



Bilag 4

30. maj 2018

Notat om øvrige klagepunkter

Sagsnr.
2018-0147972

Dokumentnr.
2018-0147972-3

Baggrund

Lokalplan nr. 555 ”Postgrunden” med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017. Den 23. januar 2018 blev lokalplanen påklaget til Planklagenævnet. Hovedpunkterne i klagen er, at to mindre delområder i lokalplanen (i alt ca. 1.000 m² ud af lokalplanens samlede areal på ca. 46.500 m²) ikke er omfattet af det tilhørende kommuneplantillæg, samt at lokalplanen indeholder en bestemmelse, der er i strid med bygningsreglementet.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 28. maj 2018 blev det besluttet at der skal udarbejdes et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 555 ”Postgrunden”, der justerer visse af de forhold, som klagen omhandler.

I dette notat redegør forvaltningen kort for, hvorfor de øvrige klagepunkter ikke er medtaget i lokalplanforslaget.

Øvrige klagepunkter

Udover hovedklagepunkterne skitseret ovenfor har klager gjort gældende, at flere andre bestemmelser i lokalplan nr. 555 om beregning af bebyggelsesprocenter og friarealer for flere matrikler under ét er i strid med ufravigelige regler i planloven, kommuneplanen og bygningsreglementet.

Øvrige klagepunkter med forvaltningens bemærkninger fremgår herunder:

Klagepunkt	Forvaltningens bemærkninger
1. Ikke lovligt at fastsætte et delområde indeholdende flere ejendomme.	En lokalplans geografiske område kan opdeles i delområder, og der er ikke krav om, at disse delområder skal følge matrikelgrænser eller kun omfatte én ejendom.
2. Ikke lovligt at fastsætte en bestemmelse om, at andelen af boliger eller beregning af	En lokalplan kan fastlægge boligandel, bebyggelsesprocenter og krav til friarealers størrelse for

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

<p>bebyggelsesprocent/friarealer kan fastsættes for et delområde/lokalplanområdet under ét.</p>	<p>en enkelt ejendom eller hele eller dele af et lokalplanområde. Hvis boligandelen, bebyggelsesprocenten eller krav til friarealers størrelse gælder for et område under ét skal det – som her – fremgå af lokalplanen.</p>
<p>3. Ikke lovligt at fastsætte en bebyggelsesprocent på 482 for hhv. delområde II og matr. 1654.</p>	<p>Bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder om bebyggelsesprocent i en lokalplan tilsidesætter bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.</p>
<p>4. Ikke lovligt at give kommunen en skønsmæssig kompetence til at fravige kommuneplanens krav til friarealprocenter.</p>	<p>Efter kommuneplanen kan der fastsættes bestemmelser i lokalplaner, som angiver, hvornår bebyggelsesprocenten kan overskrides.</p>
<p>5. Lokalplanen er upræcis, da den benytter ”ca.” ved angivelse af maks. bebyggelse.</p>	<p>”Cirka” i lokalplanens § 5, stk. 1 har ingen betydning, idet den maksimale bebyggelsesprocent regulerer omfanget af det konkrete byggeri, og der er derfor alene tale om en fordeling af byggeri.</p>
<p>6. Lokalplanen giver ikke reel mulighed for, at kravet om, at minimum 25 % af boligerne skal være almene, kan realiseres, da den samlede mulighed for boliger overskrides på denne ejendom. Derudover svarer 25 % almene boliger ikke til 8.500 m², som angivet i lokalplanens redegørelsesdel.</p>	<p>Boligandelen kan beregnes for flere ejendomme under ét. De 25 % almene boliger kan således placeres på en udpeget ejendom, på trods af, at den samlede boligandel på denne enkelte ejendom overskrider kommuneplanens maksimale boligandel. Kravet om 25 % almene boliger er i lokalplanens bestemmelse fastlagt med en procentandel. Den konkrete beregning foretages således i byggesagsbehandlingen.</p>
<p>7. At boligbebyggelse ikke kan fastlægges på ejendom, som DSB ejer, da DSB ikke efter sin formålsbestemmelse må opføre</p>	<p>Udviklingen af DSB’s ejendomme varetages af selskabet DSB Ejendomme og DSB Ejendomsudvikling, der har til</p>

boliger.	formål at udvikle og sælge de af DSB's ejendomme, der ikke længere anvendes til jernbaneformål. Dette er således almindelig – og lovlige – virksomhed. Og vil ikke have betydning for en fremtidig etablering af boliger.
----------	---