

Til BR-mødet 10. december 2015-12-10

Sag: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2015 – Den sammenhængende by

Supplerende spørgsmål fra Anna Mee Allerslev jfr. mail af 9. december 2015 kl. 18.46 om stationsnærhed og perspektivområder .

Ad 3. Hvad sker der med rettigheden til at anvende bygningerne, når området går fra perspektivområde til byudviklingsområde?

Bygningerne kan anvendes som hidtil (fortsat lovlig anvendelse). Der vil kunne udarbejdes et nyt plangrundlag (ny kommuneplanramme og ny lokalplan), som giver bredere anvendelsesmuligheder. De konkrete anvendelsesmuligheder vil blive fastlagt i planlægningen.

Ad 4. Vil det sige, at man kan miste retten til at bruge bygningerne til det, man ellers havde ret til – også selvom man fx har en lejekontrakt med en tredjepart?

Nej, bygningerne kan som udgangspunkt anvendes som hidtil (fortsat lovlig anvendelse). Hvis bygningerne har stået tomme mere end 3 år, så er 'fortsat lovlig anvendelse' dog ikke længere mulig. Det betyder, at hvis der er vedtaget et nyt plangrundlag, så skal bygningerne i dette tilfælde anvendes i overensstemmelse med plangrundlaget.

Ad 5. Hvad er tidsperspektivet på 'områdets hidtidige hovedanvendelse' – forstået således, at dette jo kan skifte. Hvis man fx ændrer fra J til E-ramme, så er den nye hovedanvendelse jo erhvervsformål generelt, som I skriver. Vil det sige, at man kan få ret til ny bebyggelse efter den nye hovedanvendelse, når denne er skiftet?

Nej. 'Områdets hidtidige hovedanvendelse' skal forstås som områdets 'oprindelige' anvendelse til fx industri, havneformål eller tekniske anlæg. For Kløverparkens vedkommende er det industri. 'Områdets hidtidige hovedanvendelse' kan altså ikke skifte.

Ad 10. Skal jeg forstå jeres svar således, at man rent juridisk skal ligge inden for 100 m cirkelslag med hele området, hvis dette skal leve op til kriterierne? Og at det dermed ikke er tilstrækkeligt, at noget af ens område gør det? Hvis det er hele området, der skal ligge inden for 100 m cirkelslag, kan man så i princippet få tilladelse for den del, der gør?

Kommuneplan 2015 har på baggrund af Fingerplan 2013 fastsat bestemmelse om, at de stationsnære områder principielt afgrænses af en afstand på højst 1.000 m fra en station. I den konkrete planlægning og administration vil der blive taget udgangspunkt i den enkelte bygnings beliggenhed i forhold til stationsnærhed.

Ad 11. Skal jeg forstå jeres korte svar således, at der kun er den ene juridisk mulige vurdering, fordi reglerne ikke giver mulighed for et skøn?

Se svar 10.

Ad 12. I skriver, at der i en lille del er mulighed for over 1500 m², men at dette kræver ændring i rækkefølgeplanen. Står der ikke i reglerne, at man kan give tilladelse uden denne ændring i rækkefølgeplanen efter en konkret vurdering? Og er der ellers ikke mulighed for at give tilladelse uden ændring i rækkefølgeplanen med en dispensation?

Nej. Rækkefølgeplanen fastlægger en rækkefølge for udviklingen af områder med større udviklingspotentiale i København. Udvikling af boliger eller kontor i et perspektivområde vil være i strid med rækkefølgebestemmelserne, idet det påbegynder en byudvikling.

Ad 13. Ok så bestemmelsen handler slet ikke om områder uden for de 1000 m?

Korrekt.

Ad 14. Ok så denne undtagelse handler også kun om de 1000 m?

Korrekt.

Ad 16 (og 17). Hvis denne proces sker, gælder de 600 m og 1000 m så stadig? Grunden til jeg spørger er, at så vil området jo stadig ikke kunne få erhverv over 1500 m², medmindre der bygges en ny station i nærheden?

Ja.

Ad 18. Jeg spørger, hvis området kommer med i kommuneplanen og dermed ikke er et perspektivområde. Svarer I ikke på det som om, at det ikke er med?

Hvis området fremrykkes til byudvikling i første del af planperioden (nu), så vil der kunne udarbejdes et nyt plangrundlag som muliggør boliger. I forhold til erhverv og andre byfunktioner, så vil det fortsat gælde, at de skal opfylde bestemmelserne om stationsnærhed.

Ad 22. og 23. Er det ikke korrekt, at man der gav et kommuneplantillæg, der muliggjorde at man fik lov at bygge nyt over 60 %? Med hvilken juridisk hjemmel gjorde man det?

Der blev udarbejdet kommuneplantillæg for kreative zoner. I den forbindelse blev to karréer i Bispebjerg ændret fra E0 (blandet erhverv / kreativ zone) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 til E1 (blandet erhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Det blev vurderet, at bygningsmassen i disse områder ikke tilbød gode rammer for kreative erhverv m.v.

Ad Supplerende spørgsmål 2. I skriver: "Dette skal dog ses i sammenhæng med at Fingerplanens supplerende bestemmelse om, at kommunerne skal understøtte kollektiv trafik med en vis tæthed, og at bebyggelsesgraden bør afspejle stationsnærheden". Skal der ikke være tale om en konkret vurdering fra sag til sag her, hvilket alt andet lige må betyde, at vurdering kan – og skal kunne – falde ud forskelligt?

Ja.

Spørgsmål fra Anna Mee Allerslev stillet den 8. december 2015 om stationsnærhed og perspektivområder og Kløverparken.

- 1. Når der er tale om, at et område er et perspektivområde, hvad er mulighederne for udvikling så?*
Perspektivområder er områder, der er udlagt til senere byudvikling. Ved byudvikling forstås byggeri til boliger og serviceerhverv, herunder bl.a. kontorer, liberale erhverv og lignende. Inden denne byudvikling påbegyndes kan området anvendes inden for de eksisterende rammer i kommuneplanen. For Kløverparkens vedkommende er det industriformål (J-ramme). Den gældende lokalplan for Kløverparken muliggør således opførelse af ny bebyggelse til industri m.v.
- 2. I skriver, at man via ny lokalplan kan give tilladelse til midlertidig brug af allerede byggede bygninger til andet en industri. Fx sport og kulturelle arrangementer. Men kan denne brug også omfatte kontordrift mm.?*
Ja, en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som ændrer området fra J til E-ramme, vil give mulighed for at udnytte eksisterende bygninger til erhvervsformål generelt, dvs. en bredere anvendelse end i dag, jf. dog bestemmelserne om stationsnærhed nedenfor.
- 3. Og hvad betyder midlertidig?*
I denne sammenhæng bruges begrebet til at beskrive mulighederne for at anvende

perspektivområder med eksisterende bygninger til forskellige erhvervs- og rekreative formål i perioden frem til at området ændrer status fra perspektivområde til byudviklingsområde.

4. *Hvad er ejernes retsstilling her?*

Ejerne har en byggeret, som er fastlagt i den eksisterende lokalplan. Hvis kommuneplan og lokalplanen ændres medfører det ændringer i ejendommens anvendelsesmuligheder.

5. *Når der er tale om, at et område er et perspektivområde, kan man så på nogen måder lave en lokalplan, der giver tilladelse til at bygge nyt? Enten via en ny lokalplan og/eller en dispensation?*

I perspektivområder kan der opføres ny bebyggelse inden for områdets hidtidige hovedanvendelse, fx havneformål, industri eller tekniske anlæg. For Kløverparkens vedkommende kan der således opføres ny bebyggelse til industri m.v. Der kan ikke udarbejdes en ny lokalplan, som giver mulighed for at opføre ny bebyggelse til byformål, dvs. boliger og serviceerhverv, herunder bl.a. kontorer, liberale erhverv og lignende. Dette kan heller ikke muliggøres ved dispensation.

6. *I fald dette er muligt må det så også være boliger eller kun erhverv?*

Områdets status som perspektivområde forhindrer nybyggeri af boliger, dog kan der etableres enkelte boliger til indehaver og i tilknytning til den enkelte virksomhed.

7. *Og hvilken slags erhverv?*

Der kan kun opføres ny bebyggelse til industri m.v. En ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som ændrer området fra J til E-ramme, vil give mulighed for at udnytte eksisterende bygninger til erhvervsformål generelt, dvs. en bredere anvendelse end i dag, herunder kontor, jf. dog bestemmelserne om stationsnærhed nedenfor.

8. *Og kan man få tilladelse/dispensation til en blanding af erhverv og bolig?*

Nej.

9. *Og kan tilladelsen/dispensationen gives med en begrænset byggeprocent, så kommunen stadig kan styre udviklingen?*

Nej. Der kan ikke gives tilladelse til boliger og kontor i perspektivområder.

10. *Har I forudsat, at Kløverparken ikke lever op til stationsnærhedsprincippet kategorisering af det stationsnære område (1000 m cirkelslag) i jeres svar til mig? I så fald med, hvilken vurdering?*

Ja. Se fx kort på side 57 i kommuneplanens hovedstruktur, hvor de lyseblå cirkelslag viser, at kun en meget lille del af det sydvestlige hjørne af Kløverparken ligger mindre end 1000 meter fra nærmeste station i fugleflugt.

11. *Og kan man vurdere det anderledes? Nogen argumenterer jo for, at kløverparken ligger inden for 1000 m cirkelslag?*

Nej.

12. *Hvis Kløverparken ligger inden for kategorien det stationsnære område, må kommunen så give ejerne tilladelse til at bygge erhverv over 1.500 m²? I så fald, hvad kræver dette? En ny lokalplan og/eller en dispensation?*

Kun i en meget lille del af det sydvestlige hjørnet af Kløverparken kan der i henhold til Fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed opføres nybyggeri til kontorbyggeri over 1500 m². Dette vil kræve ændring i kommuneplanens rækkefølgeplan. Dog giver eksisterende lokalplan mulighed for nybyggeri til industriformål over 1500 m².

13. Hvis ikke Kløverparken ligger inden for stationsnærhedsprincippet's kategorisering af det stationsnære område, er det så korrekt forstået, at kommunen alligevel kan give tilladelse til at bygge erhverv over 1500 m², såfremt kommunen redegør for, hvordan der sikres trafikale effekter med markedsandele for den kollektive transport svarende til idet stationsnære kerneområde. Her kan kommunen blandt andet begrænse udbuddet af parkeringspladser som et effektivt virkemiddel. Nej. Bestemmelsen siger blot at der kan tillades kontorbygninger over 1500 m² udenfor det stationsnære kerneområde (600 m), hvis såfremt kommunen redegør for, hvordan der sikres trafikale effekter med markedsandele for den kollektive transport svarende til i det stationsnære kerneområde. Bestemmelsen giver ikke mulighed for at tillade kontorbyggeri over 1500 m² udenfor det stationsnære område (1000 m).

14. Og kan kommunen ydermere bede de private supplere med forskellige former for mobility management, så de samlet lever op til vurderingen. Eller kan kommunen ikke bede de private om dette?
Det vil ikke ændre ved reglen om, at der ikke kan gives tilladelse til kontorbygninger over 1500 m² udenfor det stationsnære område (1000m).

15. Hvis ikke kommunen kan finde argumenter for ovenstående som redegjort for i 4 (nu 13 og 14), er det så rigtigt forstået, at kommunen uden videre kan planlægge større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt én af følgende situationer gør sig gældende:

1. Kommunen vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde ("600 m") i den pågældende egn (dvs. inklusiv ved stationer i nabokommuner på samme banestrækning),
2. Kommunen fastlægger normer for maksimalt antal parkeringspladser, som er nærmere specificeret og afhænger af stationens beliggenhed i fingerbystrukturen,
3. Det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Ja

Og kan nr. 2 gøre sig gældende i den konkrete sag med Kløverparken?

Nej. Kun i en meget lille del af det sydvestlige hjørnet af Kløverparken kan der i henhold til Fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed opføres nybyggeri til kontorbyggeri over 1500 m². Dette vil kræve ændring i kommuneplanens rækkefølgeplan. Dog giver eksisterende lokalplan mulighed for nybyggeri til industriformål over 1500 m².

16. Hvis et perspektivområde kommer med i kommuneplanen hvad er processen så?
Hvis et perspektivområde fremrykkes til første halvdel af planperioden eller at området helt udtages af rækkefølgeplanen, så vil egentlig byudvikling blive muliggjort. Derefter starter en omfattende planproces, hvori grundejer i samarbejde med kommunen udarbejder forslag til startredøgørelse og forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Som led i denne proces skal det afklares, hvad området skal bruges til, herunder fordeling af bolig og erhverv, hvorledes den nødvendige infrastruktur skal etableres, hvordan de nødvendige kommunale serviceinstitutioner fx daginstitutioner skal etableres, hvordan området skal udformes arkitektonisk og planmæssigt og hvordan udfordringer omkring forurening, trafik, parkering, klimasikring m.fl. skal løses. Ved planlægning af områder af denne størrelse vil der som udgangspunkt skulle gennemføres en arkitektkonkurrence eller lignende.

17. En af dine chefer har nævnt, at ejerne dermed kunne få tilladelse til boliger, men stadig ikke måtte bygge erhverv over 1500 m²? Er dette korrekt, eller er det fordi, I tager udgangspunkt i, at de ikke

lever op til at være et stationsnært område inden for 1000 m cirkelslag og heller ikke lever op til de andre kriterier, der udgør den relativt brede undtagelse?

Det er korrekt, da området med de eksisterende beslutninger om skinnebåret trafik i København ikke er stationsnært, på nær en meget lille del af det sydvestlige hjørne af Kløverparken.

18. *Og er der ingen muligheder for at skabe et nyt plangrundlag eventuelt med dispensationer, der muliggør både boliger og erhverv over 1500 m², hvis området kommer med i kommuneplanen?*

Nej, da området er udlagt som perspektivområde og med de eksisterende beslutninger om skinnebåret trafik i København ikke er stationsnært, på nær en meget lille del af det sydvestlige hjørne af Kløverparken.

19. *Desuden er RV interesseret i at forstå processen med kommuneplantillæg. Hvad er processen og kadencen herfor?*

Udarbejdelsen af kommuneplantillæg kan igangsættes løbende.

20. *Altså hvilke kriterier skal være til stede?*

Kommunen kan igangsætte udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, hvis det vurderes, at der er et planmæssigt grundlag for ændring af kommuneplanen, fx en vurdering af om et konkret projekt lever op til og understøtter kommuneplanens målsætninger.

21. *Og hvor tit kan kommunen tage sådanne sager op?*

Der er ingen grænser for hvor tit kommuneplantillæg kan i gang sættes, dog er der hensyn til ressourcer og timing i forhold til andre sager i samme område (der er uhensigtsmæssigt for borgernes mulighed for høring, hvis der er flere kommuneplantillæg i samme område samtidigt).

22. *Mere konkret spørger vi også om en anden sag. For ca. to år siden hjalp vi 3F med at få lov til at udvide deres hovedkontor i NV. Er det korrekt forstået, at deres situation var, at de havde en lokalplan, der muliggjorde kreative erhverv og kontor, men ikke havde tilladelse til en tilstrækkelig høj bebyggelsesprocent? Dette fik de via et tillæg til kommuneplanen.*

Kommuneplanen udlagde området som kreativ zone med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, hvilket konkret forhindrede udvidelse af det eksisterende byggeri på 3Fs ejendom. På foranledning af henvendelser fra 3F og en række andre lignende henvendelser blev der gennemført en omfattende analyse af alle de kreative zoner i byen, som var baggrunden for en række justeringer af de kreative zoner. Se den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg vedr. de kreative zoner på BRs dagsorden den 9. oktober 2014 (2014-0159070).

23. *Hvad var den juridiske betegnelse for dette? Og hvilke kriterier skal være opfyldt for at få det?*

Det handlede som nævnt om en ændring af alle de kreative zoner i København. Forudsætningen for ændringen var en grundig analyse af status for og udvikling af de kreative zoner.

Spørgsmål fra mail af 7. december 2015 kl. 20:04

1. *Et supplerende spørgsmål. Som jeg læser reglerne om stationsnærhed, jf. nedenstående, falder Kløverparken inden for kategori 2. Her er der faktisk mange muligheder for kommunerne, hvis man ønsker at bruge dem og gennemfører en argumentation. Omvendt kan man også bruge kategorien til at begrænse anvendelsesmulighederne, men da jura ikke er en eksakt videnskab er der relativt bredde muligheder her, hvis man ønsker det. Vil du forklare mig, hvordan I vurderer kløverparken i relation til kategori 2?*

Nej, Kløverparken falder ikke indenfor kategori 2, da kategori 2 kun omhandler områder udenfor

den stationsnære kerneområde (600m), men indenfor den stationsnære område (1000 m). Kun en meget lille del af det sydvestlige hjørnet af Kløverparken ligger mindre end 1000 meter fra nærmeste station i fugleflugt.

2. *Er nedenstående lovgivning korrekt gengivet?*

Gengivelsen af reglerne er umiddelbart korrekt, idet der står, at selve bebyggelsesprocenten ikke reguleres af stationsnærhedsprincippet. Dette skal dog ses i sammenhæng med at Fingerplanens supplerende bestemmelse om, at kommunerne skal understøtte kollektiv trafik med en vis tæthed, og at bebyggelsesgraden bør afspejle stationsnærheden.

(Edoc: 2015- 0250048- 25)