



Til Økonomiudvalgets medlemmer (aflæggerbordet)

15-12-2010

Klagesag afgjort i Naturklagenævnet vedrørende Brøndby Kommunes lokalplan for Brøndbyøstervej - Københavns Kommunes ejendom matr. nr. 11b og 13f Brøndbyøster By.

Sagsnr.
2007-2722

Dokumentnr.
2010-862421

Som Økonomiudvalget tidligere er orienteret om, har Københavns Kommune den 6. oktober 2010 indgivet klage til Naturklagenævnet over Brøndby Kommunes lokalplan for Brøndbyøstervej begrundet i, at bestemmelse i lokalplanen om maksimalt 12 parceller på den knap 38.500 m² store grund ikke kunne anses at være planmæssigt begrundet.

Sagsbehandler
Anne Skak

Naturklagenævnet har truffet afgørelse i sagen, hvorefter Naturklagenævnet ikke finder grundlag for at anse Brøndby Kommunes lokalplan for ulovligt vedtaget.

Naturklagenævnet begrundet afgørelsen med, at Brøndby Kommune i sin lokalplanret har ønsket at tage særlige hensyn til områdets beliggenhed ved Brøndbyskoven. Kommunen har derfor ønsket en ekstensiv udnyttelse i form af udstykning af store parceller og en efterfølgende lokalplanlægning med særlige krav til bebyggelsernes udformning, placering m.m. Dette er lovlige planlægningsmæssige formål, som kommunen ifølge Naturklagenævnet kan lokalplanlægge for som sket.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der ikke ved indbringelse af Naturklagenævnets afgørelse for domstolene med tilstrækkelig sandsynlighed vil kunne opnås et positivt resultat, hvorfor Økonomiforvaltningen i stedet vil fortsætte den igangværende dialog med Brøndby Kommunes planlæggere om arealernes muligheder.

Vedlagt:

Naturklagenævnets afgørelse i sagen om Brøndby Kommunes lokalplan 138 (Brøndbyøstervej).

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, vær 28
1599 København V

Telefon
3366 2754

E-mail
anne@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

08 NOV. 2010

J.nr. NKN-33-04540
ars

Afgørelse
i sagen om Brøndby Kommunes Lokalplan nr. 138 for boliger og institutioner
ved Brøndbyøstervej

Brøndby Kommune har den 8. september 2010 offentligt bekendtgjort den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 138 for boliger og institutioner ved Brøndbyøstervej. Københavns Kommune har påklaget planvedtagelsen til Naturklagenævnet.

Baggrunden for tilvejebringelsen af Lokalplan nr. 138 er ønsket om at udvikle et ubebygget område tæt på Brøndbyskoven til et attraktivt boligområde med op til 10-12 nye helårsboliger. Baggrunden er endvidere at imødekomme et ønske fra Region Hovedstaden om dels at udvide botilbuddet Lunden med fælleshus og 16 nye institutionsboliger, samtidig med at 4 eksisterende boliger ombygges til administration, dels at udvide Psykiatrisk Center Hvidovre med ca. 2.400 m².

Den nordligste del af lokalplanområdet, delområde A, på 38.520 m² er ejet af Københavns Kommune. Lokalplanen har bl.a. til formål at fastlægge nogle overordnede principper for et kommende boligområde i delområde A, herunder byggelinjer omkring Brøndbyskoven, til skel og til Brøndbyøstervej, bebyggelsestyper (åben/lav boligbebyggelse) og det maksimale antal boliger. Gennemførelse af et boligprojekt forudsætter, at der udarbejdes en detaljeret lokalplan for delområde A, hvori der fastsættes nærmere bestemmelser om udformning af bebyggelsen, byggefelter, veje, friarealer m.v.

Af redegørelsen til Lokalplan nr. 138 fremgår bl.a., at Brøndby Kommune i et kommende boligprojekt vil lægge vægt på, at der bygges i respekt for den unikke placering tæt på Brøndbyskoven med gedigne materialer og en åbenhed til skoven og i området. Den del af delområde A, der kan bebygges, udgør ca. 15.200 m². Der opereres med en grundstørrelse på minimum 1.000 m² og en bebyg-

gelsesprocent på 30 for de enkelte grunde, hvilket forventes at give mulighed for udstykning af 10-12 parceller afhængigt af et endeligt projekt.

I henhold til Kommuneplan 2009-2021 er delområde A omfattet af rammebestemmelserne for område 110.6, der fastlægger anvendelsen til boligområde, åben lav, tæt lav. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40, det maksimale etageantal til 1½ og den maksimale højde til 8,5 m.

Forslaget til Lokalplan nr. 138 har været offentligt fremlagt i perioden 24. marts – 26. maj 2010.

Bemærkninger og indsigelser, herunder Københavns Kommunes indsigelse af 25. maj 2010, har været behandlet af Brøndby Kommunalbestyrelse på møde den 18. august 2010, hvor det blev besluttet at vedtage lokalplanen endeligt.

Københavns Kommune har som begrundelse for klagen til Naturklagenævnet anført, at lokalplanens bestemmelser om begrænsning i udstykning af ejendommen ikke er planmæssigt begrundet og derfor ikke er hjemlet i planloven. Det bemærkes, at der hverken i lokalplanredegørelsen eller andet af det med lokalplanen fremlagte materiale er anført begrundelse for bestemmelsen om det maksimale antal parceller, ligesom planens formålsbestemmelse heller ikke angiver nogen begrundelse.

Der henvises til, at det af Brøndby Kommunes oversigt over indkomne bemærkninger og indsigelser fremgår, at *"Forudsætningerne for Københavns Kommunes øvrige betragtninger hviler på en antagelse om, at hele delområde A – dvs. 38.500 m² – kan bebygges. Det er ikke tilfældet. I lokalplanforslaget står der, at det areal på 15.200 m² kan bebygges, når arealer, der er omfattet af skovbyggelinjer fratrækkes"*. Det fremgår videre, at *"Teknisk Forvaltning deler ikke Københavns Kommunes opfattelse af, at der er tale om en usædvanlig lav udnyttelse af arealet. Mulighederne for at udnytte grunden 100% er begrænset af byggelinjer omkring Brøndbyskoven"*.

Det er således med udgangspunkt i skovbyggelinjerne, at Brøndby Kommune fastlægger, at grunden maksimalt kan opdeles i 12 parceller. Imidlertid betyder reglerne om skovbyggelinjer alene, at der i zonen inden for skovbyggelinjen ikke må placeres bebyggelse. Skovbyggelinjer forhindrer ikke anden anvendelse af arealerne, herunder som haver og friarealer for den tilliggende bebyggelse. København Kommune har foretaget beregninger og skitseforslag, som viser, at med respekt for skovbyggelinjer og øvrige byggelinjer samt Brøndby Kommunes krav til parcellernes minimumsstørrelse på 1.000 m² og kommuneplanens bestemmelser om fritliggende boliger kan der på arealet placeres 25-30 parceller, heri indregnet vejadgang m.v.

Der henvises videre til, at Brøndby Kommune i indsigelseskemaet har anført, at da området ikke er stationsnært eller har offentlig service i nærområdet, ønskes der ikke tæt/lavt boligbyggeri. I kommuneplanen er tæt/lav defineret som rækkehuse, dobbelthuse, kæde- og klyngehuse. I Københavns Kommunes beregninger er dette respekteret. Lokalplanens indskrænkende bestemmelser om maksimalt 12 parceller ses således ikke at have en planmæssig begrundelse.

Hvis området udstykkes i det maksimale antal parceller ifølge lokalplanen, det vil sige 12 parceller, vil parcellerne gennemsnitligt have en størrelse på 3.210 m². Det vil med en bebyggelsesprocent på op til 30 på hver parcel betyde, at boligerne kan opføres med en størrelse i nærheden af 1.000 m². I henhold til kommuneplanens bestemmelser om åben/lav bebyggelse må der alene opføres én bolig pr. parcel. Reelt må bebyggelsesprocenten efter Københavns Kommunes opfattelse forventes at blive langt lavere, 5-10%, med boliger på ca. 150-300 m².

Afgørelse

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jf. planlovens § 58, stk. 3, truffet følgende afgørelse:

Klageadgangen til Naturklagenævnet i forbindelse med en kommunes planvedtagelse omfatter alene retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Det vil sige, at Naturklagenævnet kan behandle klager over, at vedtagelsen ikke er sket i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse. Uenighed i planens indhold eller hensigtsmæssighed er derimod ikke et retligt spørgsmål, som kan behandles af nævnet.

Kommunerne kan til enhver tid beslutte at tilvejebringe planforslag eller ændringsforslag til eksisterende kommunale planer i overensstemmelse med de retningslinjer, som er fastsat i planlovens kapitel 6, når det findes planlægningsmæssigt relevant.

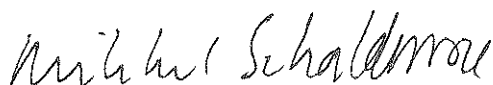
Brøndby Kommune har i forbindelse med udnyttelsen af sin lokalplanret ønsket at tage særlige hensyn til områdets beliggenhed ved Brøndbyskoven. Kommunen har derfor ønsket en ekstensiv udnyttelse af området i form af udstykning i store boligparceller og – som det fremgår – en efterfølgende lokalplanlægning med særlige krav til bebyggelsernes udformning, placering m.m. Dette er lovlige planlægningsmæssige formål, som kommunen kan lokalplanlægge for.

At Københavns Kommune som grundejer ville foretrække, at udstykningsmulighederne ikke blev begrænset som planlagt, ændrer ikke herpå.

Det forhold, at kommuneplanen opererer med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, fratager ikke kommunen retten til, når det – som her – findes planlægningsmæssigt relevant, i en lokalplan at fastsætte bestemmelser, som begrænser kommuneplanens byggemulighed. Kun hvis der i en lokalplan ønskes fastsat en højere bebyggelsesprocent, end kommuneplanen giver mulighed for, vil der være tale om planuoverensstemmelse, som vil nødvendiggøre, at der rettes op herpå ved tilvejebringelsen af et kommuneplantillæg.

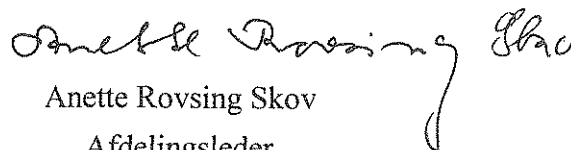
Forslaget til Lokalplan nr. 138 har været offentligt fremlagt som foreskrevet i planlovens kapitel 6, og indkomne indsigelser og bemærkninger har været forelagt kommunalbestyrelsen forud for den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Med ovenstående bemærkninger har Naturklagenævnet ikke fundet grundlag for at anse Brøndby Kommunes Lokalplan nr. 138 for ulovligt vedtaget.



Mikkel Schaldemose

Viceformand



Anette Roving Skov

Afdelingsleder