



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om Planklagenævnets afgørelse om vedtagelse af lokalplan 637 Slotsherrensvej Vest

11-03-2025

Sagsnummer I F2
2024 - 22018

Dokumentnummer i F2
186187

Sagsnummer eDoc
2024-0384490

Resume

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at Planklagenævnet har truffet afgørelse i klagesag vedr. vedtagelse af lokalplan Slotsherrensvej Vest, navnlig krav om studieaktivitet ved ungdomsboliger. Klager har ikke fået medhold, hvilket betyder, at lokalplanen, herunder kravet om studieaktivitet, er gældende.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest var i offentlig høring første gang i perioden fra den 29. september 2023 til den 24. november 2023. Planforslaget blev som følge af en væsentlig ændring i planens anvendelsesbestemmelse (indsat krav om studieaktivitet) sendt i fornyet offentlig høring i perioden fra den 12. april 2024 til den 7. juni 2024. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 19. september 2024.

Grundejer indgav den 23. oktober 2024 klage over kommunens vedtagelse af lokalplan 637 Slotsherrensvej Vest.

Klagen fokuserede på følgende forhold: manglende lovhjemmel til studieaktivitetskrav, berettigede forventninger og usaglig forskelsbehandling.

Planklagenævnet har den 27. februar 2025 afsagt afgørelse i sagen. Klager har ikke fået medhold, hvilket betyder, at lokalplanen fortsat gælder, herunder kravet om studieaktivitet for ungdomsboliger. Afgørelsen er vedlagt som bilag 1. Nedenfor oplystes nævnets væsentligste pointer.

Ift. påstand om manglende lovhjemmel

Planklagenævnet vurderer, at kommunen havde hjemmel til at fastsætte krav om studieaktivitet. Planklagenævnet lægger vægt på, planlovens bestemmelse om at kunne fastsætte krav om studieaktivitet i lokalplaner trådte i kraft 1. januar 2024. Da planforslaget var i fornyet offentlig høring i perioden fra den 12. april 2024 til den 7. juni 2024, var planforslaget offentliggjort efter ændringslovens ikrafttræden den 1. januar 2024. Der var således lovhjemmel til at fastsætte krav om studieaktivitet.

Ift. berettigede forventninger

Planklagenævnet vurderer ikke, at berettigede forventninger hos klager kunne medføre, at kommunen ikke måtte vedtage lokalplanen med bestemmelse om studieaktivitetskrav.

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Nævnet anfører, at borgere og andre helt generelt ikke kan have berettigede forventninger om, at et plangrundlag for området ikke vil blive ændret. Kommunen har altid ret til at gøre dette – også i forbindelse med udarbejdelsen af en plan. En kommune har ret til at ændre planlægningen for et område, hvis en kommune finder det hensigtsmæssigt, herunder i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan, og at der ved vedtagelse af planer tilkommer kommunen et meget vidtgående planlægningsmæssigt skøn i forhold til indholdet.

Ift. usaglig forskelsbehandling (lighedssættning)

Planklagenævnet vurderer ikke, at lighedssættningen i denne situation er til hinder for kommunens vedtagelse af lokalplanen.

Nævnet bemærker, at kommunen ikke er afskåret fra at vedtage lokalplaner, som stiller nærmere krav til anvendelsen af enkelte bygninger, selvom området ikke tidligere har været underlagt sådanne krav, eller selvom der i andre områder af kommunen heller ikke ses at blive stillet sådanne krav. Formålet med planlægning er netop ofte at udlægge områder i kommunen til forskellige anvendelser, uanset om områderne eventuelt ligner hinanden.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1: Planklagenævnets afgørelse af 27. februar 2025

AFGØRELSE
i klagesag om Københavns Kommunes endelige vedtagelse af
lokalplan nr. 637, Slotsherrensvej Vest

Planklagenævnet

Københavns Kommune vedtog den 19. september 2024 lokalplan nr. 637, Slotsherrensvej Vest, endeligt.

En virksomhed, som ejer en ejendom beliggende inden for planområdet, har klaget over planvedtagelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- om planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, er overholdt i forhold til lokalplanens bestemmelser om studieaktivitet.
- om kommunen på grund af berettigede forventninger hos klageren var afskåret fra at vedtage lokalplanens § 3, stk. 3.
- om der ligger saglige og planlægningsmæssige hensyn bag planvedtagelsen.
- om kommunen i forbindelse med planvedtagelsen har overholdt lighedsgrundsætningen.

Planklagenævnet har ikke behandlet det øvrige klagepunkt i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at lokalplanen fortsat gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Lokalplanen

Sagen vedrører [lokalplan nr. 637, Slotsherrensvej Vest](#).¹ Formålet med planen er at muliggøre opførelse af et plejecenter med sundhedshus samt at omdanne eksisterende bevaringsværdige industribygninger til boliger og opføre nye boliger.

Det fremgår bl.a. af lokalplanens § 3, stk. 2, at boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, og at indtil 25 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

Planområdet ligger i bydelen Vanløse og afgrænses mod nord af Slotsherrensvej, som fungerer som indfaldsvej til København og Frederiksberg. Mod syd og øst afgrænses området af villaer, og mod vest afgrænses området af erhverv.

1.2. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 14. november 2024.

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

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 retsgrundsætninger.

2.2. Bestemmelser om studieaktivitet

2.2.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at der ikke er hjemmel i planloven til i lokalplanens § 3, stk. 3, at stille krav om, at ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende.

Klageren anfører, at planlovsændringerne som vedtaget ved lov nr. 1790

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

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

af 28. december 2023 ikke finder anvendelse for lokalplanen, der i første omgang har været i offentlig høring i perioden fra den 29. september 2023 til den 24. november 2023. Klageren henviser i den forbindelse til, at lovændringen alene finder anvendelse for planforslag, der er offentliggjort efter lovens ikrafttræden den 1. januar 2024.

2.2.2. Generelt om indholdet af lokalplanbestemmelser

Der er i planlovens § 15 fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Herunder indeholder planlovens § 15, stk. 2, en opstilling af forhold, der kan optages lokalplanbestemmelser om (lokalplankataloget).

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om områdets anvendelse.

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, fremgår det, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af de enkelte bygninger, herunder at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Det fremgår af § 12 a og § 12 b i kapitel 1 a i lov om boligforhold, at der ved ustøttede private ungdomsboliger forstås boliger, der skal udlejes til studerende, som ikke er omfattet af lov nr. 1089 af 17. december 2002 om støttede private ungdomsboliger eller lov nr. 1877 af 27. september 2021 om almene boliger, og som opfylder betingelsen i stk. 2, og at ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende.³

Endvidere fremgår det af § 12 b, stk. 4 i lov om boligforhold, at er der indgået frivillig aftale mellem udlejeren og kommunalbestyrelsen om kommunal anvisning til lejligheder i private udlejningsejendomme i medfør af kapitel 7, kan kommunalbestyrelsen samtidig hermed undtage de boliger, som der anvises lejere til i medfør af denne aftale, således at disse boliger ikke skal udlejes til studieaktive eller uddannelsessøgende. Undtagelsen kan ikke omfatte udlejninger eller anvisninger foretaget af udlejer eller andre, som ikke sker i medfør af reglerne i kapitel 7.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet bemærker indledningsvist, at planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, er ændret ved lov nr. 1790 af 28. december 2023.

Ved lovændringen er der i § 15, stk. 2, nr. 8, efter ”enkelte bygninger,” indsat ”herunder at boliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a eller lov om støttede private ungdomsboliger,”.

³ Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer.

Det følger af § 11, stk. 3, i denne ændringslov, at ændringerne ikke finder anvendelse for planforslag, der offentliggøres før lovens ikrafttræden den 1. januar 2024.

Ændringen af planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, finder således alene anvendelse på planforslag, der er offentliggjort efter lovens ikrafttræden den 1. januar 2024.

Det fremgår af sagens oplysninger, at lokalplanforslaget var i offentlig høring første gang i perioden fra den 29. september 2023 til den 24. november 2023, men at planforslaget, som følge af en væsentlig ændring i planens anvendelsesbestemmelse om krav om studieaktivitet, blev sendt i fornyet offentlig høring, jf. planlovens § 27, stk. 2. Planforslaget med ændret anvendelsesbestemmelse var herefter i fornyet offentlig høring i perioden fra den 12. april 2024 til den 7. juni 2024. Lokalplanen blev endeligt vedtaget den 19. september 2024.

Om lokalplanens anvendelse fremgår følgende af planens § 3, stk. 3, om boliger til studerende:

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 5 e) om bolig størrelser, § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a.

Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Planklagenævnet finder, at kommunen har haft hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, til at fastsætte den ovennævnte § 3, stk. 3, i lokalplanen om anvendelse af enkelte bygninger, herunder at ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende, i lokalplanen.

Planklagenævnet lægger herved vægt på, at bestemmelsen regulerer den fremtidige anvendelse af ejendommen inden for planområdet, herunder at ungdomsboliger, der ønskes opført, kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at planforslaget har været i fornyet offentlig høring i perioden fra den 12. april 2024 til den 7. juni 2024, og at planforslaget således er offentliggjort efter ændringslovens ikrafttræden den 1. januar 2024.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet.

2.3. Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at der på tidspunktet for planforslagets udarbejdelse ikke var hjemmel i planloven til at fastsætte bestemmelse i lokalplanen om krav om studeaktivitet for beboere i ungdomsboliger, og at forvaltningen under planlægningsprocessen ikke har tilkendegivet, at der kunne stilles krav herom. Klageren anfører, at klageren derfor har haft en berettiget forventning om, at der ikke ville blive indsat en bestemmelse herom i den endelige lokalplan.

2.3.2. Generelt om berettigede forventninger og lokalplanret

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde f.eks. en dispensation fra en lokalplan. De berettigede forventninger skal dog afvejes over for almindelige retshåndhævelsessyn.

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan en kommune til enhver tid beslutte at tilvejebringe forslag til lokalplaner i overensstemmelse med de procedurer, der er fastsat i planlovens kapitel 6, når det er planlægningsmæssigt begrundet, og såfremt indholdet i øvrigt er i overensstemmelse med reglerne i planloven.

Tilvejebringelsen af et ændret plangrundlag kan bl.a. ske ud fra et ønske om at erstatte tidligere planer med et nyt plangrundlag og dermed skabe andre udviklingsmuligheder i en kommune.

Generelt gælder, at borgere og andre ikke kan have berettigede forventninger om, at plangrundlaget for et givent område ikke vil blive ændret, idet kommunen har ret til at gøre dette.

I forhold til vedtagelse af planer tilkommer der desuden kommunen et meget vidt planlægningsmæssigt skøn i forhold til indholdet.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder, at kommunen ikke er afskåret fra at vedtage lokalplanen, herunder planens § 3, stk. 3, på baggrund af berettigede forventninger hos klageren.

Nævnet lægger herved vægt på, at en kommune har ret til at ændre planlægningen for et område, hvis en kommune finder det hensigtsmæssigt, herunder i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan, og at der ved vedtagelse af planer tilkommer kommunen et meget vidtgående planlægningsmæssigt skøn i forhold til indholdet.

Generelt gælder, at borgere og andre ikke kan have berettigede forventninger om, at plangrundlaget for et givent område ikke vil blive ændret, idet

kommunen altid har mulighed for at gøre dette, herunder under planens udarbejdelse.

På den baggrund kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagepunktet.

2.4. Planlægningsmæssig begrundelse og usaglige hensyn

2.4.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunens beslutning om at ændre i planforslagets anvendelsesbestemmelse efter den første offentlige høring og herefter sende et nyt planforslag i høring, er usaglig. Klageren anfører, at beslutningen er i strid med forvaltningens indstilling, og at hensigten er at omgå ændringslovens ikrafttrædelsesdato.

2.4.2. Generelt om planlægningsmæssig begrundelse og usaglige hensyn

Efter planlovens § 13, stk. 1, kan en kommune til enhver tid beslutte at tilvejebringe planforslag og ændringsforslag til eksisterende kommunale planer i overensstemmelse med de procedurer, som er fastsat i planlovens kapitel 6, når det er planlægningsmæssigt relevant (lokalplanretten), og såfremt indholdet i øvrigt er i overensstemmelse med reglerne i planloven.

Lokalplankompetencen forudsætter således, at der er en planlægningsmæssig relevant begrundelse, og planlægningen må ikke være baseret på usaglige hensyn. Rent økonomiske hensyn er ikke et planlægningsmæssigt relevant hensyn. En eventuel usaglighed vil typisk bestå i, at kommunen udarbejder en lokalplan alene af hensyn til kommunens egne økonomiske interesser.

I forhold til vedtagelse af planer tilkommer der kommunen et meget vidt planlægningsmæssigt skøn i forhold til indholdet. Dette skøn kan ikke efterprøves af Planklagenævnet. Nævnet kan herunder ikke efterprøve, om planlægningen er hensigtsmæssig eller rimelig. Nævnet kan prøve, om planlægningen er i overensstemmelse med f.eks. planlovens § 15, § 15 a og § 15 b. Nævnet kan desuden prøve, om planen varetager planmæssige hensyn og ikke usaglige hensyn. Det forhold, at planen er udtryk for en afvejning af hensyn, som klageren ikke er enig i, er imidlertid ikke i sig selv et udtryk for, at der er inddraget usaglige hensyn.

2.4.3. Planklagenævnets vurdering

Efter planlovens § 15, stk. 1, skal en lokalplan indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse.

Den planlægningsmæssige begrundelse i den aktuelle sag fremgår af lokalplanens § 1. Det fremgår af lokalplanens § 1, at planen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, sikre adgang gennem området med et system af stier, at nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse udformes, så det passer til Københavns og stedets

egenart, og at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Endvidere har planen til formål at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

Planklagenævnet finder, at dette er en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse.

Planklagenævnet finder desuden på baggrund af sagens oplysninger i øvrigt ikke grundlag for at antage, at kommunen har varetaget usaglige hensyn ved vedtagelsen af planen, herunder ved beslutningen om under planprocessen at ændre lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelse. Nævnet har herved lagt vægt på, at en kommunes skønsmæssige beslutninger om indholdet af en lokalplan, ikke kan efterprøves af Planklagenævnet.

Planklagenævnet kan således ikke give medhold i klagepunktet.

2.5. Lighedsgrundsætningen

2.5.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at kommunen har udøvet usaglig forskelsbehandling ved i lokalplanen at stille krav om studieaktivitet for ungdomsboliger, og samtidig ikke har indsat en lignende bestemmelse i to sammenlignelige lokalplaner, der er udarbejdet af kommunen i samme periode.

2.5.2. Generelt om lighedsbetragtninger i forbindelse med planvedtagelser

Kommunen kan frit beslutte, om den ønsker at tilvejebringe en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 1, bortset fra de særlige situationer, som er omfattet af planlovens § 13, stk. 3. Kommunens skønsmæssige beslutning om at tilvejebringe en lokalplan kan som udgangspunkt ikke efterprøves af Planklagenævnet.

Kommunen er desuden ikke som følge af lighedsgrundsætningen afskåret fra at vedtage lokalplaner, der i overensstemmelse med planlovens regler herom, herunder navnlig planlovens § 15, nærmere stiller krav til anvendelsen af enkelte bygninger, der ikke tidligere har været krav om i det pågældende område, eller som der ikke er krav om i andre områder i kommunen. Formålet med planlægning er netop ofte at udlægge områder i kommunen til forskellige anvendelser, uanset om områderne eventuelt ligner hinanden.

2.5.3. Planklagenævnets vurdering

Da lighedsgrundsætningen ikke er til hinder for, at en kommune lokalplanlægger for forskellige anvendelser af områder, som eventuelt ligner hinanden, kan Planklagenævnet ikke give medhold i klagepunktet.

2.6. Forhold, som ikke behandles

Det fremgår af klagen, at lokalplanens § 3, stk. 3, vil have økonomiske konsekvenser for klageren, idet målgruppen for de planlagte ungdomsboliger ikke er tiltænkt studieaktive unge.

Uenighed i planers indhold eller hensigtsmæssighed er ikke et retligt spørgsmål, som Planklagenævnet kan tage stilling til. Det konkrete klagepunkt vedrører lokalplanens hensigtsmæssighed i forhold til klagerens interesser, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes endelige vedtagelse af lokalplan nr. 637, Slotsherrensvej Vest.

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

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

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til § 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.⁵

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (Klima og Byudvikling, j.nr. 2024-0384490) samt for klageren og dennes repræsentant (j.nr. 2024-16359) via klageportalen.

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



Line Kromand Danielsen
Stedfortrædende formand

⁴ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

⁵ Bekendtgørelse nr. 108 af 28. januar 2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet.

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

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

Modtaget fra klageren:

- Klage af 23. oktober 2024.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 13. november 2024.