

Dato: 17. marts 2025

Til: Planklagenævnet

Fra:

Knud Erik Hansen, formand - knuderik@dn.dk - 40404344

Ole Damsgaard, næstformand - ole.damsgaard@outlook.dk - 50515880



Klage over manglende lokalplan

København kommune har i skrivelse af 20. februar 2025 meddelt, at de træffer ny afgørelse i sagen om projektet med skæve boliger i det grønne areal ved Strødamvej 10 i København.

Kommunen fastholder at projektet ikke er lokalplanpligtigt, som i deres afgørelse af 30. september 2024, men anser det som en ny afgørelse, idet kommunen finder, at deres begrundelse for afgørelsen af 30. september var mangelfuld.

Den nye afgørelse træffes efter en af DN København indleveret klage af 27. oktober 2024 til planklagenævnet.

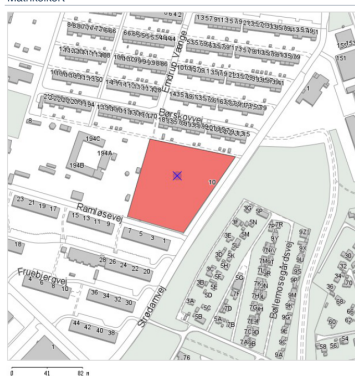
Kommunens skriver om deres afgørelse (Bilag 09):

" Kommunen har ved afgørelsen særligt lagt vægt på, at projektets udformning i én etage med en bygningshøjde på maksimalt 3,5 m, placering og afstand til eksisterende bebyggelse og samlede omfang, der ikke overstiger 500 m², ikke adskiller sig fra områdets overordnede karakter, der består af blandet by med bolig, erhverv og institutioner, og således på denne baggrund ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø"

DN København vurderer, at projektet ændrer områdets karakter og funktion så afgørende at det kræver, at kommunen udarbejder en lokalplan, jf. §13 stk. 2 i Lov om planlægning.

Projektet og dets ændring af områdets karakter

Matrikelkort



Projektet omfatter 12 hjemløseboliger, der bygges i et grønt område, der i dag fungerer som rekreativt område for beboerne i bebyggelsen omkring.

Bygningerne placeres så de reelt fylder lidt mere end halvdelen af området. Kommunen er klar over at det angivne projekt nok er for tæt ved træerne og der skal justeres for det. Det kan betyde, at bebyggelsen kommer til at fylde endnu mere på grunden.

Området er i dag et populært grønt område for beboerne omkring. Området bruges af beboerne i de omliggende boligbebyggelser til ophold, boldspil o.l. Og bruges i høj grad af børnefamilier. Det ene bord med bæk bruges flittigt.

Hvis der bygges boliger, vil området skifte markant karakter – fra at være et offentligt grønt område til et boligområde med tilhørende grønne arealer. Dets funktion som rekreativt område vil blive meget indskrænket.

Det offentlige grønne område, der vil blive tilbage vil på grund af dets mindre størrelse miste en del af dets funktion som rekreativt område for beboerne omkring, og måske helt fordi det kan ende med at blive oplevet som et 'privatiseret' område.

Hvis der bygges hjemløseboliger, vil den rekreative funktion meget sandsynligt ophøre. Det vil have stor betydning for de mange beboere omkring arealet.



Det er misvisende, når kommunen angiver, at bebyggelsen ikke overstiger 500 kvm. Dette tal angiver alene det bebyggede areal. Det angiver ikke hvor meget areal den samlede bebyggelse lægger beslag på. Det er i omkring 5000 kvm. Det samlede grønne område er på 8043 kvm.



Det er også misvisende, når kommunen skriver, at bebyggelsen "ikke adskiller sig fra områdets overordnede karakter, der består af blandet by med bolig, erhverv og institutioner, og således på denne baggrund ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø".

Bebyggelsen ændrer den funktion, som arealet ved Strødamvej 10 har i kvarteret og en funktion arealet har haft i årtier. Det medfører dermed en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Bebyggelse på det grønne areal ændrer også markant det samlede kvarters overordnede karakter. Det vil endvidere være en bebyggelse af en anden karakter end den omliggende bebyggelse, og dermed med en anden visuel karakter.

Det er også en historisk ændring. Det grønne område har været have til Søgården, der nu er institution, men stadig ligger der som bygning. Denne historik vil med den forslåede bebyggelse blive markant udvisket.

For beboerne er det en væsentlig ændring og alene det kan begrunde, at der skal laves lokalplan, så de får mulighed for at blive hørt.

Kommunens håndtering og beslutninger de seneste år

Socialforvaltningen søgte den 23.6.2023 om at få lavet en lokalplan, idet Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede, at projektet forudsatte en lokalplan. Det sidste fremgår, at et internt notat af 23.6.2023 fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

I det interne notat angiver Teknik- og Miljøforvaltningen, at projektet ved en screening 'blev vurderet til at have en så stor (negativ) påvirkning på nærområdet, at der var tale om lokalplanpligt'. Det hedder videre i notatet: 'Det konkrete projekt, der ligger til grund for anmodningen, virker meget voldsomt i det beskedne parkområde, som udgør Strødamvej 10. Projektet vil uundgåeligt "privatisere" området. (Bilag 02)

Teknik- og Miljøforvaltningen accepterede den 4. juli 2023 anmodningen fra Socialforvaltningen (Bilag 03) om at lave en lokalplan (Bilag 04).

På Bispebjerg Lokaludvalgs møde den 19.6.2024 orienteres om en skriftlig meddelelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen om, at der ikke udarbejdes lokalplaner i forbindelse med byggeriet af skæve boliger - hverken på Emdrupvej eller Strødamvej.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i et svar (27.8.2024) til borgerrepræsentant Andreas Keil svaret, at der ikke bliver lavet en lokalplan. Som begrundelse angiver forvaltningen, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, hvor området er udlagt som O2 område, samt projektets størrelse: "I forhold til lokalplanlægning vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at et byggeri med en størrelse på maks. 500 m2 har projektet ikke en størrelse, der vil have en væsentlig ændring af det eksisterende miljø."

I kommunens svar på DN's forespørgsel af 17. september 2024 skriver kommunen (Bilag 07): "De 12 skæve boliger og fælleshus på Strødamvej 10 er et projekt af en beskeden størrelse på højst 500 m2. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke skal udarbejdes en lokalplan til projektet."

Kommunens vurdering i 2024 er dermed i modstrid med kommunens vurdering i 2023, hvor kommunen angav, at projektet forudsatte en lokalplan og med den begrundelse, at projektet ville ændre områdets karakter.

Begrundelserne i 2024 for at afvise en lokalplanpligt er alene, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og at det kun er et projekt på 500 etagekv. DN finder ikke det er fyldestgørende begrundelser.

Lokalplanpligten forholder sig til ændringer i området og ikke til om projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne. Ved kun at angive projektets størrelse undgår kommunen at forholde sig til, hvorledes det ændrer områdets karakter. Hertil kommer, at kommunen mener at de 500 etagekv. er så lidt, at det ikke ændrer områdets karakter. DN er som angivet ovenfor uenige i kommunens vurderinger fra 2024. Kommunen forholder sig med den nye vurdering ikke til, at de 500 etagemeter fylder omkring halvdelen af det grønne areal og ikke til, at kommunen i 2023 skriver, at projektet vil privatisere det resterende grønne område.

De reaktioner DN har fået fra beboere i området, viser, at de ikke kun ser på, at det er 500 etagemeter, men på hvad de fylder på hele grunden og hvordan de ændrer mulighederne for at bruge arealet. Med disse beboerholdninger vil det i overensstemmelse med planlovens intentioner om borgerdeltagelse være yderst relevant, at der laves en lokalplan, så der kan gives rammer for en offentlig debat.

Opsættende virkning

Da sagen kører i forvaltningen og forvaltningen mener, at kunne tillade projektet gennem en almindelig byggesag og de allerede er langt med projektet, skal vi anmode om at denne klage får opsættende virkning.

Kriterier

I flere af klagenævnet afgørelser fremhæves det, at det ikke er projekters størrelse, der er afgørende for om der er lokalplanpligt, men den ændring i området som projektet vil medføre (NoMO 115 Nævnens hus). I en afgørelse af 26.9.2024 (sag 24/05920 og 24/05462) hedder det:

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

I en anden sag (24/04125, 24/04168, 24/04171, 24/05376) fremhæver nævnet at det også er væsentligt at et projekt bliver vurderet ud fra dets planmæssige sammenhæng (hvordan det indgår i det omgivende byområde) og at borgerne får mulighed for at vurdere det.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen

Det er i overensstemmelse med tolkningen i bogen "Planloven" med kommentarer af Helle Tegner Anker (2013) på side 351: *Et væsentligt kriterium for lokalplanens indtræden er som angivet i stk. 2, at der er tale om et større projekt, herunder nedrivning. Lokalplanpligten må imidlertid ses i lyset, af at et væsentligt formål med lokalplaninstrumentet er at sikre inddragelse af offentligheden og at muliggøre en offentlig debat om den fremtidige udvikling i et bestemt område. Det er således ikke projektets fysiske dimensioner, der er afgørende for lokalplanpligtens indtræden, men derimod den ændring i området, som projektet vil medføre. Dette er afspejlet både i lovbemærkningerne og i praksis, hvorefter det afgørende kriterium for lokalplanpligt er, om et projekt vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.*

Bilag

Bilag 01: Matrikelkort

Bilag 02: Kommunal vurdering (2023) af projektet og lokalplanpligt

Bilag 03: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan

Bilag 04: Accept af lokalplananmodning

Bilag 05: Fra referatet fra Bispebjerg Lokaludvalgs møde den 19.06.2024

Bilag 06: Besvarelse vedr. proces for opførelse af skæve boliger på Emdrupvej og Strødamvej

Bilag 07: Besvarelse af 30. september 2024 vedr. information om proces for de skæve boliger på Strødamvej 10.

Bilag 08: Søgårds Have - Rapport Grønne korridorer

Bilag 09: Afgørelse: 20. marts 2025 Projekt med 12 skæve boliger på Strødamvej 10 er ikke lokalplanpligtigt