

LOKALPLANSFORSLAG "HAMLETSGADE" - Høringsindsigelse

På vegne af ejere af Tagensvej 89-91 (fuldmagt er ved en igangværende sag), matr.nr. 167d, har vi indsigelser til følgende punkter i lokalplansforslaget:

- §3 stk. 2 Bolig andel
- §3 stk. 3 Størrelser på boliger
- §3 stk. 4 Krav om fællesarealer
- §6 stk. 1 Samlet bruttoetageareal på 34.300 m²
Krav om supplerende lokalplan
- §7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- §8 Ubebyggede arealer
- §12 Grundejerforening

Indledning:

Lokalplanens formål er at muliggøre om- og tilbygning af erhvervsbygninger, samt at opføre 15.200 m² ny bebyggelse til serviceerhverv for en enkelt grundejer, der ejer område I og størstedelen af delområde III.

Desværre får lokalplanen en del meget uheldige konsekvenser for de øvrige grundejere i karreen/området – delområde II og III, da lokalplanen alene tilgodeser en enkelt grundejer – Lokalplanen er ikke bearbejdet uden for en enkelt bygherres byggefelt. Derfor ville være mere korrekt at lokalplansforslaget alene omhandlede delområde I og delvis delområde III, samt og at der udarbejdes en lokalplan for det resterende område, alternativt at den allerede eksisterende lokalplan beholdes for disse områder.

Vi håber, dette tages til efterretning.

Herefter opsummeres i korthed årsagen til indsigelse af de forskellige punkter:

§3, stk. 2 Bolig andel

Ejendomme beliggende i Bydelscenter (delområde II) –ejendomme på Tagensvej/Hamletsgade – har traditionelt erhverv i stueetagen og boliger fra 1. til 5. sal, hvilket giver en bolig andel på mere 75 % af bruttoetagearealet, hvilket vil stride imod oplægget på max. 75 % boliger i ejendommen.

Samtidig - Ifølge Kommuneplanen 19, samt "Retningslinjer for Tagboliger" ønsker Københavns kommune flere tagboliger i kommunen med begrundelsen at tagboliger er gode for byen, miljøet og klimaet ved udnyttelse af byens eksisterende infrastruktur.

Lokalforslaget "Hamletsgade" blokerer for denne mulighed ved at fastsætte en maksimal bolig andel – også for eksisterende bygninger. Dette modarbejder intentioner i Kommuneplanen 19.

§3, stk. 3 Størrelser på boliger

En gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m² ved nybyggeri og opdeling af eksisterende boliger, hvoraf 50% af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet giver ingen mening for den eksisterende boligmasse, hvor den gennemsnitlige boligstørrelse er omkring 50 – 70 m².

Igen vil det blokere for udvikling af eksisterende ejendomme og dermed modarbejde intentionerne i Kommuneplanen 19. Alternativt bør det fremgå at lokalplanen at dette gennemsnit ikke gælder nye boliger i eksisterende ejendomme, f. eks ved indretning af tagboliger.

Boliger med en minimumstørrelse på 50 m² vil være svarende til markedet for boliger i området, hvor der primært bor unge familier med mulighed for den størrelse husleje.

§3, stk. 4 Krav om fællesarealer

Dette krav til fællesarealer bør specificeres, at dette alene gælder nyt boligbyggeri (delområde I) – og ikke er gældende for nye boliger i eksisterende ejendomme.

§6, stk. 1 Samlet bruttoetageareal på 34.300 m²

Gælder alene delområde I – dette er uklart formuleret, da det på side 7 afsnit 2 er skrevet som gældende for hele karreen, men under §6 skrevet som gældende for delområde I.

Såfremt der ikke udarbejdes en separat lokalplan for delområde II /randbebyggelsen mod Tagensvej, bør der i nærværende lokalplan åbnes mulighed for anvendelse af den del af matr.nr. 167d mod Hamletsgade.

§6, stk. 1 Krav om supplerende lokalplan

Der ønskes en udarbejdelse af en separat lokalplan for delområde II – alternativt for den del af karreen, der ligger ud til Tagensvej og dermed er en del af et bymæssigt område eller at den allerede eksisterende lokalplan beholdes for dette område.

Delområde I er et område med mere ustruktureret blandet by, hvorimod Tagensvej – delområde II - er den del af en karré struktur, der er kendetegnet ved at bestå af homogene bebyggelser, mens den ustrukturerede bebyggelse (delområde I) er kendetegnet ved at være forskelligartet i udtryk og kvalitet, hvorfor det giver mening at opdele / differentiere lokalplanerne for de forskellige delområder.

§7, stk. 1-4 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen ydre fremtræden er udformet som gældende for hele karreen giver nogle følgevirkninger for eksisterende bygninger i delområde I og II, der ikke passer ind i det oplæg til lokalplan for Hamletsgade. Der er et meget specifikt krav til materialer og farver, der ikke harmonere med den eksisterende bygningsmasse – hvorved om og tilbygning besværliggøres. Dette gælder for samtlige punkter under §7, der alene bør omhandle delområde I og ikke hele karreen.

§8, stk. 1-11 Ubebyggede arealer

Det bør specificeres at denne paragraf alene omhandler delområde I og ikke delområde II og III. Da det også er de områder, der er skraveret i Lokalplans kortene.

§12 Grundejerforening.

Bygherre område II er noget uforstående overfor, hvorfor denne skal indgå i en grundejerforening for hele området, når område II er en selvstændig enhed i området og ikke er involveret i udviklingen af det øvrige område. Det er et overgreb mod ejendomsretten. Se venligst nedenstående notat fra advokatfirmaet Bech-Bruun

Vi takker på forhånd for god forståelse til indsigelserne.

Notat fra advokatfirmaet Bech-Bruun:

Konklusion

Det er vores vurdering, at kommunen – med overvejende sandsynlighed - ikke vil have hjemmel til at kunne fastsætte bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening for Kerebys ejendom i det fremlagte lokalplansforslag.

Såfremt en lokalplan foreskriver *oprettelse af en grundejerforening*, skal der i lokalplanen være fastsat nærmere bestemmelser om formål og opgaver for grundejerforeningen. Grundejerforeningens opgaver er tydeligt beskrevet i lokalplansforslagets § 13, stk. 4, mens det er tvivlsomt, hvorvidt grundejerforeningens formål er tydeligt nok beskrevet. Dette har dog umiddelbart ikke den store betydning, hvis kommunen ikke har hjemmel til at fastsætter bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening, da betingelserne i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, ikke er opfyldt.

Vurdering

I medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om:

"oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg".

For at der kan optages bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening i en lokalplan, skal der således være tale om:

- i) et "nyt område", og det nye område skal været enten et: haveboligområde, erhvervsområde, område for fritidsbebyggelse eller et byomdannelsesområde.

Med kravet om, at der skal være tale om et "nyt område" forstås som udgangspunkt, at der skal være tale om et område, der endnu ikke er udstykket, bebygget eller i øvrigt taget i anvendelse. Herudover er et område også "nyt" i § 15, stk. 2, nr. 17's forstand, hvis området planlægges til en ny anvendelse, fra fx. erhvervsområde til haveboligområde, uanset evt. eksisterende erhvervsbebyggelse, jf. Planklagenævnets afgørelse af 16. juli 2020 i sag 20/05132 (vedhæftet). Det fremgår desuden af litteraturen, at et nyt område kan udgøre et delområde inden for lokalplanområdet.

Det afgørende er om området faktisk er udstykket og/eller bebygget - ikke om området tidligere har været omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. Lokalplanvejledningen (2009), pkt. 2.13.1. Derudover forstås ved "nye områder", at området ikke rent faktisk er taget i brug til den i lokalplanen nye angivne anvendelse.

Det er vores forståelse, at Kerebys ejendom ([matr.nr 167d Udenbys Klæde Kvarter](#)) er en beboelsesejendom. I lokalplansforslaget er ejendommen beliggende i delområde II, der udlagt til helårsboliger og serviceerhverv, jf. lokalplansforslagets § 3, stk. 1. I henhold til den gældende lokalplan (LP 190), er ejendommen beliggende i delområde I, der er udlagt til boligformål- og serviceerhverv, jf. § 3, stk. 1 i LP 190. Der synes derfor ikke at være tale om en "ny anvendelse". Det kan dog overvejes, om det har betydning, at ejendommen går fra at være udlagt til "boligformål og serviceerhverv" til "helårsboliger og serviceerhverv". Vi har ikke fundet praksis, der tyder på, at det der skelnes herimellem, men henset til den korte frist, tager vi forbehold for, at dette principielt kan være tilfældet. Vi mener dog ikke, at dette er videre sandsynligt, idet det afgørende må være, at ejendommen anvendes til beboelse, og ikke om der står "boligformål" eller "helårsbeboelse".

Det forhold, at Kerebys ejendom med lokalplansforslaget udlægges i et nyt delområde, ændrer ikke herpå, idet anvendelsen er den samme (forudsat at ejendommen rent faktisk har anvendt til bolig- eller serviceformål tidligere).

Allerede som følge heraf, er det vores vurdering, at kommunen – med overvejende sandsynlighed - ikke vil have hjemmel til at kunne fastsætte bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening for ejendommen i den fremlagte lokalplan.

Samtidig gør vi opmærksom på, at hvis en lokalplan foreskriver *oprettelse af en grundejerforening*, skal der i lokalplanen være fastsat nærmere bestemmelser om formål og opgaver for grundejerforeningen. Grundejerforeningens opgaver er tydeligt beskrevet i lokalplansforslagets § 13, stk. 4, mens det er tvivlsomt, hvorvidt grundejerforeningens formål er tydeligt nok beskrevet. Dette har dog umiddelbart ikke den store betydning, hvis kommunen ikke har hjemmel til at fastsætte bestemmelse om oprettelse af en grundejerforening, da betingelserne i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, ikke er opfyldt.