



Notat

Bilag 18 Notat om henvendelser modtaget i den supplerende høring

15. december 2020

Sagsnummer
2019-0020104

Dokumentnummer
2019-0020104-26

Der er modtaget 1 henvendelse, jf. bilag 18.

Henvendelse fra PensionDanmark og By & Havn

I henvendelsen gøres det gældende, at det er planmæssigt betænkeligt, at planmyndigheden i strid med grundejernes ønske udpeger et konkret byggefelt til bebyggelse med almene boliger. Fastlæggelse af almene boliger bør ske på et mere overordnet niveau.

Dette synspunkt specificeres nogle punkter, som er oplistet nedenfor med forvaltningens bemærkninger:

1. Bygherre gør gældende, at det strider mod forudsætningerne bag planloven generelt og lovforarbejderne om almene boliger, at Københavns Kommune ensidigt og i strid med By & Havns og PensionDanmarks ønske udpeger et konkret byggefelt til almene boliger. Det er forudsat i lovforarbejderne, at parterne loyalt forhandler herom.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig i, at det fremgår af lovforarbejderne, at det forudsættes, at der er en forhandling med ejerne om i hvilket omfang, det er hensigtsmæssigt at planlægge for almene boliger. Herunder, at kommunerne er behjælpelige med at formidle kontakt til almene boligselskaber. Det fremgår hverken af forarbejderne eller af lovteksten, at der skal være opnået enighed eller indgået en egentlig aftale mellem grundejer og kommunen. Det er fortsat også på det punkt kommunen, der har kompetencen til at planlægge, idet kommunen har en "lokalplanret", som ikke forudsætter enighed.

2. Bygherre mener endvidere, at det strider mod forudsætningerne bag planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, at der i lokalplanen udpeges en konkret placering til alment boligbyggeri og ikke blot vilkår om antal af almene boliger og etagearealer inden for lokalplanområdet.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningens bemærkninger:

Det fremgår af bestemmelsen, at 25 % kan være almene boliger. Det fremgår af forarbejderne, at der kan planlægges for en procentandel af boligetagearealet og for et bestemt antal kvadratmeter. Det er forvaltningens vurdering, at da det i en lokalplan også kan bestemmes, hvor der helt konkret skal ligge boliger, kan man også bestemme, hvor der skal ligge almene boliger. Det er en del af anvendelsesbestemmelsen. Man kan fx også bestemme, hvor de enkelte boligstørrelser skal ligge.

3. Bygherre mener, at det er svært at identificere sagligheden, den planmæssige begrundelse, for et sådant planvilkår. Bestemmelserne om planlægning for almene boliger blev indsat for at fremme alsidighed i boligsammensætningen. Det opnås allerede ved den eksisterende placering på byggefelt B7 i delområde IB.

Forvaltningens bemærkninger:

Byggefelt B7 er ikke defineret i lokalplanen. Bygherre kunne med lokalplanforslaget frit placere de almene boliger indenfor underområderne. Ændringsforslaget går ud på at udpege bestemte byggefelter til almene boliger. I dem indgår B7 ikke.

Det er forvaltningens opfattelse, at der opnås den højst mulige alsidighed i boligsammensætningen, når det fastsættes på ejendomsniveau. Dette er en lovlig planlægningsmæssig begrundelse. En sådan skal der være for alle bestemmelser i en lokalplan.

4. Bygherre mener, at ændringen ikke er proportional. Proportionalitetsprincippet består af tre aspekter: egnethed, nødvendighed og forholdsmæssighed. En flytning af det almene byggefelt fra B7 lever ikke op til disse krav. Grundejerne, By & Havn og PensionDanmark, og den købende almene boligorganisation, fsb, er tilfredse med placeringen, og det fremstår derfor ikke proportionalt at ændre dette.

Forvaltningens bemærkninger:

Kommunen skal ikke i vurderingen af den planlægningsmæssige begrundelse anlægge en proportionalitetsbetragtning som sådan. Kommunen har stadig planlægningskompetencen, og så længe planlægningen er sagligt begrundet, kan kommunen planlægge.

5. Bygherre udtrykker, at Københavns Kommune er planmyndighed og ultimativt har myndighedskompetencen til at vedtage en lokalplan, jf. planlovens § 27, men når

planmyndigheden handler i strid med grundejernes interesser, gælder et skærpet hjemmelskrav.

Forvaltningens bemærkninger:

Her anerkendes planlægningskompetencen, men det anføres, at der er et skærpet hjemmelskrav. Det er ikke fastslået i klagenævnsspraksis eller andet, at der skulle være et særligt hjemmelskrav, men forvaltningen må forstå det sådan, at bygherre mener, at planlægningen er særligt indgribende. Det er ikke forvaltningens opfattelse, at der her er et særligt hjemmelskrav, fordi det falder ind under sædvanlig planlægning. Hvis det skulle være tilfældet, så har kommunen under alle omstændigheder løftet dette særlige hjemmelskrav.