

Kopi til Plan & Arbejdsskema

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

Frederiksborggade 15, 1360 København K

Tlf.: 3395 5700

Fax: 3395 5769

E-mail: nkn@nkn.dk

www.nkn.dk

Københavns Kommune,
Rådhuset,
1599 København V.

12. oktober 2005

J.nr.: 03-33/101-0099

pih

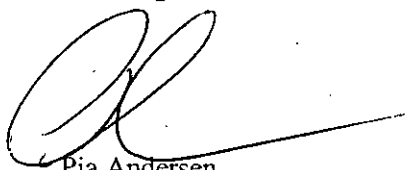
Modt i BTF.SEK.

13 OKT. 2005

Direktion		Ark. lab.	
Info & Komm.		Adm. kontor	
Nordre	✓	Sekretariat	
Søndre		Tilsyn	
Byforny.		Regnskab. kt.	
Information			
Journ. dato		Sagsbeh.	
Kategori		Bilag	
Akt.nr.		Sagsid.	
Journalnr.			
Kopi til			

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om Københavns Kommunes dispensation til opførelse af ungdomsboliger på Emdrupvej.

Med venlig hilsen



Pia Andersen

Afdelingssekretær

direkte tlf.: 3395 5741

Afgørelsen er sendt til:

- Henrik Bejder, Godhavnsvej 33, 2900 Hellerup.
- Lundehussøens Haveby v/Børge Pedersen, Lundeborgsvej 5, 2900 Hellerup.
- Birger Jensen, Lundedalsvej 10, 2900 Hellerup.
- Københavns Kommune, Rådhuset, 1599 København V.
- Emdrup Grundejerforening v/Lennart Frandsen, Rørmosevej 17, 2400 København NV.
- Advokataktieselskab Lindh Stabell Horten, Advokat Holger Rendtorff, Ved Stranden 18, 1061 København K.

Bygge- og Teknikforv.

Skr. J.nr. 611:165.000 2/04 - 9

13 OKT. 2005

P.A. 14 10 2005

12 OKT. 2005

J.nr.: 03-33/101-0099

skr

Afgørelse

i sagen om Københavns Kommunes dispensation til opførelse af
ungdomsboliger på Emdrupvej.

Københavns Kommune har den 26. marts 2004 meddelt dispensation fra lokalplan nr. 348 til opførelse af 120 ungdomsboliger (kollegiebebyggelse) på ejendommen matr.nr. 1 aa, Emdrup, København, beliggende Emdrupvej 54. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af Emdrup Grundejerforening og en række beboere i området.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 348 "Lundedalsvej" og beliggende i planens område II. Lokalplanen har i henhold til § 1 blandt andet følgende formål:

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

at fastlægge bestemmelser, der regulerer en langsigtet fornyelse af områdets anvendelse og bebyggelsesforhold. (.....) Ny bebyggelse søges placeret og udformet således, at brugerne af bebyggelsen får størst mulig fordel af de rekreative værdier, der knytter sig til Søborghusrenden og de omgivende, åbne arealer,

at sikre opretholdelse af den bevaringsværdige bebyggelse, der rummer særlige arkitektoniske kvaliteter,

at sikre, at bebyggelsen mod Søborghusrenden fremtræder med en åben udformning i et bebyggelsesmønster, som dels danner overgang til og harmonerer med de overfor liggende villaområder, dels muliggør en høj grad af samspil mellem arealerne langs Søborghusrenden og friarealerne mellem bebyggelserne.

(.....).

I henhold til lokalplanens § 3, stk. 2, fastlægges anvendelsen af område II til boliger. Det fremgår videre af § 3, stk. 3, b), at boliger skal anvendes til helårsboliger, samt at nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes med familieboliger.

Lokalplanen indeholder i § 5 bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Det følger af stk. 2, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60 i område II. § 5 indeholder desuden blandt andet følgende bestemmelser i stk. 3:

Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:

(.....)

c) Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.497 viste byggefelter. Byggefelterne A og B måler 20 m x 20 m og byggefelt C måler 60 m x 20 m. Byggefelterne er principielle og vil med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse kunne ændres, når etagearealet ikke hermed forøges og intentionerne for bebyggelsens placering og form ikke dermed brydes.

(.....)

g) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse på samme grund. Ved opførelse af nybyggeri indenfor mindre dele af området skal der redegøres for, hvorledes nybyggeriet kan indgå i en samlet udbygning.

h) Boliger skal have en gennemsnitlig størrelse på mindst 90 m².

Den selvejende institution Emdrupborg-kollegiet har søgt om tilladelse til opførelse af 3 boligblokke på i alt 4.542 m² med 120 ungdomsboliger (kollegiebebyggelse). Boligblokkene skal erstatte en 3.996 m² stor bygningsmæssigt nedslidt kollegiebebyggelse på ejendommen Tuborgvej 166. Den ansøgte bebyggelse forudsætter endvidere nedrivning af eksisterende bygninger på ejendommen. Blokkene placeres fritliggende i et sammenhængende grønt område med kontakt til Søborghusrenden og en eksisterende bevaringsværdig villa på grunden, der er rektordomicil for Emdrupborg (Danmarks Pædagogiske Universitet).

De tre boligblokke opføres hver i 4 etager med et 15° afvalmet tag. Gennemsnitshøjden er 12,5 m og højden til tagkip er 14,5 m. Hver blok har et bebygget areal på ca. 16 x 25 m, svarende til 397 m². Det samlede etageareal på ejendommen inkl. villaen vil efter byggeriets opførelse være 4.992 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 57. Bruttoarealet af hver bolig er ca. 38 m².

Kommunen har efter forudgående naboorientering meddelt dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, c) om byggefelters placering, § 5, stk. 3, g) om bebyggelsens højde i forhold til bebyggelsesafstand på samme grund, samt § 5, stk. 3, h) om boligstørrelse. Dispensationen er meddelt på betingelse af, at bebyggelsens arkitektoniske udformning bearbejdes efter aftale med forvaltningen. Den meddelte dispensation forudsætter endvidere, at tagetagen i hver af bygningerne udføres som penthouseetage med tilbagerykning på mindst 1 m fra bygningens yderkant, som lokal-

planen giver mulighed for i henhold til § 5, stk. 3, f). Bebyggelsen skal således overholde lokalplanens bestemmelser om maksimalt 3 etager med udnyttet tagetage og en maksimal gesimshøjde.

Kommunens dispensation vedrørende byggefelternes placering og mål er begrundet med, at grundarealet på ca. 16 x 25 m holder sig indenfor det maksimale areal på 400 m² (20 x 20 m), som foreskrevet i lokalplanen. Ifølge kommunen overholdes intentionen for bebyggelsen dermed. Der henvises videre til hensigten med lokalplanen om bebyggelsens fremtræden mod Søborghusrenden. Kommunen henviser til, at den maksimale bebyggelsesprocent ifølge lokalplanen er overholdt. Der er dispenseret fra bestemmelsen om gennemsnitlig boligstørrelse med henvisning til, at der ikke er tale om lejlighedsbyggeri.

Det er af grundejerforeningen og øvrige omboende blandt andet anført, at ændringerne i forhold til lokalplanen er så væsentlige, at der skal tilvejebringes en ny lokalplan for området. Ifølge klagerne er der ikke i forbindelse med kommunens behandling af sagen taget tilstrækkeligt hensyn til de fremsatte indsigelser. Selvom de enkeltstående dispensationer kan forekomme begrænsede, er der ifølge klagerne tale om et forvandlet lokalplanområde med forøgede indsigts- og støjgener for de omboende. Der henvises i klagerne til, at der nu opføres 120 ungdomsboliger i stedet for ca. 36 familieboliger i punkthusbyggeri. Klagerne mener ikke, at lokalplanen muliggør en anvendelse af arealet til ungdomsboliger. Den meddelte dispensation til reducere af boligstørrelsen er, ifølge klagerne, i strid med lokalplanens § 1 og § 3, stk. 3, b). Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre, at bebyggelsen mod Søborghusrenden harmonerer med de overfor liggende villaområder, hvilket 4-etagers boligkarreer ikke vil gøre. I forhold til bebyggelsen på Lundedalsvej og Lundeborgvej vil bebyggelsen være sydvendt og således skærme for solen en stor del af dagtimerne. Endvidere vil ungdomsboliger med høj udnyttelse give betydeligt større støjgener end de i lokalplanen forudsatte familieboliger. Der er endvidere klaget over, at kommunen ikke har foretaget partshøring af de omboende.

Kommunen har til klagerne blandt andet udtalt, at der i lokalplanens område I er ca. 60 familieboliger under opførelse. Endvidere er der modtaget en byggeansøgning om tilsvarende bebyggelse i område II nord for Lundebakken. Dermed tilgodeses lokalplanens formål om familieboliger umiddelbart. Kommunen henviser tillige til, at lokalplanen foreskriver en indretning overvejende med familieboliger. Det er herved tilkendegivet, at der kan opføres andet boligbyggeri end lejligheder.

Kommunen mener derfor ikke, at opførelsen af ungdomsboliger er i modstrid med planens principper.

De to nærmeste bygninger har en afstand på ca. 15 m til Søborghusrenden. Samtidig indgår bebyggelsen, ifølge kommunen, i en god overgang mellem den højereliggende boligkarré mod Emdrupvej og villabebyggelsen på den nordlige side af renden. Ifølge solskyggediagrammer, vil bebyggelsen ikke påvirke lysforholdene ved den modstående villabebyggelse.

Kommunen henviser videre til, at de 120 boligenheder indrettes til 120 beboere. På samme areal ville der kunne indrettes ca. 50 familieboliger, som ville kunne rumme ca. 100-125 beboere. Kommunen anser på den baggrund ikke ungdomsboligbebyggelsen for mere belastende for ejendommen end eventuelle familieboliger.

Afgørelse

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jfr. planlovens § 58, stk. 2, truffet følgende afgørelse:

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kommunalbestyrelsens afgørelser efter planloven alene påklages til Naturklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det er et retligt spørgsmål, om de meddelte dispensationer fra lokalplan nr. 348 ligger indenfor kommunens dispensationskompetence, herunder om byggeprojektet forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan for området. Om kommunens afgørelse herudover er hensigtsmæssig er udtryk for et skøn, som Naturklagenævnet ikke kan efterprøve.

Det fremgår af sagen, at de i forbindelse med naboorienteringen fremsatte indsigelser er indgået i kommunens behandling af sagen. Det bemærkes, at kommunen ikke er forpligtet til at følge sådanne indsigelser.

Det ansøgte byggeri forudsætter dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 348 om byggefelters placering (§ 5, stk. 3, c), bebyggelsens højde i forhold til bebyggelsesafstand på samme grund (§ 5, stk. 3, g) og boligstørrelse (§ 5, stk. 3, h).

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens

principper. Ved en lokalplans principper forstås, ifølge forarbejderne til § 19, lokalplanens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Der vil som hovedregel efter en konkret vurdering kunne dispenseres fra bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvilket vil sige bestemmelser, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering.

De meddelte dispensationer fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanens § 5, stk. 3, litra c), g) og h), findes herefter ikke at være i strid med principperne i lokalplanen.

Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse i § 1 og anvendelsesbestemmelsen i § 3, at området primært udlægges til boliger.

Kommunen har i lokalplanens § 3, stk. 3, fastsat bestemmelse om, at nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal være familieboliger. Planen indeholder ingen definition af, hvad der skal forstås ved en familiebolig, bortset fra størrelseskravet i § 5, stk. 3, litra h). Denne bestemmelse er som nævnt en bebyggelsesregulerende bestemmelse, som der kan dispenseres fra.

Naturklagenævnet finder herefter ikke, at kravet om "familieboliger" kan anses for at være en del af planens principper.

Endvidere følger det af ordlyden af bestemmelsen i planens § 3, stk. 3, hvorefter nyt lejlighedsbyggeri overvejende skal indrettes til familieboliger, at der også kan etableres andre boligtyper.

Naturklagenævnet finder ikke, at det ansøgte byggeri er i strid med den løst formulerede hensigt i lokalplanens § 1, om at byggeriet skal fremtræde med en åben udformning i et bebyggelsesmønster, som danner overgang til og harmonerer med de overfor liggende villaområder.

Kommunens afgørelse ligger således indenfor kommunens dispensationskompetence, og klagerne kan ikke gives medhold i, at byggeprojektet forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan for området.

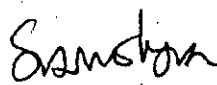
Der er endvidere klaget over manglende partshøring under henvisning til, at berørte beboere ikke er blevet hørt i sagen. Det er dog ikke fra klagers side konkretiseret, hvilke beboere der skulle have været partshørt.

Kommunen har i henhold til planlovens § 20, stk. 1, jfr. stk. 2, foretaget behørig naboorientering af de omboende.

Naturklagenævnet har herefter ikke fundet anledning til at behandle høringsspørgsmålet yderligere.

Der kan på denne baggrund ikke gives medhold i de indgivne klager, og Københavns Kommunes afgørelse af 26. marts 2004 må herefter stå ved magt.


Per Schou Christiansen
viceformand


Sanne Kjær
specialkonsulent

