

Dato: 26. august 2025
Sagsnr.: 25/05162
Klagenr.: 1072145
Sagsbehandler: VTWB

AFGØRELSE

i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om, at opførelse af boliger på Strødamvej, København Ø, ikke er lokalplanpligtig

Københavns Kommune traf den 20. februar 2025 afgørelse om, at opførelse af 12 skæve boliger på ejendommen Strødamvej 10, 2100 København Ø, ikke er lokalplanpligtig.

Danmarks Naturfredningsforening, København, har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf.: 72 40 56 00
CVR-nr.: 37795526
Nævnets e-mail:
plan@naevneneshus.dk
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området

Klagen vedrører opførelse af 12 skæve boliger på ejendommen Strødamvej 10, 2100 København Ø. Boligerne opføres som individuelle boligenheder i én etage på hver højst 35 m². Foruden boligerne omfatter projektet et fælleshus på højst 65 m², samt et skur til renovation. Den samlede bebyggelse vil efter oplyste ikke overstige 500 m² og vil blive afskærmet fra resten af det i alt ca. 8.000 m² store grønne areal på matriklen.

Situationstegning kan ses af Bilag 1 med billedmateriale sidst i denne afgørelse.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Ejendommen er i Kommuneplan 2024 omfattet af rammeområde R24.O.8.49, der udlægger ejendommen til institutioner og andre sociale formål, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, religiøse formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.¹

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 20. februar 2025 afgørelse om, at opførelse af 12 skæve boliger på ejendommen Strødamvej 10, 2100 København Ø, ikke er lokalplanpligtig, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at projektets udformning er i én etage med en bygningshøjde på maksimalt 3,5 m, placering og afstand til eksisterende bebyggelse og det samlede omfang, der ikke overstiger 500 m². Kommunen har på den baggrund vurderet, at projektet ikke adskiller sig fra områdets overordnede karakter, der består af blandet by med bolig, erhverv og institutioner, og dermed ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 2 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 10. juni 2025.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

¹ Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.²

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Lokalplanpligt

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at projektet ændrer områdets karakter og funktion så afgørende, at det kræver, at kommunen udarbejder en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Klageren gør gældende, at projektet medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø, da boligerne placeres i et grønt område, der fungerer som rekreativt område for beboerne i området, og at bebyggelsen vil indskrænke den rekreative funktion væsentligt.

Klageren gør endvidere gældende, at det er misvisende, når kommunen angiver, at bebyggelsen ikke overstiger 500 m², idet de 500 m² alene angiver det bebyggede areal, og ikke hvor meget areal den samlede bebyggelse lægger beslag på. Klageren anfører i den forbindelse, at den samlede bebyggelse placeres, så den vil lægge beslag på 5.000 m² af det grønne område, som udgør 8.000 m².

Klageren henviser desuden til, at det i overensstemmelse med planlovens intentioner om borgerdeltagelse, vil være yderst relevant, at der laves en lokalplan, så der kan gives rammer for en offentlig debat.

2.2.2. Generelt om lokalplanpligt

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

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.

² Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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.

Nogle projekter kan, selvom de isoleret set ikke er store, kræve at der tilvejebringes en lokalplan på grund af deres indvirkning på omgivelserne, f.eks. ved placering i ”sårbare” områder som bevaringsområder eller rekreative områder.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at projektet udgør en sådan væsentlig ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2.

Nævnet lægger herved vægt på, at projektet med opførelse af 12 skæve boliger inddrager en væsentlig del af et grønt areal, der anvendes til rekreativt friareal af områdets beboere, se Bilag 1, billede 1. Projektet vil dermed medføre en så væsentlig påvirkning af det rekreative område, at offentligheden bør få mulighed for at udøve indflydelse på planlægningen gennem en lokalplanproces.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 20. februar 2025 om, at opførelse af 12 skæve boliger på ejendommen Strødamvej 10, 2100 København Ø, ikke er lokalplanpligtig.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.³

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (Klima og Byudvikling, sagsnr. 2025-0133636) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.

5. Opsættende virkning

Planklagenævnet har modtaget en anmodning om at tillægge klagen opsættende virkning. Nævnet har besluttet at færdigbehandle sagen i stedet for at træffe delafgørelse om opsættende virkning.



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Billedmateriale

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Billedmateriale



Billede 1: Skitsetegning.

Kilde: Skitsetegning indsendt af kommunen den 10. juni 2025.

Bilag 2 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 17. marts 2025.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 10. juni 2025.