



**Bilag 2**

**Til Teknik og Miljøudvalget**

5. marts 2018

**Orientering om klage over lokalplan for Postgrunden**

Sagsnr.  
2018-0055748

Forvaltningen har den 23. januar 2018 modtaget en klage over vedtagelsen af lokalplanen for Postgrunden fra advokat Charlotte Castenschiold på vegne af flere omboende. Klagefristen udløb den 31. januar 2018, jf. vedlagte bilag 1.

Dokumentnr.  
2018-0055748-19

Sagsbehandler  
Simon Kjølbj Larsen

Advokatens overordnede påstand er, at lokalplanen er ugyldig pga. væsentlige retlige mangler.

Efter planloven må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanen, idet lokalplanlægning er underlagt rammestyringsprincippet, hvorefter en lokalplan ikke må stride mod trindhøjere planer.

Klagen handler primært om, at lokalplanen er i strid med kommuneplanen (planuoverensstemmelse) og indeholder bestemmelser, der fraviger ufravigelige beregningsregler i bygningsreglementet (uhjemlede bestemmelser).

Mere specifikt har klageren navnlig anført, at der ikke kan fastsættes bestemmelser i lokalplanen for hele området om en anvendelse, bebyggelsesprocent og friarealprocent, som afviger fra kommuneplanen. Der henvises i den forbindelse til, at to små arealer af det samlede lokalplanområde, underområde IIIa og IIIb, ikke er omfattet af det medfølgende kommuneplantillæg, men er beliggende i andre rammeområder, hvor kommuneplanen angiver en anden anvendelse, en mindre bebyggelsesprocent (end 450 %) og et højere friarealprocent (end 8 %). Derudover gør advokaten gældende, at lokalplanens § 5, stk. 1, om bebyggelsens omfang indeholder en bestemmelse om beregning af bebyggelsesprocenten, som er i strid med bygningsreglementet, da dette indeholder en bestemmelse om, at lokalplaner ikke må fastsætte bestemmelser, som afviger fra bygningsreglementets beregningsregler.

Advokaten har anmodet Planklagenævnet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

**Sagsfremstilling**

Borgerrepræsentationen vedtog den 14. december 2017 lokalplan nr. 555 for Postgrunden. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport er bekendtgjort den 3. januar 2018.

Efter bekendtgørelsen er der meddelt byggetilladelse til nedrivning af bygninger og deltilladelser til omlægning af kloakledninger og

**Byplan Vest**

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

midlertidig byggegrube inkl. udgravning til projektet på Postgrunden. Der er ikke meddelt byggetilladelser til opførelse af lokalplanpligtigt byggeri.

### **Teknik- og Miljøforvaltningens håndtering af klagen**

Forvaltningen har den 2. marts 2018 sendt bemærkninger til klagen til Planklagenævnet, som herefter vil træffe afgørelse i sagen, jf. vedlagte bilag 2.

I første omgang vil nævnet formentlig træffe delafgørelse vedrørende spørgsmålet om opsættende virkning.

I bemærkningerne til klagenævnet fastholder forvaltningen vedtagelsen af lokalplanen for Postgrunden, og dermed imødegås påstanden om planens ugyldighed.

Hvis nævnet måtte vurdere, at en eller flere af lokalplanens bestemmelser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen (planuoverensstemmelse), er det forvaltningens opfattelse, at der alene er tale om en formel uoverensstemmelse af underordnet betydning, som ikke bør medføre lokalplanens ugyldighed. Dette skyldes bl.a., at det rent faktisk kun er muligt med lokalplanen at bygge i de delområder af lokalplanen, hvor kommuneplantillægget muliggør en bebyggelsesprocent på 450 (delområde I og II).

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

Planklagenævnet  
Nævnenes Hus  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Indsendt via Klageportalen

**Charlotte Castenschild**  
**Advokat (H)**

Telefon 20 53 15 32  
cc@cadvokater.dk

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 Fødevarerklagenævnet.

### 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>, ejes af DSB.

Matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, har et samlet areal på 508.384 m<sup>2</sup>, heraf vej 2.736 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.*
- *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og 36.200 m<sup>2</sup>.”*

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 m<sup>2</sup> bebyggelse (grundareal 7.423 m<sup>2</sup>, bebyggelsesprocent 450), hvor minimum 6.013 m<sup>2</sup> og maksimum 6.681 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ud af et samlet bruttoetageareal (bolig) på 36.200 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 23,5 % og ikke som beregnet af kommunen til 25 %. De 8.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> / 20.800 m<sup>2</sup> 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 fremhævnin]."***

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 m<sup>2</sup>. I område II må det samlede etageareal, regnet under ét ikke overstige ca. 184.400 m<sup>2</sup>, heraf et maksimalt etageareal over plint på 125.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. UV 1654 og 25.300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Bebyggelse af denne ejendom med 157.500 m<sup>2</sup> afviger det tilladte med mere en 18.800 m<sup>2</sup>, 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>
<b><i>Erhverv:</i></b>	<b><i>8 %</i></b>
<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 m<sup>2</sup> 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)





Til Planklagenævnet

2. marts 2018

### **Forvaltningens bemærkninger til klagen**

Sagsnr.  
2018-0055748

Borgerrepræsentationen vedtog den 14. december 2017 lokalplan nr. 555 for Postgrunden. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport er bekendtgjort den 3. januar 2018.

Dokumentnr.  
2018-0055748-5

Forvaltningen har den 23. januar 2018 modtaget en klage over vedtagelsen af lokalplanen fra advokat Charlotte Castenschiold på vegne af flere omboende. Klagefristen udløb den 31. januar 2018.

Sagsbehandler  
Simon Kjølbj Larsen

Advokatens overordnede påstand er, at lokalplanen er ugyldig pga. væsentlige retlige mangler.

Klager gør primært gældende, at lokalplanen er i strid med kommuneplanen (*planuoverensstemmelse*) og indeholder bestemmelser, der fraviger ufravigelige beregningsregler i bygningsreglementet (*uhjemlede bestemmelser*).

Klager har endvidere anmodet om, at klagen tillægges opsættende virkning.

Kommunens bemærkninger er struktureret således:

- I afsnit A redegøres for kommunens bemærkninger til klagepunkterne vedr. planuoverensstemmelser.
- I afsnit B redegøres for kommunens bemærkninger til klagepunkterne vedr. beregning af bebyggelsesprocenter og friarealer for flere matrikler under ét.
- I afsnit C redegøres for kommunens bemærkninger til klagepunktet vedr. muliggørelse af boliger på en ejendom, som DSB ejer.
- I afsnit D redegøres for kommunens bemærkninger til klagerens anmodning om opsættende virkning.
- I afsnit E er der en sammenfatning af kommunens bemærkninger til klagen.

### **A. Kommuneplantillæg nr. 10 dækker ikke hele lokalplanområdet, og derfor er lokalplanens bestemmelser, som fastsætter bebyggelsesprocenter, friarealer og anvendelse, i strid med rammestyringsprincippet**

I klagen gøres det gældende, at der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen, fordi det vedtagne tillæg til kommuneplanen ikke omfatter hele lokalplanområdet. Klager har

**Byplan Vest**

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

specifikt gjort gældende, at følgende bestemmelser i lokalplanen er i strid med kommuneplanen:

1. at lokalplanens § 3, stk. 3, fsva. delområde IIIb er i strid med kommuneplanens rammebestemmelse for T-områder.
2. at lokalplanens § 5, stk. 1, ikke kan fastsætte en bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet, da underområderne III a og b ikke er omfattet af kommuneplantillægget.
3. at lokalplanens § 7, stk. 1, ikke kan fastsætte en friarealprocent for erhverv for hele lokalplanområdet på 8%, da delområde IIIa har et kommuneplankrav til friareal for erhverv på 10%.

### **Planloven**

Efter planlovens § 13, stk. 1, nr. 1, må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanen, idet lokalplanlægning er underlagt rammestyringsprincippet, hvorefter en lokalplan ikke må stride mod trindhøjere planer.

### **Kommuneplanen**

Som det fremgår af lokalplan nr. 555, og det samtidigt bekendtgjorte tillæg nr. 10 til Københavns Kommuneplan 2015, er den for S3-rammeområdet maksimale bebyggelsesprocent i lokalplanområdet fastsat til 450 og friarealprocenten for erhverv til 8. Disse særlige bestemmelser afviger fra S3-rammen i kommuneplan 2015, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 185 og friarealprocenten for erhverv er fastsat til 10. Afgrænsningen af kommuneplantillæg nr. 10 svarer til lokalplanens delområde I og II.

Lokalplanens delområde IIIa er beliggende i et S2-rammeområde, mens delområde IIIb er beliggende i et T1-rammeområde, og disse delområder er dermed ikke omfattet af kommuneplantillæg nr. 10. For delområde IIIa er der fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 200 og en friarealprocent for erhverv på 10. For delområde IIIb er der ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent eller friarealprocent, da disse kan fastsættes efter en konkret vurdering.

Anvendelsen af S-rammeområder er afgrænset til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Anvendelsen af T1-rammeområder er afgrænset til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

## Lokalplanen

Det fremgår af lokalplanens § 3, stk. 3, at anvendelsen for delområde IIIb fastsættes til tekniske anlæg, jernbane, og at plinten ovenpå jernbanen skal anvendes til offentligt tilgængeligt friareal i sammenhæng med de tilstødende plint-arealer i delområde II.

I lokalplanens § 5, stk. 1, 1. pkt., bestemmes, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 450, beregnet for lokalplanområdet under ét. Som beskrevet ovenfor er klagers synspunkt, at tillæg nr. 10 til kommuneplanen kun omfatter lokalplanens delområde I og II, hvor der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 450. Klager er altså af den opfattelse, at lokalplanens delområde IIIa og IIIb er beliggende i hhv. et S2- og T1-rammeområde, hvor der er fastsat andre bestemmelser om mindre maksimale bebyggelsesprocenter.

Af lokalplanens § 7, stk. 1, 6. og 7. pkt., fremgår, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, og at størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet i forhold til forskellige anvendelser, og det skal som minimum udgøre 8 % for erhverv. Klager anfører, at dette mindstekrav til friareal for erhverv kun er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår området omfattet af kommuneplantillæg nr. 10, dvs. lokalplanens delområde I og II. Klager gør gældende, at lokalplanens delområde IIIa er beliggende uden for kommuneplantillæggets område i en S2-ramme, hvor der gælder et mindstekrav til friareal for erhverv på 10 %.

## Klagers påstande om planuoverensstemmelser

Hvis nævnet måtte vurdere, at en eller flere af de ovenfor nævnte bestemmelser i lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, vurderer kommunen, at der alene er tale om en formel uoverensstemmelse af underordnet betydning, som ikke bør medføre lokalplanens ugyldighed. Dette skyldes at:

- Plinten i delområde IIIb vil blive fjernet, som led i det projekterede byggeri i lokalplanområdet. Der vil således i realiteten ikke forekomme en anvendelse i strid med rammestyringsprincippet, da der ikke vil blive anlagt nogen friarealer i lokalplanens delområde IIIb.
- Lokalplanen ikke giver mulighed for, at delområde IIIa og IIIb kan bebygges, jf. lokalplanens § 5, stk. 7, og fordi arealet i disse to delområder ikke indgår i beregningen af etageareal i lokalplanens delområde I og II. For delområde I og II er der fastsat bestemmelser om et maksimalt etageareal, jf. lokalplanens § 5, stk. 1, 2. og 3. pkt., som sikrer, at bebyggelsens omfang ikke overstiger den maksimalt fastsatte bebyggelsesprocent. Der er på den baggrund i realiteten ingen mulighed for en planuoverensstemmelse.

- Beregningen af friarealer til erhvervsbyggeriet i lokalplanens delområde I og II inddrager ikke arealet på plinten (på 345 m<sup>2</sup>) i delområde IIIa. Kommunen kræver således, at friarealprocenten på 8 respekteres for byggeriet på delområde I og II isoleret set. Som bemærket ovenfor vil der ikke blive indrettet noget friareal i delområde IIIb, da denne plint vil blive fjernet.
- Der henvises også til lokalplanens redegørelse, hvor der på s. 8 fremgår arealskemaer for byggemulighederne på de respektive matrikler i lokalplanområdet. Af disse arealskemaer fremgår det tydeligt, at lokalplanens delområde IIIa og IIIb beliggende i matr. nr. 1695a ikke indgår i beregningerne af det maksimalt tilladte byggeri i delområde I og II. Af redegørelsens arealskemaer fremgår det endvidere, at lokalplanens delområde IIIa og IIIb beliggende i matr. nr. 1695a ikke indgår i beregningerne af friareal i delområde I og II.

### **B. Beregning af bebyggelsesprocenter og friarealer for flere matrikler under ét er i strid med ufravigelige regler i bygningsreglementet, kommuneplanen og planloven**

I klagen anføres, at beregning af bebyggelsesprocenter og friarealer for flere matrikler under ét er i strid med ufravigelige regler i BR15. Dette indebærer efter det anførte, at følgende bestemmelser i lokalplanen er i strid med bygningsreglementet:

1. at lokalplanens § 2, stk. 2 ikke kan fastsætte et delområde indeholdende flere matr.
2. at lokalplanens § 3, stk. 2, og § 3, stk. 10, pkt. a og b, tegning nr. 2, ikke kan fastsætte en bestemmelse om, at andelen af boliger kan for delområde II under ét, da dette strider mod de ufravigelige regler i bygningsreglementet og kommuneplanens rammebestemmelse for S-områder.
3. at lokalplanens § 3, stk. 4, er i strid med kravet om at minimum 25 pct. af boligerne skal være almene.
4. at lokalplanens § 5, stk. 1 ikke lovligt kan fastsætte beregningen af en samlet bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet, der omfatter flere matrikelnumre, da dette strider mod de ufravigelige regler i bygningsreglementet.
5. at lokalplanens § 5, stk. 1 er upræcis, da den benytter ”ca.” ved angivelse af maks. bebyggelse.
6. at lokalplanens § 5, stk. 1 ikke lovligt kan fastsætte en bebyggelsesprocent på 482 for hhv. delområde II og matr. 1654 pga. strid med ufravigelige BR15-bestemmelser.
7. at lokalplanens § 5, stk. 1, 4. og 5. pkt. er i strid med BR15's (ufravigelige) regler om beregning af etageareal og grundareal.
8. at lokalplanens § 7, stk. 1 ikke kan beregne friarealer for flere ejendomme under et. Klagerne argumenterer for, at KP15's

bestemmelse om beregning af friarealer er i strid med BR15's ufravigelige regler, idet friarealer skal beregnes som en procentdel af det beregnede etageareal efter BR15.

9. at lokalplanens § 7, stk. 2, ikke kan give kommunen en skønmæssig kompetence til at fravige kommuneplanens krav til friarealprocenter.

### **Planloven**

Udgangspunktet er planlovens § 15, stk. 2, der bestemmer, hvad der kan reguleres ved lokalplan.

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om:

- 6) bebyggelsens beliggenhed på grunden, herunder den højde en bebyggelse skal opføres i.
- 7) bebyggelsens omfang og udformning, herunder regulering af bebyggelsestætheden
- 14) bevaring af eksisterende bebyggelse således, at bebyggelsens kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

En lokalplan kan opdele sit geografiske område i delområder, men der er ikke krav om at disse delområder skal følge matrikelgrænser eller kun omfatte en ejendom/matrikel. Det skal være tydeligt, fx i form af matrikelfortegnelse og/eller kortbilag, hvilke ejendomme, der ligger inden for de enkelte delområder. De omfattede matrikler fremgår af lokalplanens § 2 og lokalplantegning nr. 1.

Der henvises desuden til den kommenterede planlov, 1. udgave, s. 386, hvor der bl.a. fremgår følgende:

”En lokalplan kan fastsætte bebyggelsesprocenter for enkelte grundstykker/ejendomme eller for hele eller dele af et lokalplanområde (...). Såfremt det ikke udtrykkeligt fremgår, at bebyggelsesprocenten gælder for et område som helhed, vil en maksimal bebyggelsesprocent for et område normalt blive opfattet som et krav om, at der gælder den samme bebyggelsesprocent for de enkelte matrikler inden for området”.

Efter kommunens opfattelse fremgår det helt utvetydigt, at bebyggelsesprocenten mv. skal beregnes for delområde I og II under ét.

### **Kommuneplanen**

#### *Beregning under ét*

Indledningsvis bemærkes det, at det fremgår af Københavns Kommunes Kommuneplan 2015, at der for de enkelte områdetyper i

kommuneplanen bl.a. er angivet en maksimal bebyggelsesprocent og en friarealprocent. Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at i lokalplaner kan bebyggelsesprocenten fastlægges for flere ejendomme under ét. Ligesom friareal kan beregnes for flere ejendomme under ét.

#### *Overskridelse af bebyggelsesprocenten*

I overensstemmelse med kommuneplanen kan den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde overskrides for så vidt angår angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan fx være (elevatortårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v. I J-, H- og T-områder kan de endvidere omfatte skorstene, kraner, kedelbygninger, siloer og lignende.

Dette betyder, at lokalplaner, som angiver, hvornår bebyggelsesprocenten kan overskrides, fortsat er i overensstemmelse med kommuneplanen. Dette uddybes yderligere nedenfor.

#### *Beregningsreglerne i bygningsreglementet*

Efter bygningsreglementet kan de bebyggelsesregulerende bestemmelser tilsidesættes ved en lokalplan. Det fremgår af bygningsreglementet (BR18), kap. 8 (§166), at ”Bestemmelserne i kapitel 8 gælder ikke, hvis en lokalplan eller en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold”.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser omfatter

- byggeret
- helhedsvurdering
- de ubebyggede arealer

I relation til lokalplanens bestemmelse om omfang og placering er byggeret relevant. Byggeret er en ret (retskrav) til at opføre en vis mængde byggeri, men byggeretten er begrænset af de bebyggelsesregulerende forhold, som er:

- bebyggelsesprocent
- højdeforhold
- grundstørrelse

Bebyggelsesprocent og højdeforhold fremgår af lokalplanens § 5 ”Bebyggelsens omfang og placering”.

Bestemmelsen i bygningsreglementet betyder, at man ved lokalplan kan have andre bestemmelser, som træder i stedet for bygningsreglementets bestemmelser.

Man kan imidlertid ikke ændre beregningsreglerne. Det fremgår af BR18, § 167, at: ”Beregningsreglerne for de bebyggelsesregulerende forhold fremgår af kapitel 23 er selvstændigt gældende og kan ikke ændres ved lokalplan, byplanvedtægt eller reguleringsplan”.

Det vil sige, at bygningsreglementets regler om beregning af grundens størrelse, bebyggelsesprocent og bebyggelsens højde ikke kan fraviges ved lokalplan. Det, der kan fraviges, er forudsætningerne. Det vil sige, at man skal beregne noget efter bygningsreglementets regler, for eksempel bebyggelsesprocenten, men der kan være andet, man derudover kan, fx overskride bebyggelsesprocenten med arealer til bil- og cykelparkering og tekniske anlæg, jf. ovenfor.

De centrale dele af beregningsreglerne fremgår af bygningsreglementets (BR18) afsnit III, kap. 23. Det fremgår heraf, at man ved bebyggelsesprocent forstår etagearealets procentvise andel af grundens areal. Det er denne beregningsmetode, der er anvendt i lokalplanen - kombineret med mulighederne i kommuneplanen. Det bemærkes, at arealerne delområde IIIa og b ikke er indgået i beregningen af bebyggelsesprocenten, hvilket betyder, at det ingen betydning har for overholdelse af bebyggelsesprocenten, hvordan de to arealer håndteres.

#### *Lokalplanens § 5, stk. 1. Bebyggelsens omfang*

Vedrørende brugen af udtrykket ”cirka” i § 5, stk. 1 er det kommunens opfattelse, at det i den konkrete situation ingen betydning har, idet den udtrykkelige bebyggelsesprocent regulerer omfanget af det konkrete byggeri, og der er derfor alene tale om en fordeling af byggeri.

I forbindelse med gennemgangen af klagen over vedtagelse af lokalplanen, er kommunen blevet opmærksom på, at § 5, stk. 1, ikke er hensigtsmæssigt formuleret, idet det fremgår ”... 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. ...” Kommunen er opmærksom på, at dette kan forstås som en fravigelse af beregningsreglerne i bygningsreglementet, og vil sikre, at tilladelser udstedt i medfør af lokalplanen, respekterer bygningsreglementet.

#### *Friareal*

Størrelsen af friarealet fastsættes i kommuneplanen og er i kommuneplantillæg nr. 10 fastsat til 8 % for erhverv. Friarealprocenterne for de øvrige anvendelser fremgår af

kommuneplanen med 30 % for boliger, 100 % for børneinstitutioner og 40 % for grundskoler. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er det undersøgt, om de angivne friarealprocenter kan overholdes, idet det bemærkes, at maksimalt 20 % af det friareal, der er placeret på tag af bygningerne over plinten, kan medregnes i friarealerne. Det vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at friarealprocenterne overholdes.

Det fremgår af klagen, at lokalplanens § 7, stk. 2, som omhandler kommunens mulighed for efterfølgende at meddele dispensation til friarealets størrelse, ikke kan give kommunen en skønsmæssig kompetence til at fravige KP15' s krav til friarealprocenter. Lokalplaner skal, når de vedtages af Borgerrepræsentationen, være i overensstemmelse med kommuneplanen. Det betyder imidlertid ikke, at kommunen efterfølgende er afskåret fra at meddele dispensation, selv om en dispensation vil være i strid med kommuneplanen, jf. planlovens § 12, jf. § 19.

#### *Fordeling af andelen af boliger*

Omfanget af helårsboliger er reguleret i lokalplanens § 3, stk. 2. For område II gælder, at der mindst 18 % og højst 20 % af etagearealet skal anvendes til helårsboliger.

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, nr. 8) at man ved lokalplan, kan optage bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger, og om boligætheden, jf. nr. 7). Det er ikke i strid med planloven, at lokalplanens § 3, stk. 2, fastsætter bestemmelse herom, og ligeledes kan denne bestemmelse heller ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelse for S-områder. Beregning af andelen af boliger i delområde II under ét er ikke et forhold, der er reguleret i bygningsreglementet.

I forhold til klagers påstand om, at lokalplanens bestemmelse om almene boliger, jf. § 3, stk. 4, er i strid med kommuneplanen, må lokalplanens anvendelsesbestemmelser ligeledes anses for at være i overensstemmelse med planloven, idet der ikke er noget til hinder for, at flere matrikler regnes under ét i forhold til fordeling af boliger, herunder almene boliger. Der kan følgelig ikke være nogen uoverensstemmelse mellem kommuneplanens tillæg nr. 5 om almene boliger i serviceerhvervsområder og lokalplanens § 3, stk. 4, om almene boliger, da mindstekravet om 25 % almene boliger kan fastsættes for delområde II under ét.

#### **C. Boligbebyggelse kan ikke fastlægges på ejendom, som DSB ejer**

Klager gør gældende, at lokalplanens § 3 og § 5, der muliggør placering af boligbebyggelse på matr. 1690 er ulovlige, jf.



lovbekendtgørelse nr. 1184 af 12. oktober 2010, da DSB ikke efter sin formålsbestemmelse må opføre boliger.

Kommunen finder, at dette klagepunkt er irrelevant i forhold til den konkrete påklagede afgørelse med hjemmel i planloven.

#### **D. Anmodning om opsættende virkning**

Klager har anmodet om, at Planklagenævnet tillægger klagen opsættende virkning.

Da der efter kommunens vurdering ikke foreligger retlige mangler ved lokalplanen, som bør føre til planens ugyldighed, er der ikke grundlag for at tillægge klagen opsættende virkning.

#### **E. Sammenfatning**

Klagerens hovedargumentation om, at inddelingen af lokalplanområdet i delområder er ulovlig, er ikke korrekt, idet planloven indeholder hjemmel til dette. Hvis klagenævnet måtte vurdere, at der for så vidt angår de to meget små og for lokalplanen underordnede delområder IIIa og IIIb, foreligger formelle planuoverensstemmelser, gør kommunen gældende, at disse enkeltstående mindre planuoverensstemmelser ikke bør medføre lokalplanens ugyldighed, da disse retlige mangler er af underordnet og formel betydning. Dette understreges af, at det i praksis ikke er muligt at opføre noget nyt byggeri i lokalplanområdet i strid med de gældende kommuneplanrammer for området eller bygningsreglementet.