder således, at anvendelsen af stueetagens østlige og vestlige facader er i strid med lokalplanens § 3, stk. 4, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Reglerne om muligheden for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse 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 ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte.

2.3.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 3, stk. 4, er en del af planens anvendelsesbestemmelser. Planklagenævnet finder, at det ansøgte er en anvendelse, som ikke ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv og udadvendte virksomhedsfunktioner som oplistet i § 3,

stk. 4. En dispensation fra bestemmelsen vil således være i strid med planens principper.

Der vil således ikke kunne gives en dispensation til den pågældende anvendelse, idet det vil være i strid med planens principper. Den pågældende anvendelse kræver derfor tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Da anvendelsen ikke kan realiseres med det gældende plangrundlag, finder nævnet, at det ikke er aktuelt at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 18. september 2023 om, at anvendelse af en stueetages østlige og vestlige facader på ejendommen Hannemanns Allé, 2300 København S, er i overens-stemmelse med tillæg 1 til lokalplan nr. 398, Ørestad Syd.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.⁴

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, 981616) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

⁴ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 20. august 2023.
- Bemærkninger af 17. november 2023.
- Bemærkninger af 27. marts 2025.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 10. oktober 2023.
- Bemærkninger af 13. marts 2025.

Modtaget fra ejerne af ejendommen:

- Bemærkninger af 5. december 2023.