



Besvarelse vedrørende mulighed for krav om erstatning i forbindelse med en lokalplan for Palads

Medlem af Borgerrepræsentationen Marcus Vesterager (A) har den 12. marts 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen om startredegerelse for lokalplan Palads, Indre By.

Spørgsmål

Hvad er risikoen/muligheden for at Københavns Kommune kan blive mødt med et krav om erstatning for eller overtagelse af Palads?

Svar

Som udgangspunkt er planlægning erstatningsfri regulering. En ejer af en ejendom vil dermed som udgangspunkt ikke kunne kræve erstatning, fordi kommunen vedtager en lokalplan for deres ejendom.

I indstillingen om startredegerelse for lokalplan Palads, Indre By, er det imidlertid beskrevet, at der i forbindelse med at vedtage en lokalplan, der imødekommer bygherres ønske om en ny bygning til erhverv samt en kælder til en moderne biograf, er mulighed for at fastlægge en snæver anvendelsesbestemmelse om biografdrift for stueetagen.

Det er desuden, som en del af det politiske handlerum, beskrevet, at Borgerrepræsentationen alternativt har mulighed for at udpege Palads som bevaringsværdig i en bevarende lokalplan, hvorefter bygningen ikke må nedrives.

Der kan potentielt være risiko for krav om erstatning i disse to scenarier, hvilket uddybes nedenfor. Forvaltningen vurderer dog, at risikoen er forholdsvis lille i begge scenarier.

Krav om erstatning ved en bevarende lokalplan

Når det i en lokalplan er fastlagt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette er fastlagt i planlovens § 49.

Vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser ikke automatisk et krav om overtagelse af en ejendom, men i henhold til § 49 i planloven kan

20-03-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 5655

Dokumentnummer i F2
130621

Sagsnummer i eDoc
2024-0094790

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

kommunen – forudsat nogle særlige betingelser er opfyldt - ved afslag på ansøgning om nedrivning blive forpligtet til at overtage ejendommen.

Ifølge planlovens § 49 vil en ejer kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen og kræve erstatning, hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommene kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed, der ikke er omfattet af forbud mod nedrivning. Det er en forudsætning, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad. Der skal således foretages en konkret vurdering af, om det vil være tilfældet.

Hvis det bliver aktuelt, at kommunen skal overtage en ejendom, skal der tages stilling til overtagelsessummen. Flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan overtagelsessummen fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagelsessummen, fastsættes den af taksationskommissionen.

Det bemærkes, at overtagelsessummen vil blive fastsat med udgangspunkt i den værdi, ejendommen havde inden forbuddet mod nedrivning, tillagt den profit, der kunne være opnået, hvis der ikke var forbud mod nedrivning. Overtagelsessummen vil dermed kunne blive betydelig, da den vil omfatte den fortjeneste, der kunne være opnået ved at nedrive bygningen og bygge nyt i henhold til den byggeret, der er normal for området. I praksis svarende til den byggeret for ejendommen, der er fastsat i den gældende lokalplan.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer dog, at risikoen for at blive mødt med et krav om overtagelsespligten efter § 49 er forholdsvis lille, da kommunen, forvaltningen bekendt, ikke er blevet mødt af et sådant krav tidligere og at der desuden er mulighed for en fortsat anvendelse af ejendommen.

Krav om erstatning ved fastlæggelse af en snæver anvendelsesbestemmelse som biografdrift

Det fremgår af indstillingen til startredegerelsen for Palads, at der er mulighed for at fastlægge en snæver anvendelsesbestemmelse som biografdrift inden for et område, som i dette tilfælde kan være et afgrænset areal i stueetagen og eventuelt 2. etage.

Det bemærkes, at snævre anvendelsesbestemmelser ikke er normal planlægningspraksis.

Da Københavns Kommune almindeligvis kun anvender brede anvendelseskrav, som fx publikumsorienterede serviceerhverv, opstår der ikke situationer, hvor disse krav vil være så indgribende overfor grundejer, at der kan rejses krav om erstatning.

Særlige krav til anvendelse efter § 15, stk. 2, nr. 8, vil ikke kunne udløse krav om erstatning efter § 49, da der ikke er tale om et forbud mod nedrivning. Det kan dog ikke udelukkes, at grundejer kan rejse en sag om overtagelse/erstatning, fordi der er tale om en så begrænset anvendelsesmulighed, at det betragtes som ekspropriation efter grundlovens § 73.

Der er dog eksempler på, at der har været anvendt specifikke anvendelseskrav, fx krav om hoteldrift, som landsretten har fundet, ikke har begrænset grundejerens rådighed over ejendommen i en sådan grad, at der er tale om ekspropriation. Forvaltningen vurderer derfor, at risikoen for erstatningskrav som følge af snæver anvendelsesbestemmelse er forholdsvis lille.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Borgerrepræsentationens dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen

Vicedirektør