

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

Frederiksborggade 15, 1360 København K.
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
E-mail: nkn@nkn.dk Web: www.nkn.dk
CVR: 18210932

Københavns Kommune,
Teknik- og Miljøforvaltningen,
Njalsgade 13, 2. sal,
2300 København S.

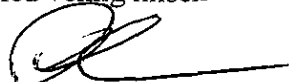
19. december 2006
NKN-33-00827
pjh

Ad j.nr. 511/011-0434-06

Direktion		Støtt. Byggeri	
Kommunikat.		Byfornyelse	
Ark. Udvikling		Økonomi	
Byplan nord	✓	Sekretariat	
Byplan syd	✓	Information	
Byplan øst			
Journ. Dato		Sagsbeh.	
Kategori		Bilag	
Akt.nr.		Sagsid.	
Journalnr.			
Kopi til			

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om opførelse af boliger på et areal i Teglværkshavnen i Københavns Kommune i relation til gældende lokalplan.

Med venlig hilsen



Pia Andersen
Kontorfuldmægtig
Telefon: 3395 5741

Afgørelsen er sendt til:

- Advokat Poul Heidmann, Advokatfirmaet Jonas Bruun, Bredgade 38, 1260 København K. Ad j.nr. 750704
- Advokat Anne Sophie Vilsbøll, Bech-Bruun Advokatfirma, Langelinie Allé 35, 2100 København Ø. Ad j.nr. 019866-0061
- Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Njalsgade 13, 2. sal, 2300 København S. Ad j.nr. 511/011-0434-06

19 DEC. 2006

NKN-33-00827

MJE

**Afgørelse
i sagen om opførelse af boliger på et areal i Teglværkshavnen
i Københavns Kommune i relation til gældende lokalplan**

Københavns Kommune har den 10. oktober 2006 truffet afgørelse om, at opførelse af 204 boliger på ejendommen matr.nr. 176 Kongens Enghave, beliggende i Teglværkshavnen ud mod Teglholmsgade ikke vil være i strid med anvendelsesbestemmelserne i den for området gældende lokalplan nr. 310. En nærliggende industrivirksomhed – MAN Diesel A/S – har påklaget kommunens afgørelse til Naturklagenævnet.

Kommunen har den 16. oktober 2006 meddelt byggetilladelse til det ansøgte.

Klagen er med delafgørelse af 24. november 2006 tillagt opsættende virkning.

Lokalplan nr. 310 fra 2000 for Teglværkshavnen angiver som sit formål (§ 1) bl.a., at de dele af området, der grænser op til miljøbelastende funktioner af permanent karakter som større vej anlæg, industrivirksomheder og tekniske anlæg, skal fastholdes til erhverv. Som sådanne områder er nævnt serviceerhverv nærmest Sydhavn Station, lettere industri og serviceerhverv langs Scandiagade, Sydhavnsgade og Sjællandsbroen og på den nordlige del af Teglholmen samt industri nærmest H.C. Ørsted Værket. Det er i formålsbestemmelsen videre anført, at resten af området fastlægges til boliger og serviceerhverv med en høj grad af integration.

Matr.nr. 176 er omfattet af lokalplanens delområde II. Om dette delområde samt om delområderne III og IV er det i lokalplanens § 4, stk. 2a, fastsat, at anvendelsen fastlægges til boliger og serviceerhverv samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Der er herefter i lokalplanens § 4, stk. 2c, fastsat en specifik bestemmelse for delområde II og dermed for ejendommen matr.nr. 176. I bestemmelsens første del er det anført, at i område II "fastlægges fordelingen af boliger og erhverv principielt som angivet på tegning nr. 27.254".

I lokalplanbestemmelsens anden del er der fastsat minimumskrav til etagearealet for boliger, herunder at mindst 40.000 m² etageareal skal anvendes til boliger efter en nærmere fordeling på forskellige delarealer benævnt A – D.

På tegningsbilag nr. 27.254, som der således er henvist til i lokalplanbestemmelsen, er med særlige signaturer angivet henholdsvis "Erhvervsarealer" og "Arealer med min. krav til boligetage-meter". Sidstnævnte arealer er på tegningen opdelt i de forskellige delarealer benævnt A – D.

De 2 typer af arealer er på tegningen fordelt sådan, der ud mod vej alene er udlagt erhvervsarealer. Boligarealerne er for størstedelens vedkommende udlagt bag en forudsat grøn kile. For ejendommen matr.nr. 176 er de 2 typer arealer helt adskilt fra hinanden af den udlagte grønne kile, således at arealet på den nordlige del af ejendommen ud mod Teglholmegade er udlagt til erhvervsareal, mens den sydlige del – på den anden side af den grønne kile – er udlagt til boligformål. Det boligbyggeri, som kommunen med den påklagede afgørelse har tilladt, er beliggende på den del af ejendommen matr.nr. 176, der er udlagt til erhvervsområde i dette erhvervsområdes fulde udstrækning.

Den klagende virksomhed - MAN B&W Diesel - har siden 1988 drevet virksomhed i bygninger ved Teglholmegade. Virksomheden har et prøveanlæg for totakts dieselmotorer og en produktion af reservedele. Prøveanlægget er beliggende i lokalplanens delområde VI, og det er specifikt for denne ejendom i lokalplanens § 4, stk. 1, fastsat, at der må opføres eller indrettes bebyggelse til industrivirksomhed i forbindelse med eksisterende virksomhed af denne art, og at denne virksomhed ikke må udøves således, at den i "mere end væsentlig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 5 med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende)".

Bygherren - NCC Construction Danmark A/S - ansøgte i februar 2006 kommunen om byggetilladelse til opførelse af 204 boliger placeret på hele det ovennævnte erhvervsareal på ejendommen matr.nr. 176 udført som et langt bugtende 7 etagers hus, der danner ryg mod Teglholmegade og Teglholms Allé og med haverum i åben forbindelse med den grønne kile mod syd.

Kommunen udsendte en naboorientering til bl.a. klageren, hvori det oplystes, at det ansøgte forudsatte dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, om etageantal og højder, § 6, stk. 4, om højde og afstand samt fra § 11 om tilslutning til fællesanlæg.

Under naboorienteringen gjorde klageren overfor kommunen gældende, at den ansøgte placering af bebyggelsen ville give miljøkonflikter i forhold til klagerens virksomhed, som ligger 50-60 m fra den ansøgte placering. Klageren anførte overfor kommunen, at den ansøgte placering ville være i strid med lokalplanens § 4, stk. 2c, der efter klagerens opfattelse fastlægger et princip om, at området nord for den grønne kile skal friholdes for boligbebyggelse, jf. tegning nr. 27.254.

Kommunen meddelte den 10. oktober 2006 dispensation fra ovennævnte bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kommunen anførte i afgørelsen om klagerens indsigelse, at bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2c, fastlægger den principielle fordeling af boliger og erhverv inden for delområde II, men at der ikke i bestemmelsen er fastlagt en øvre grænse for boligandelen.

Kommunen anførte videre, at det må medgives, at lokalplantegning nr. 27.254 kan virke misvisende, da tegningen med signatur viser det område, hvor bebyggelsen skal opføres, som erhvervsområde. Tegningen er dog efter lokalplanbestemmelsen principiel, hvorfor lokalplanens § 4, stk. 2a, vil være gældende, og hvorfor det derfor lægges til grund, at anvendelsen til boliger ikke strider mod lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Kommunen meddelte herefter den 16. oktober 2006 byggetilladelse til det ansøgte.

Klagen

Der er ikke klaget over selve den meddelte dispensation fra lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, men over den samtidigt hermed af kommunen truffede afgørelse om, at det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse for lokalplanens delområde II.

Klageren har bl.a. anført, at kommunens forståelse af lokalplanbestemmelsen i § 4, stk. 2c, ikke er i overensstemmelse med bestemmelsen ordlyd. Bestemmelsen henviser om fordelingen mellem boliger og erhverv til en tegning, og der kan derfor ikke være uoverensstemmelse mellem bestemmelse og tegning.

Klageren har videre anført, at det af forarbejderne til lokalplanen fremgår, at arealerne langs Tegholmegade skulle udlægges til erhverv. Klageren har i den forbindelse henvist til dagsordenen for et møde i kommunens bygge- og teknikudvalg, hvor forslaget til den senere vedtagne lokalplan blev vedtaget, og hvor det er anført, at lokalplanens områder anvendelsesmæssigt fastlægges således, at de dele af området, der grænser op til miljøbelastende funktioner, som større vejanlæg og industrivirksomheder fastholdes til erhverv, mens den øvrige del af området fastlægges til blandet boliger og erhverv.

Klageren finder således, at den af kommunen tilladte anvendelse af arealet til boligformål er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse for området, og at kommunen endvidere ikke ville have hjemmel i planloven til at dispensere fra denne anvendelsesbestemmelse.

Klageren har videre anført, at den tilladte placering af boligområdet vil medføre støjmæssige konflikter i forhold til klagerens virksomhed, og at placeringen derfor vil være i strid med lokalplanens § 4, stk. 1.

Kommunens udtalelse

Københavns Kommune har til klagen anført, at lokalplanens delområde II efter lokalplanens formålsbestemmelse og efter lokalplanens § 4, stk. 2a, er udlagt til boliger og serviceerhverv. Kommunen mener ikke, at bestemmelsen i § 4, stk. 2c, kan forstås således, at den begrænser placeringen af boliger indenfor delområdet. Kommunen har henvist til, at der ikke i bestemmelsen er fastsat minimumskrav til erhverv, således som det i bestemmelsens anden del er sket for boligdelen.

Kommunen har videre anført, at man tidligere har givet byggetilladelse til opførelse af boligbebyggelse på andre arealer, der på lokalplantegningen er skraveret som erhvervsarealer, og at man har ment, at dette var i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen har om afstanden til klagerens virksomhed anført, at man alene opfatter afstandskravet i lokalplanens § 4, stk. 1, som vejledende, og at kommunens miljøkontrol har vurderet, at virksomheden er i klasse 2-3, svarende til et afstandskrav på 50-100 m. Kommunen ser gerne, at den lavfrekvente støj dæmpes ved kilden.

Kommunen har afslutningsvis anført, at dersom Naturklagenævnet måtte komme frem til, at den tilladte anvendelse af området til boligformål er i strid med lokalplanen, så vil kommunen kunne meddele en dispensation fra lokalplanen, idet en sådan dispensation efter kommunens opfattelse ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

Bygherrens kommentarer til klagen

Bygherren har anført, at der ikke er grundlag for klagerens fortolkning af lokalplanen. I lokalplanens § 4, stk. 2c, henvises der til en tegning. Denne tegnings betydning rækker dog ikke videre, end hvad der følger af teksten, og et kort- eller tegningsbilag er ikke i sig selv en del af den bindende lokalplan, med mindre der i lokalplanteksten henvises hertil.

Bygherren mener, at bestemmelsen i § 4, stk. 2c, må forstås under ét. Når der i bestemmelsens anden del er fastsat minimumskrav til etagearealet for boliger i de områder, der på tegningen er

udlagt hertil, betyder det, at der indenfor disse områder i hvert fald skal opføres boliger, men at der også kan opføres boliger uden for disse områder. Modsat for boliger er der ikke i lokalplanbestemmelsen fastsat krav til en bestemt minimumsstørrelse eller placering for erhvervsbyggeri i delområde II.

Byggherren har videre henvist til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, hvor det bl.a. er fastsat, at fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner, og at boligandelen normalt vil kunne fastlægges til mellem 25 og 75 %. Byggherren har anført, at hvis kun de på tegningen udlagte boligområder kunne udnyttes til boligformål, ville det svare til en boligandel på ca. 35 %.

Byggherren har om støjproblemer anført, at disse vil kunne løses i forbindelse med byggeriet eller hos virksomheden MAN Diesel A/S.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens afgørelse har deltaget 8 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Lars Busck (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Anvendelsesbestemmelsen i lokalplan nr. 310 indeholder i § 4, stk. 2a, nogle overordnede bestemmelser om anvendelsen af 3 af lokalplanens delområder – herunder delområde II - som efter denne bestemmelse må anvendes til boliger og forskellige typer af erhverv.

Der er herefter i § 4, stk. 2c, fastsat en bestemmelse specifikt for delområde II. Bestemmelsens første del fastlægger efter sin ordlyd fordelingen af boliger og erhverv principielt som angivet på et tegningsbilag. På dette tegningsbilag er med særlig signatur afgrænset "Erhvervsarealer" og med en anden signatur "Arealer med min.krav til boligetagemeter". Sidstnævnte arealer er på tegningen benævnt A – D. I lokalplanbestemmelsens anden del er der for disse arealer fastsat minimumskrav til størrelsen af det etageareal, der skal anvendes til boliger.

For ejendommen matr.nr. 176, hvor det af sagen omhandlede byggeri ønskes opført, er det på tegningsbilaget udlagte erhvervsareal og boligareal klart afgrænset fra hinanden og adskilt af en grøn kile.

Nævnet finder, at første del af bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2c, udgør en specifik anvendelsesbestemmelse for delområde II og dermed for ejendommen matr.nr. 176. At der videre i lokalplanbestemmelsen er fastlagt krav til størrelsen af bruttoetagearealet for boliger, kan ikke

føre til en anden forståelse af bestemmelsens første del, end at den fastlægger den principielle placering af henholdsvis erhvervsarealerne og boligarealerne indenfor delområdet.

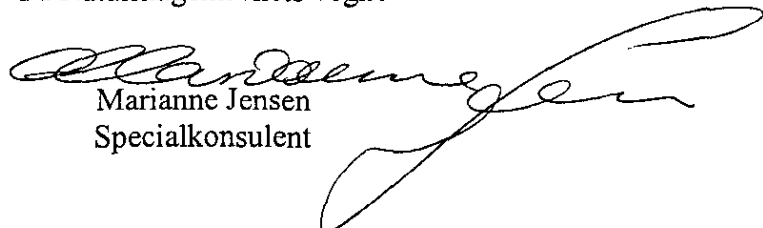
At der er anvendt udtrykket "principielt" bevirker ikke, at de udlagte erhvervsarealer frit kan anvendes til boligformål, men kan alene føre til, at mindre ændringer af grænsen mellem områderne ville kunne foretages, uden at man ville komme i strid med lokalplanbestemmelsen. For ejendommen matr.nr. 176 er der imidlertid tale om to helt adskilte arealer.

Det vil således efter Naturklagenævnets opfattelse være i strid med bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2c at opføre den projekterede boligbebyggelse i det område af ejendommen matr.nr. 176, der med bestemmelsen er udlagt til erhvervsformål.

På denne baggrund ophæves Københavns Kommunes afgørelse af 10. oktober 2006 om dette spørgsmål, og den af kommunen på grundlag af afgørelsen meddelte byggetilladelse kan således ikke udnyttes.

Da spørgsmålet om kommunens mulighed for med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, at meddele dispensation fra den pågældende anvendelsesbestemmelse har været rejst af såvel kommune, bygherre som klager, har Naturklagenævnet fundet det rigtigst at tilkendegive som sin opfattelse, at kommunen ikke har hjemmel til at meddele en sådan dispensation. Der kan kun i ganske særlige tilfælde dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, og dispensationsadgangen er særlig snæver i et tilfælde som det foreliggende, hvor der er fastlagt en differentieret anvendelse af forskellige og helt adskilte arealer. En opførelse af det ansøgte byggeri forudsætter således, at der tilvejebringes en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

På Naturklagenævnets vegne



Marianne Jensen
Specialkonsulent