

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

Charlotte Castenschild
Advokat (H)

Telefon 20 53 15 32
cc@cadvokater.dk

Indsendt via Klageportalen

23. januar 2018
J.nr. 1111-002

Klage over Københavns Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 555 - Postgrunden

Som advokat for

Martin Johansen
Bernstorffsgade 23A, 5. tv.
1577 København V

Jørgen Munk
Bernstorffsgade 23, 4.
1577 København V

Thomas Baggesen
Bernstorffsgade 23A, 1. th.
1577 København

Ditte Okman Woodhouse
Bernstorffsgade 23A, 5. th.
1577 København

Mette Devantier
Bernstorffsgade 23A, st. th.
1577 København

Sadia Bundgaard
Bernstorffsgade 23, 1.
1577 København

Christian Dybro
Bernstorffsgade 23A, st. tv.
1577 København

Som alle er umiddelbare genboer til matr.nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København, som udgør en del af lokalplanområdet, skal jeg herved i medfør af planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 påklage Københavns Kommunes vedtagelse af lokalplan nr. 555 – Postgrunden.

Klagerne har alle modtaget særskilt orienteringen om lokalplanens vedtagelse efter bestemmelsen i planlovens § 26, stk. 1, nr. 2.

Overordnet gøres det gældende, at lokalplanen lider af så væsentlige retlige mangler, at lokalplanen i det hele er ugyldig. Lokalplanen muliggør således ny bebyggelse, der får bebyggelsesprocenten på enkelte ejendomme til at overstige bebyggelsesprocenten på 450, som denne er fastlagt for dele af området ved det samtidigt vedtagne tillæg nr. 10 til Københavns Kommunes Kommuneplan 2015.

Jeg anmoder om, at nærværende klage tillægges opsættende virkning, jf. lov om planklagenævnets § 7, stk. 3, således at de på matr.nr. 1654 og matr.nr. 1690 begge Udenbys Vester Kvarter, København, igangsatte nedrivnings- og byggeaktiviteter påbydes standset. Se nærmere begrundelse nederst i klagen.

Baggrund

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog på sit møde den 4. december 2017 lokalplan "Postgrunden" med tilhørende tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015 og VVM-redegørelse/miljørapport. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg vedlægges som bilag 1.

Offentliggørelse af de vedtagne planer fandt sted på Københavns Kommunes hjemmeside den 3. januar 2018. Offentliggørelsesskrivelsen vedlægges som bilag 2. Lokalplanen var blevet ændret i forhold til det forslag, som blev offentliggjort den 5. maj 2017. Ændringerne fremgår af et til Borgerrepræsentationen udarbejdet bilag 13 der vedlægges som bilag 3.

Planforslagene blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 27. april 2017 og har været i offentlig høring fra den 5. maj 2017 til 30. juni 2017.

Forud herfor traf Københavns Kommune afgørelse om, at opførelsen af det nye bykvarter på Postgrunden var omfattet af VVM-pligt, jf. VVM-bekendtgørelsen (bek. Nr. 1832 af 16.12.2015) bilag 2 pkt. 10b. Kommunen traf endvidere afgørelse om, at der skulle udarbejdes miljøvurdering i henhold til lovbekendtgørelse af miljøvurdering af planer og programmer. VVM-redegørelsen indeholder vurderingerne efter begge regelsæt. Københavns Kommune meddelte VVM-tilladelse til projektet den 3. januar 2018. Såvel VVM-redegørelsen som VVM-tilladelsen vil blive særskilt påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Formålet med lokalplanen

Ifølge §1 i lokalplanens bestemmelser har lokalplanen følgende formål:

“Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne arealerne langs Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade til et levende og attraktivt byområde i samspil med den eksisterende by og med de planlagte tilstødende områder langs Kalvebod Brygge.

Lokalplanen udgør også det planmæssige grundlag for, at den tidligere Centralpostbygning, matr.nr. UV 1501, bevares.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- *Beliggenheden i den centrale del af København skal udnyttes til at skabe et tæt bykvarter af international standard til danske og internationale virksomheder samt hotel, boliger, publikumsfunktioner og offentlige byrum.*
- *Det nye område skal åbnes, integreres og sammenbindes med den omkringliggende by med afsæt i gadeforløb, sigtelinjer, højder og materialer, samt ved adgangsforbindelser for gående og cyklister gennem området.*

- *Der skal indpasses boliger, herunder almene boliger, under fornøden hensyntagen til de miljømæssige forhold.*
- *Der etableres en hævet plint mod baneterrænet med sammenhængende, offentlig tilgængelige og landskabelige grønne byrum, der skal sikre rekreative kvaliteter for området brugere og besøgende og med adgang for bløde trafikanter. Al biltrafik og -parkering foregår under plinten.*
- *Et grønt strøg med stiforløb i hele områdets længde skal indgå i de sammenhængende forbindelser, der forløber fra henholdsvis Tietgensbro og Bernstorffsgade til Otto Busses Vej.*
- *Den eksisterende overdækning af baneterrænet ved Tietgensbro udgør et væsentligt led i sammenhængen.*
- *De fritstående høje tårnbygninger mod baneterrænet skal gives en sammenhængende, men individuel bearbejdning med udgangspunkt i oplevelsen af byens skyline med høje og slanke tårne samt oplevelsen i kvarteret og i det hele nære bymiljø.*
- *Facaderne mod henholdsvis Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og mod bebyggelsens indre udearealer skal gives en særlig bearbejdning med henblik på, at skabe visuel kontakt samt variation i graden af åbenhed.*
- *Ubebyggede arealer, inklusive de ubebyggede arealer ovenpå plinten, er med bl.a. byrum og kantzoner væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation, samt fremme et grønt præg.*
- *Byrum og forbindelser skal indrettes med en forskelligartet beplantning, som skal bidrage til brugernes mulighed for varierede oplevelser af natur i området.*
- *Placering og udformning af bebyggelse, byrum og beplantning skal tage hensyn til de miljømæssige udfordringer fra trafikken på de omkringliggende veje og jernbanen, samt vind- og lysforhold.*
- *Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltage er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og ved håndtering af regnvand.”*

De af lokalplanen omfattede ejendomme

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 1501, 1654, 1690 og nærmere angivne dele af matr.nr. 1695a alle af Udenbys Vester Kvarter, København.

Matr.nr. 1501 Udenbys Vester Kvarter, København, har ifølge tingbogen et areal på 8.487 m², heraf vej 0 m². Ejendommen er ifølge skøde tinglyst den 16. december

2016 ejet af Post Nord Hotel A/S. Denne ejendom huser Centralpostbygningen opført i 1912. Ifølge BBR-meddelelsen for denne ejendom udgør ejendommens etageareal 23.300 m². BBR-meddelelsen vedlægges som bilag 4. Udskrift af matrikelkort over ejendommen vedlægges som bilag 5.

Matr.nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København, har et tinglyst areal på 30.807 m², heraf vej 0 m². Ejendommen ejes af Project Nord P/S. Udskrift af matrikelkort over ejendommen vedlægges som bilag 6.

Matr.nr. 1690 Udenbys Vester Kvarter, København af areal 7.423 m², heraf vej 0 m², ejes af DSB.

Matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, har et samlet areal på 508.384 m², heraf vej 2.736 m², og ejes af BaneDanmark. Arealet af udlagt til jernbane. Det oplyses ikke i lokalplanen præcist hvor stor en del af matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, der indgår i lokalplanens område. Området er alene angivet på lokalplanens tegning nr. 1 "Lokalplansområde", som viser to mindre dele af vedkommende ejendom indgår i lokalplanområdet. Udskrift af matrikelkort over ejendommen vedlægges som bilag 7.

De nævnte matrikelnumre udgør hver for sig selvstændige faste ejendomme, og alle de angivne arealstørrelser er indhentet fra tingbogen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I lokalplanens redegørelsesdel er der, under overskriften "sammenhæng med anden planlægning og lovgivning" (s. 22 ff.), oplyst, at lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan for Region Hovedstaden (2012) og Fingerplan 2013.

Forud for vedtagelsen af kommuneplantillægget var lokalplansområdet ifølge oplysninger på lokalplanens s. 23 omfattet af fire rammer eller dele heraf i Københavns Kommunes Kommuneplan 2015:

- Serviceerhvervsramme (S2, plannr. 1121) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185,
- Serviceerhvervsramme (S2*, plannr. 792) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en særlig bestemmelse om, at i lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 44 m,
- Serviceerhvervsramme (S2*, plannr. 716) med en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en maksimal bygningshøjde på 30 m,
- Tekniske anlæg (T1, plannr. 926)

Som det fremgår ændrer kommuneplantillægget både på afgrænsninger og bestemmelser.

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2015 bestemmer:

"I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) ændres følgende rammer:

S3-området (Plannr. 1121) udvides som vist på kort A til et S3-område og tildeles Plannr. 4200. **Den maksimale bebyggelsesprocent ændres til 450**, friarealprocenten for erhverv til 8 og den særlige bestemmelse for området til: 'I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse og byggefelter med en maksimal bygningshøjde på op til 115 m.'*

S2-området (Plannr. 792) ændres som vist på kort A og tildeles Plannr. 4201. Rammen ændres fra en S2* til en S3* med uændret særlig bestemmelse: 'I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 44 m.'*

Afgrænsningen af T1-området (Plannr. 926) ændres som vist på kort A og tildeles Plannr. 4202.

Der udlægges et nyt lokalcenter 'Postterminalen', der tildeles Plannr. 5257, som vist med grønt på kort B med mulighed for 3.000 bruttoetagemeter butiksareal og maksimale butiksstørrelse på 1.000 og 500 bruttoetagemeter for hhv. dagligvare- og udvalgs-varebutikker. [min fremhævning]"

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af kommuneplantillægget af de dele af lokalplan 555 der omfattes af matr.nr. 1501, 1654 og 1690 alle af Udenbys Vester

Kvarter, København, om beliggende i rammeområde S3* med en tilladt bebyggelsesprocent på 450.

Imidlertid ligger de arealer af matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, som indgår i lokalplansområdet fortsat ifølge Kommuneplan 2015 i henholdsvis rammeområde S2* (Plannr. 716) og rammeområde T1 (Plannr. 926). Se kort A til Kommuneplantillæg nr. 10 (bilag 1, side 52). Disse arealers beliggenhed i andre rammeområder fremgår klarere af udskrift fra plandata.dk over området, der vedlægges som bilag 8.

Af Københavns Kommunes Kommuneplan 2015's oversigt over rammer fremgår det, at Plannr. 716 er beliggende i område S2* og har en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en friarealprocent for erhverv på 10. For Plannr. 926 beliggende i rammeområde T1 fremgår det tilsvarende, at den maksimale bebyggelsesprocent er 0 og deraf følgende friarealprocent for erhverv på 0. Uddrag af KP15 'Oversigt over Rammer' (pdf-udgaven af KP 15 s. 433 ff.) vedlægges som bilag 9.

Kommuneplanen fastsætter samme anvendelsesbestemmelser for rammeområder udlagt til serviceerhverv, uanset om der er tale om rammeområde S2* eller S3*.

Kommuneplan 2015 fastsætter følgende anvendelsesbestemmelser for rammeområder Tekniske anlæg (T).

" Tekniske anlæg (T)

Områder til tekniske anlæg.

Områderne anvendes til tekniske anlæg af offentlig og almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.

T1-områder anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På tog- og busstationer kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner for stationernes brugere, se hertil også bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

T2-områder anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

Hvis det er miljømæssigt forsvarligt, kan det tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller lignende.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om bl.a. parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold m.v.

Lokalplanens bestemmelse om lokalplanområdets opdeling i underområder

Efter § 2, stk. 2 i lokalplanens bestemmelser fremgår det, at lokalplanområdet opdeles i underområder I, II og IIIa og IIIb, som vist på lokalplanens tegning nr. 1 (s. 41). Underområde I omfatter hele matr.nr. 1501 Udenbys Vester Kvarter, København, underområde II omfatter både matr.nr. 1654 og matr.nr. 1690 begge Udenbys Vester Kvarter, København, og endelig omfatter underområder IIIa og IIIb hver sin lille del af matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København.

Som det vil fremgå nedenfor, forsøger Københavns Kommune herved at skabe én kunstig ejendom bestående af de to matrikelnumre i underområde II.

Anvendelsesbestemmelse i strid med Københavns Kommuneplan 2015

For underområde IIIb fastsætter lokalplanens § 3, stk. 3

"...

Område IIIb på plinten fastlægges til tekniske anlæg, jernbane. Arealet oven på den i § 5, stk. 2 fastlagte plint skal anvendes til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende plint-arealer i område II."

Kommuneplanens rammebestemmelser gælder for alle arealer beliggende inden for rammeområdet, uanset om det er i en plint eller over en eventuel plint. Offentlighedens brug af arealer i områder til tekniske anlæg, er begrænset til "publikumsorienterede servicefunktioner **for stationernes brugere** [min fremhævning]". Lokalplanen forudsætter ifølge bestemmelsens ordlyd en generel offentlig adgang til arealet, hvilket ikke kan betragtes som være det samme som for stationers brugere. Dette

publikum har en relation til stedet i form af brug af stationen, det har den brede offentlighed ikke.

Den i lokalplanen anførte anvendelse for underområde IIIb kan derfor ikke rummes i Kommuneplan 2105's anvendelsesbestemmelser for rammeområde T1 (som delarealet af matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, der støder op til matr.nr. 1654 sm.st.) er beliggende i. Bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 3 strider således imod kommuneplanen i strid med bestemmelsen i planlovens § 13, stk. 1, nr. 1. Kravet gælder på tidspunktet for lokalplanens endelig vedtagelse. Uagtet at Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune samtidigt vedtog et kommuneplantillæg nr. 10, blev anvendelsesbestemmelserne for rammeområde T1 ikke ændret med henblik på at sikre overensstemmelse.

Retsgrundlag

Reglerne om hvad en kommune kan bestemme i en lokalplan findes i lokalplankataloget indeholdt i planlovens § 15, stk. 2. Opremsningen er udtømmende. Efter § 15, stk. 2, nr. 7 kan der således fastsættes bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden, og efter § 15, stk. 2, nr. 8 bestemmelser om anvendelse af de enkelte bygninger.

Planlovens § 13, stk. 1 fastslår, at en lokalplan ikke må stride mod trindhøjere planer, jf. rammestyringsprincippet. Efter bestemmelsens nr. 1) må lokalplanen således ikke stride mod kommuneplanen hverken kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer eller rammebestemmelser. I kommentaren til planloven, 1. udg., 2013 af Helle Tegner Anker, anføres det, at "i tilfælde af modstrid med positivt fastsatte rammebestemmelser forudsætter vedtagelse af en lokalplan samtidig ændring af kommuneplanen". Som der vil blive redegjort nedenfor har Københavns Kommune i denne sag alene tilpasset enkelte dele af kommuneplanen ved det samtidig med lokalplan nr. 555 vedtagne kommuneplantillæg nr. 10, men ikke alle nødvendige dele.

Endelig følger det af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, hvilket betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt.

Beregning af bebyggelsesprocent

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske efter reglerne i Bygningsreglementet, der er udstedt med hjemmel i byggelovens § 5.

På tidspunktet for Borgerepræsentationens vedtagelse af lokalplan 555's den 4. december 2017 var BR15 gældende. Beregningsreglerne fremgår af bilag 1 til BR 15.

Af bilagets pkt. B. 1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent fremgår,

” stk. 1. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.”

Af vejledningsteksten fremgår, at det ikke er muligt at fravige bygningsreglementets beregningsregler, ligesom en lokalplan eller en byplanvedtægt ikke lægge andre beregningsregler til grund. To afgørelser fra det tidligere Natur- og Miljøklagenævn har således fastslået, at Bygningsreglementets beregningsregler ikke kan fraviges ved en lokalplan, se MAD 2006.2111 og MAD 2014.431.

Med hensyn til beregning af grundens areal anføres det i pkt. B. 1.1.2 af relevans for nærværende lokalplan, at

”Stk. 1. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer.

Stk. 2. Vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg skal indgå i grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten.

Stk. 3.

Til grundens størrelse medregnes:

- *Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.*

- *Arealer, der før 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.*
- *Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden.*
- *... ”*

Og med henblik på beregning af etagearealet anføres det i pkt. B. 1.1.3, at

”Stk. 1. Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Stk. 2. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange og elevatorskakter medregnes dog for hver etage.

Stk. 3. Til etageareal medregnes ikke:

- *Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 under loftet i kælderen.*
- *Åbne altaner.*
- *Affaldsrum i terrænniveau.*
- *Sikringsrum til sikringsrumpligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.*
- *Hemse med et areal på indtil 4,5 m².*
- *Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.*
- *Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).*

Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

- *20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.*
- *---. ”*

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang er i strid med Kommuneplan 2015 inkl. kommuneplantillæg nr. 10

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang

Lokalplanens bestemmelser indeholder en række bestemmelser om anvendelse og omfang af bebyggelsen. Således bestemmer § 3, stk. 2 om anvendelse til boliger, at

"Stk. 2 Boliger

I område II skal mindst 18% og højst 20% af etagearealet anvendes til helårsboliger. Bolig kan placeres inden for de på tegning nr. 2 med rød signatur viste byggefelter.

Andelen af boliger kan beregnes for område II under ét.

Boliger kan placeres i byggefelterne, som vist på tegning nr. 2 (svarende til byggefelt B, C, E, I, J, K og L, jf. tegning nr. 4).

...

[min fremhævnin]."

I kommunens kommentar til bestemmelsen anføres det, at

"...

Ved fuld udnyttelse af byggeretten, som fastlagt i § 5, svarer 18 % og 20 % boliger til henholdsvis ca. 33.200 m² og 36.200 m²."

Bestemmelsen i lokalplanens § 3, stk. 2 om, at "andelen af boliger kan beregnes for område II under ét" strider mod ufravigelig lovgivning i BR15, jf. ovenfor, hvorfor det gøres gældende, at bestemmelsen i det hele er ugyldig.

Den overordnede ramme i Kommuneplan 2015 for Serviceerhvervsområder, herunder område S3*, som er ikke er blevet ændret ved kommuneplantillæg nr. 10, fastsætter

"Serviceerhverv (S)

Områder til serviceerhverv.

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades

i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Indtil 25 procent af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent - **kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.**

Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse.

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Vær opmærksom på, at der er fastsat generelle bestemmelser om bl.a. boliger, parkering, friarealer, støj, særlige bebyggelsesforhold m.v. [min fremhævning].“

Af lokalplanens tegning nr. 2 'Anvendelse' ses, at hele matr.nr. 1690 Udenbys Vester Kvarter, København, er udlagt til boliger i strid med de overordnede rammer for Kommuneplanens rammeområde S3*. Lokalplanens § 3, stk. 10 a) og b) bestemmer, at alene stueetagerne kan benyttes til publikumsorienterede serviceerhverv. I øvrigt kan der ikke opføres bebyggelse til erhverv på dette matrikelnummer, jf. tegning nr. 2. Kommunen opgør den reelle boligbebyggelsesprocent for denne ejendom alene til 78 (se tabellen i redegørelsesdelen, s. 8). Dette er en ekstrem voldsom overskridelse af bebyggelsesbestemmelserne i kommuneplanen og strider derfor mod kommuneplanen og er følgelig ugyldige. Efter kommunens vedtagelse af lokalplantillægget vil der lovligt kunne opføres 33.404 m² bebyggelse (grundareal 7.423 m², bebyggelsesprocent 450), hvor minimum 6.013 m² og maksimum 6.681 m² kan/skal udgøres af boliger.

For ejendommen matr.nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København, medfører kommunens fastsættelse af bebyggelsesplan med angivelse af byggefelter, jf. lokalplanens §3, stk. 2, 4. led, at der på denne ejendom alene kan opføres boligbebyggelse svarende til 10 % af bruttoetagearealet (se tabellen, redegørelsesdelens s. 8). Dette

medfører, at kravet til boligbebyggelse i lokalplanens § 3, stk. 2, 1. led ikke kan opfyldes, hvorfor bestemmelsen ikke lovligt kan vedtages og dermed er ugyldig. § 3, stk. 2 indeholder således en selvmodsigelse som følge af at kommunen indlægger en forudsætning om, at de to ejendomme, som består af underområde II, jf. § 3, stk. 1, kan beregnes for området under ét.

Denne skævhed gentages i lokalplanens bestemmelser om almen boliger i § 3, stk. 4, hvor lokalplanen fastsætter

“Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Andelen af almene boliger kan beregnes for område II under ét.

Almene boliger skal placeres på matr.nr. UV1690. Byggefelt I, som vist på tegning nr. 4, skal anvendes til almene boliger, mens matrikelens øvrige bygninger kan anvendes til almene boliger.

... [min fremhævning].”

I og med at lokalplanen fastsætter, at almene boliger skal placeres på matr.nr. 1690 Udenbys Vester Kvarter, København, medfører det at almene boliger ikke kan placeres på andre af de af lokalplanen omfattede ejendomme. I tabellen i redegørelsesdelens s. 8, 4. kvadrat (i alt for underområdet II) ses, at kommunen opgør det samlede areal af almene boliger i underområde II til 8.500 m² ud af et samlet bruttoetageareal (bolig) på 36.200 m², hvilket svarer til 23,5 % og ikke som beregnet af kommunen til 25 %. De 8.500 m² almene boliger er således end ikke tilstrækkelig til at opfylde kravet i lokalplanens § 3, stk. 4 om minimum 25 % almene boliger af det samlede boligetageareal.

De 8.500 m² almene boliger, som efter lokalplanens § 3, stk. 4, 3. led skal placeres på matr.nr. 1690 Udenbys Vester Kvarter, København, medfører, at de almene boliger på denne ejendommen udgør 41 % af bruttoetagearealet for boliger (8.500 m² / 20.800 m² x 100). Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune vedtog den 22.

juni 2017 og offentliggjorde den 29. juni 2017 kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2015 om Almene Boliger i serviceerhvervsområder. Kommuneplantillægget har følgende ordlyd

*"I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) tilføres følgende formulering i Kommuneplan 2015 "Rammer for byudvikling", "Områdetyper" "Serviceerhverv (S)": **"I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt [min fremhævnings]."***

Kommuneplantillæg nr. 10 som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen samtidig med lokalplan nr. 555, ændrer ikke ved bestemmelserne i kommuneplantillæg nr. 5, hvorfor Københavns Kommune ikke i en lokalplan kan fastsætte bestemmelser for ejendomme beliggende i Kommuneplanens rammeområde 3S*, der for den enkelte ejendom medfører krav om opførelse af almene boliger i et større omfang end fastsat i Kommuneplan 2015 med senere tillæg (dvs. op til 25 % af boligetagearealet). Det gøres herefter gældende, at bestemmelsen i lokalplanens § 3, stk. 4 strider mod Københavns Kommunes kommuneplantillæg nr. 5, hvorfor bestemmelsen er ulovlig og dermed ugyldig, jf. planlovens §

Der kan i øvrigt stilles spørgsmålstegn ved realiseringen af krav om opførelse af boliger, herunder almene boliger, på ejendommen matr.nr. 1690 Udenbys Vester Kvarter, København. Som anført ovenfor ejes ejendommen af DSB SOV. DSB er lovgivningsmæssigt underlagt begrænsninger i hvilke aktiviteter selskabet kan udføre. Det fremgår således af § 2 i lovbekendtgørelse nr. 1184 af 12. oktober 2010, at

"DSB's formål er at drive jernbanevirksomhed i medfør af lov om jernbane samt anden virksomhed, som ligger i naturlig forlængelse heraf. Virksomheden drives på forretningsmæssigt grundlag.

Stk. 2. DSB skal sikre, at der drives S-togstrafik i hovedstadsområdet på grundlag af en kontrakt med transportministeren om passagertrafik udført som offentlig service, jf. lov om jernbane.

Stk. 3. DSB kan oprette datterselskaber, erhverve ejerandele i andre virksomheder samt indgå samarbejdsaftaler og lignende i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk 1.

Stk. 4. DSB kan udføre jernbanetrafik i udlandet i forbindelse med udøvelsen af sin virksomhed, jf. stk 1"

Af Karnovs kommentar til loven fremgår, at DSB kan drive "jernbanevirksomhed samt anden virksomhed, som ligger i naturlig forlængelse heraf". Opførelse af boliger, herunder almene boliger, kan således ikke ske under det nuværende ejerskab i henhold til lex specialis på vedkommende ejendom, hvilket Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen burde have været opmærksom på. Ved i detaljer at fastlægge bebyggelsesplanen, som med den nuværende ejer ikke lovligt kan gennemføres, forfølger Københavns Kommune et usagligt formål. Kommunens vurdering skal være begrundet i de faktiske og retlige forhold på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, og ikke på eventuelle fremtidige forhold.

Lokalplanens § 5 'Bebyggelsens omfang og placering' fastsætter,

"Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 450, beregnet for lokalplanområdet under ét.

I område I må det samlede etageareal ikke overstige ca. 25.400 m². I område II må det samlede etageareal, regnet under ét ikke overstige ca. 184.400 m², heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m² på matr.nr. UV 1654 og 25.300 m² på matr.nr. UV1690.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng og gangbroer, kan fratrækkes ved beregningen af bebyggelsesprocenten, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Det samme gælder glasover-/inddækninger og åbne forbindelser.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej [mine fremhævninger]."

Også vedrørende denne bestemmelse gøres det gældende, at lokalplanen ikke lovligt kan fastsætte beregningen af en samlet bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet, der omfatter flere matrikelnumre, da dette strider mod de ufravigelige regler i bygningsreglementets bilag 1, jf. det ovenfor anførte.

Bestemmelsen i § 5, stk. 1 som sådan opfylder ikke, hvad der sædvanligvis stilles af krav til de enkelte bestemmelsers klarhed med angivelse af cirka antal m². Det er uklart hvor meget bebyggelsesprocenten kan overskrides for at overskridelsen ikke kan rummes af cirka'et. Som anført, medfører planlovens § 18 at lokalplanens bestemmelser er umiddelbart bindende for borgerne, hvilket medfører, at dispositioner der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladte. Der skal således ikke søges om dispensation for at opføre bebyggelse indenfor omfanget beskrevet i lokalplanen. Der må derfor stilles strenge krav til formuleringen af omfanget af lovlig bebyggelse inden for lokalplanens område, selvom bebyggelsens omfang i overensstemmelse med praksis ikke nødvendigvis skal fastsættes i en bebyggelsesprocent.

Bestemmelsen i § 5, stk. 1, 1. led fastsætter bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet til 450. Imidlertid er det kun det ændrede rammeområde i Kommuneplantillæg nr. 10, vedtaget samtidigt med lokalplanen, der fastsætter en bebyggelsesprocent på 450. Lokalplanens underområde IIIa er beliggende i rammeområde S2* med en bebyggelsesprocent på 200, medens lokalplanens underområde IIIb er beliggende i Kommuneplan 2015's rammeområde T1, hvor der ikke er fastsat en bebyggelsesprocent. Det gøres derfor gældende, at lokalplanens bestemmelser strider mod kommuneplanen og derfor ikke er lovlig.

Lokalplanens § 5, stk. 1, 2. led fastsætter, at omfanget af bebyggelsen i lokalplanens underområde I ikke må overstige ca. 25.400 m². Ifølge kommunens beregning udgør bebyggelsesprocenten for denne del af lokalplanområdet således 299 (se tabel i redegørelsesdelen s. 8).

Efter § 5, stk. 1, 3. led fastsættes bebyggelsesomfanget for lokalplanens underområde II til ca. 184.400 m². Som anført ovenfor kan de to matrikelnumre ikke lovligt sammenlægges til at danne grundlag for beregning af bebyggelsesprocent. Ydermere udgør bebyggelsesprocenten for det samlede underområde II 482 i henhold til kommunens egen opgørelse (se tabel i redegørelsesdelen s. 8). Kun ved at inddrage hele lokalplanområdet – muligvis med undtagelse af underområder IIIa og IIIb – kan bebyggelsesprocenten nedbringes til at svare til den for rammeområdet S3* i henhold til Kommuneplantillæg nr. 10 fastsatte bebyggelsesprocent på 450.

Det fremgår af tabellen i redegørelsesdelen (s. 8), at bebyggelsesprocenten på matr.nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København, samlet opgøres af kommunen til 511. Det gøres gældende, at bebyggelsesprocenter på 482 og 511 for den enkelte ejendom ikke kan rummes inden for det vedtagne Kommuneplantillæg 10, hvorfor lokalplanen strider mod kommuneplanen i strid med planlovens § 13, stk. 1, nr. 1 og dermed er ugyldig. Der henvises til afgørelsen refereret i MAD 2014.431.

Inden for rammerne af kommuneplantillæg nr. 10 kan der kun lovligt tillades opført bebyggelse på matr.nr. 1654 Udenbys Vester kvarter, København, med indtil 138.632 m². Bebyggelse af denne ejendom med 157.500 m² afviger det tilladte med mere en 18.800 m², hvilket er klart ulovligt.

Lokalplanens § 5, stk. 1, 4. og 5. led er ikke overensstemmende med bestemmelserne i BR15 bilag 1, pkt. B. 1.1.3 om beregning af etageareal og BR 15 bilag 1, pkt. B. 1.1.2 om beregning af grundareal. Som det fremgår ovenfor er Bygningsreglementets beregningsregler ufravigelige, hvorfor det gøres gældende, at kommunen ikke har hjemmel til at indsætte bestemmelser om beregninger af etageareal- eller grundarealer, der fraviger beregningsreglerne i Bygningsreglementet, da dette vil medføre en anden opgørelse af bebyggelsesprocenten.

Lokalplanens § 7 fastsætter bestemmelser om krav til ubebyggede arealer. § 7, stk. 1 bestemmer således, at

“...

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet i forhold til forskellige anvendelser, og det skal minimum udgøre flg:

<i>Boliger:</i>	<i>30 %</i>
<i>Erhverv:</i>	<i>8 %</i>
<i>Børneinstitutioner:</i>	<i>100 %</i>
<i>Grundskoler:</i>	<i>40 %</i>
<i>Kollegie- og ungdomsboliger:</i>	<i>30 %</i>
<i>... [mine fremhævninger].”</i>	

Det gøres gældende, at ej heller for fastsættelse af friarealsprocenter kan kommunen lovligt i lokalplanen bestemme, at beregningen af friarealer kan eller skal beregnes for flere ejendomme under ét. Alle beregninger af arealomfang må følge beregningsreglerne i Bygningsreglementets bilag 1.

Københavns Kommunes Kommuneplan bestemmer vedrørende beregning af friarealer, at

“Friarealer

Bestemmelser om friarealer til områdets beboere og brugere ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse.

FRIAREALKRAV OG -BESTEMMELSER

Ved opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende skal der sikres friarealer til beboere og brugere. Også ændret anvendelse af bebyggelse kan udløse krav om friareal, der dog må tage udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen.

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, art og størrelse af beplantning [min fremhævning].”

Selvom der således synes at være overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen, kan det ikke antages, at kommunen lovligt kan fastsætte særlige beregningsregler for friarealer. Kommunen har ikke lovgivningskompetence. Jeg er opmærksom på, at nævnet ikke på nuværende tidspunkt kan prøve kommuneplanens bestemmelser herom. Nævnet kan dog tage stilling til om beregningsreglerne for denne lokalplans vedkommende er i overensstemmelse med ufravigelig lovgivning på området. Beregning af friarealer skal således opgøres som en procentdel af det efter Bygningsreglementets bilag 1, pkt. B. 1.1.3 beregnede etageareal. Det bestrides ikke, at kommuneplanens rammebestemmelser lovligt kan fastsætte én fælles bebyggelsesprocent, og heraf følger tillige én fælles friarealsprocent, for et område

med flere ejendomme. I denne sag kræver det dog nok, at hele området er beliggende i ét overordnet rammeområde, og ikke som her fordelt på tre overordnede rammeområder (S3*, S2* og T1). I sådanne tilfælde vil kommunen dog være forpligtet til ved en efterfølgende lokalplanlægning, at fordele bebyggelsesprocenterne nærmere, således at beregningsreglerne i Bygningsreglementet overholdes, jf. principperne i afgørelse fra det tidligere Natur- og Miljøklagenævn refereret i MAD 2006.2111.

Som det er fremhævet i bestemmelsen i § 7, stk. 1 fastsættes friarealprocenten for erhverv for hele lokalplanens område til 8. Rammeområde S2* i Kommuneplan 2015, som lokalplanens underområde IIIa er beliggende i, fastsætter imidlertid friarealprocenten for erhverv til 10, jf. også mit [bilag 9](#). Det gøres herefter gældende, at også den bestemmelse i lokalplanen strider mod kommuneplanen og således er i strid med planlovens § 13, stk. 1, nr. 1 og dermed er ugyldig.

Endelig gøres det gældende, at bestemmelsen i lokalplanens § 7, stk. 2, som fastsætter en kompetencenorm til Københavns Kommune Teknik- og Miljøudvalg til at fravige friarealprocenterne "i helt særlige tilfælde" under betingelser som anført, forudsætningsvis strider mod kommuneplanens bestemmelser om krav til friarealprocenter, da lokalplanen allerede fuldt ud udnytter – og i enkelte tilfælde overskrider – de fastsatte minimumsgrænser for friarealprocenter i kommuneplanen. Det gøres gældende, at bestemmelsen i lokalplanens § 7, stk. 2 følgelig er i strid med planlovens § 13, stk. 1 og dermed er ugyldig.

Opsættende virkning

I medfør af lov om planklagenævnets § 7, stk. 3, anmoder jeg om, at Planklagenævnet tillægger nærværende klage opsættende virkning, således at de på matr.nr. 1654 og 1690 begge Udenbys Vester Kvarter, København, igangsatte nedrivnings- og byggeaktiviteter påbydes standset.

På grundlag af det nu af Københavns Kommune vedtagne plangrundlag meddelte Københavns Kommune nedrivningstilladelse ved byggetilladelse af 3. januar 2018,

der vedlægges som bilag 10. Nedrivningsarbejderne er fysisk allerede igangsat af bygherre.

Bygherre har i VVM-redegørelsen redegjort for fravalgte alternative udnyttelser af lokalplanområdet. Uddrag af VVM-redegørelsen (VVM og Miljøvurdering af nyt bykvarter på Postgrunden, Københavns Kommune, marts 2017) vedlægges som bilag 11. Af VVM-redegørelsens pkt. 4.3.3 '0-alternativ' fremgår, at

*"0-alternativet for VVM-vurderingen af det nye bykvarter og miljøvurderingen af kommuneplantillæg og lokalplan, er den situation, hvor myndigheden henholdsvis ikke tillader det ansøgte projekt eller ikke vedtager plangrundlaget. Det er vurderet, at det mest sandsynlige scenarie i denne situation, vil være, **at de eksisterende bygninger, der i dag rummer hovedpostkontoret i Postgården og Postterminalen, bliver stående og bliver anvendt til et formål, der er i overensstemmelse med det nuværende plangrundlag, der er gældende for området.**"*

Der er meget betydelige værdier knyttet til nedrivningen og opførelsen af de nye bebyggelser på matr.nr. 1654 og 1690 begge Udenbys Vester Kvarter, København. Byggeriet løber op i 5 milliarder ifølge artikel fra Magasinet KBH fra den 14. december 2017, der vedlægges som bilag 12.

På baggrund af de påviste fejl i lokalplanen, herunder særligt planens manglende lovmedholdlighed i Bygningsreglementets ufravigelige beregningsregler og de massive overskridelser af de i Kommuneplan 2015 inklusiv Kommuneplantillæg nr. 10 fastsatte bebyggelsesprocenter, gøres det gældende, at det er overvejende sandsynligt, at der foreligger væsentlige overtrædelser af planloven, hvilket vil medføre hele lokalplanens ugyldighed. Umiddelbart giver lokalplanen tilladelse til byggeri af mere end 18.800 m² på ejendommen matr. nr. 1654 Udenbys Vester Kvarter, København, mere end kommuneplanen rummer mulighed for. Lokalplanen tillader endvidere 78 % beboelse af bruttoetagearealet på én ejendom, hvor det tilladt boligbebyggelse efter kommuneplanen maksimalt kan udgøre 25 % af bruttoetagearealet. Hertil kommer de mange øvrige uoverensstemmelser mellem lokalplanen og Københavns Kommunes Kommuneplan 2015 med kommuneplantillæg nr. 5 og nr. 10. Når bygherre samtidig har redegjort for, at bygningerne skal blive stående såfremt plangrundlaget

ikke opretholdes, jf. det i VVM-redegørelsen anførte, synes det i denne særlige situation at være grundlag for, at Planklagenævnet tillægger klagen opsættende virkning.

Med venlig hilsen

Charlotte Castenschild
Advokat (H)