

MRF 2021.293

Østre Landsrets dom af 29. april 2021, 7. afd., sag BS-30492/2019-OLR
(Finn Morten Andersen, Jacob Waage og Pernille Buck Bendtson (kst.))

63 beboere (adv. Birgitte Nygaard Christensen) mod Københavns Kommune (adv. Marie Bockhahn)

Lokalplantillæg og byggetilladelse til 270 ungdomsboliger med en bebyggelsesgrad af byggefelt på 482 % fandtes ikke ugyldige som følge af finansiel magtfordrejning, manglende partshøring eller konflikt med kommuneplan. Byggetilladelse til altaner, der rakte ind over skel til privat fællesvej, blev dog ophævet.

Sagen angik gyldigheden af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 ”Århusgadekvarteret i Nordhavn” og en byggetilladelse til byggeri af et kollegium med ca. 270 boliger. Lokalplanændringen var i overensstemmelse med kommuneplanen og foranlediget af By & Havn, da det tidligere plangrundlag satte en grænse på maksimalt 100 ungdoms- og kollegieboliger for hele kvarteret. Efter høring, hvor der var en del protester fra naboer, vedtog Borgerrepræsentationen den 18. juni 2018 lokalplantillægget, hvis gyldighed blev anfægtet af 63 naboer ved sagsanlæg den 11. december 2018. Efter vedtagelsen af lokalplantillægget ansøgte By & Havn I/S på vegne af en interesseret bygherre den 28. juni 2018 om byggetilladelse til opførelse af det pågældende byggeri med et bruttoareal på 8.454 m². Den 11. juli 2018 fik By & Havn som ejer af byggefeltet tinglyst en servitut med en maksimal bebyggelsesprocent og supplerende købesum, hvoraf fremgik, at By & Havn som ejer af byggefeltet havde ret til en købesum for byggefelt på 69 mio. kr. samt en tillægskøbesum på mindst 10.625 kr. pr. etagemeter, der byggedes ud over de forudsatte 6.500 m², hvilket svarer til 21 mio. kr. i tillægskøbesum for det ansøgte byggeri. Den 1. oktober 2018 blev byggefeltet solgt, og den 18. januar 2019 meddelte kommunen den ansøgte byggetilladelse til et byggeri på 8.454 m², hvis gyldighed ligeledes blev anfægtet i den af naboerne anlagte sag om lokalplanens gyldighed. Til støtte herfor gjorde naboerne navnlig gældende, at tillægget og tilladelsen var båret af usaglige kommunaløkonomiske hensyn (finansiel magtfordrejning) pga. kommunens økonomiske interesser i tillægskøbesummen som 95 pct. ejer af By & Havn, at tillægget og tilladelsen på flere punkter var i strid med kommuneplanen 2015 henholdsvis bygningsreglementet, og at kommunen ikke havde foretaget partshøring inden udstedelsen af byggetilladelsen. Kommunen påstod frifindelse og gjorde overordnet gældende, at beslutningerne var vedtaget på et sagligt plan-

lægningsmæssigt grundlag, og at lokalplantillægget var i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, da denne ikke angik det enkelte byggefelt, samt at sagsøgerne som naboer ikke havde partsstatus i sagen om byggetilladelsen. Sagen blev den 1. juli 2019 henvist til landsretten i 1. instans. Landsretten fandt indledningsvis, at sagsøgerne ikke havde godtgjort, at kommunens vedtagelse af lokalplantillægget var motiveret af usaglige hensyn, da det ikke er usagligt for en kommune at fremme opførelsen af flere ungdoms- og kollegieboliger. Heller ikke det forhold, at kommunen gennem sit delvise ejerskab af By & Havn kan have en indirekte en fordel af, at By & Havns grunde sælges til højest mulige pris, gav i sig selv holdepunkter for at antage, at lokalplanændringen, der var initieret af en købers ønsker til arealet, byggede på usaglige hensyn. Dernæst fandt landsretten, at beboerne i naboejendommene havde partsstatus henset til byggeriets størrelse, karakter, anvendelse og placering, hvorfor naboerne skulle have været partshørt forud for meddelelsen af byggetilladelsen, uanset der forudgående var sket høring af lokalplantillægget. Den manglende partshøring fandtes dog ikke konkret væsentlig og kunne derfor ikke føre til ugyldighed. Landsretten henviste til, at byggetilladelsen var meddelt uden dispensationer, og at bebyggelsesprocenten på byggefeltet på 482 % ikke var i modstrid med kommuneplanen, da kommuneplanens bebyggelsesprocent på 185 % ikke skulle beregnes for det enkelte byggefelt, men for det samlede lokalplanområde. Landsretten gav ikke sagsøgerne medhold i øvrige anbringender med undtagelse af byggetilladelsens bestemmelser angående altaner over skel, der forudsatte tilladelse fra de pågældende naboer. Kommunen frifandtes for sagsøgernes to påstande, bortset fra spørgsmålet om altaner over skel. Landsretten bestemte, at sagens omkostninger skulle ophæves, idet

sagsanlægget fandtes rimeligt begrundet som følge af kommunens manglende partshøring.

Kommentar: *Dommen er en blandt flere tvister, der på det seneste er opstået som følge af den byudvikling, der foretages i samspil mellem Københavns Kommune og By & Havn, jf. bl.a. MRF 2021.100 om tillægskøbesum i Nordhavn og MRF 2021.140 om parkering i Ørestad. Grundidéen, der kommer til udtryk i metrolovens (lov nr. 551 af 6. juni 2007) forarbejder, er det såkaldte "New Town-princip", hvorefter infrastrukturen i området skal finansieres af de værdistigninger, som infrastrukturen skaber for sine omgivelser. I overensstemmelse hermed fremgår det af metrolovens § 15, at By & Havn drives på et kommercielt grundlag. Det er i dette lys, præmisserne angående finansiell magtfordrejning, skal ses. Som nævnt i kommentaren til MRF 2021.140 kan der generelt sættes spørgsmålstejn ved holdbarheden af det synspunkt, at der er tilnærmelsesvist vandtætte skotter mellem kommunen og By & Havn. I den henseende er der grund til at fremhæve, at landsrettens præmisser på dette punkt er konkret begrundede. Landsretten anerkender for så vidt, at kommunen som interessant "kan have en indirekte en fordel af, at [By & Havns] grunde sælges til højest mulige pris". Dette var imidlertid ikke i sig selv tilstrækkeligt til at antage, at lokalplanændringen hvilede på usagligt grundlag, når det samtidig er klart, at ændringen var initieret af købers ønsker, og at flere ungdomsboliger er et lovligt planlægningsmæssigt hensyn. Man savner, at landsretten forholdt sig mere direkte til den påfaldende kronologi: 1) Den 18. juni 2018 vedtog kommunen tillæg til lokalplan; 2) den 28. juni 2018 ansøgte bygherren om byggetilladelse; 3) den 11. juli 2018 fik By & Havn tinglyst vilkåret om tillægskøbesum på byggefeltet; 4) den 1. oktober 2018 blev byggefeltet solgt; 5) den 18. januar 2019 meddelte kommunen byggetilladelse. Udefra set ligner det koordineret adfærd. Ligesom kommunen ikke må forfølge egne finansielle interesser, må den heller ikke forfølge andres – herunder By & Havns – økonomiske interesser. Før eller siden bør nogle af disse principielle problemstillinger finde deres afklaring i Højesteret.*

Den tinglyste servitut fra juli 2018 rejser i sig selv to principielle spørgsmål, der ikke belyses i dommen. Servitutten indebærer, at den i lokalplanen forudsatte udnyttelsesgrad af byggefeltet kun kan ske mod ekstrabetaling til den daværende ejer. Det kan diskuteres, om en sådan servitutbestemmelse kræver samtykke efter planlovens § 42, og om den er i modstrid med lokalplanen og dermed planlovens § 18, da den i alle tilfælde gør det mere økonomisk byrdefuldt at virkeliggøre lokalplanen.

Med hensyn til spørgsmålet om partsstatus og partshøring er dommen vidtgående på flere måder. Det er problematisk, at landsretten ikke specificerer, hvilke naboer som fandtes at have partsstatus og derfor skulle partshøres. I fraværet af oplysninger herom må det nærmest lægges til grund, at samtlige 63 sagsøgere havde status af parter. Det er højst usædvanligt og næppe korrekt. Hvis det ikke desto mindre lægges til grund, kunne det overvejes, om forholdet var omfattet af undtagelsen i forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 5, hvorefter partshøringspligten ikke gælder, hvis den påtænkte afgørelse vil berøre en videre, ubestemt kreds af personer mv. I forlængelse heraf forekommer landsrettens vurdering af partshøringsfejls konkrete uvæsentlighed tynd henset til sagens kompleksitet og de mange partshøringsberettigede beboere.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 29. april 2021

Sag BS-30492/2019-OLR
(7. afdeling)

AH, KA, PL, MC,
AR, OT, HT, PT,
KD, CA, JJ, TK,
KH, DH, MB, BR,
CD, CM, CC, KL,
MT, DK, PA, FT,
HS, DC, TS, DB,
SB, MR, DN, BK,
UN, KM, TV, LW,
VL, CK, PP, SR,
OP, KW, ST, SE,
MK, LS, FS, NH,
TP, LD, CL, TL,
PR, LT, LM, MH,
AA, PN, ML, JN,
RS, KG, OW og BM
(advokat Birgitte Nygaard Christensen for alle)

mod

Københavns Kommune
(Advokat Marie Bockhahn)

Landsdommerne Finn Morten Andersen, Jacob Waage og Pernille Buck Bendtson (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Københavns Byret den 11. december 2018. Ved kendelse af 1. juli 2019 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen drejer sig om prøvelse af gyldigheden af dels tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn", der blev bekendtgjort af Københavns Kommune den 12. juni 2018, dels byggetilladelse vedrørende matr.nr. A Frihavnskvarteret, København, meddelt af Københavns Kommune den 18. januar 2019. Lokalplantillægget og byggetilladelsen vedrører byggeri af et kollegie med ca. 270 kollegie- og ungdomsboliger på byggefelt 1.24 på Dunkerquegade 2, København. Ugyldighedsindsigelse er navnlig begrundet med, at lokalplantillægget og byggetilladelsen er behæftet med væsentlige forvaltningsretlige mangler, at lokalplantillægget strider mod den gældende kommuneplan, samt at byggetilladelsen er givet i strid med bygningsreglementet.

Påstande

Sagsøgerne har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

Sagsøgte, Københavns Kommune, skal anerkende, at tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" er ulovligt og ugyldigt. Subsidiært skal Københavns Kommune anerkende, at §§ 1, 3, 4 og 7 i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 "Århusgade-kvarteret i Nordhavn" er ulovlige og ugyldige.

Påstand 2:

Københavns Kommune skal anerkende, at byggetilladelse af 18. januar 2019 vedrørende matr.nr. A Frihavnskvarteret, København er ulovlig og ugyldig, subsidiært at sagen vedrørende byggetilladelsen hjemvises til kommunen til fornyet behandling.

Københavns Kommune har påstået frifindelse.

Sagsøgerne har under sagen tillige nedlagt påstand om påbud om fysisk lovliggørelse af ejendommen. Efter aftale med parterne er hovedforhandlingen begrænset til prøvelse af påstand 1 og påstand 2.

Sagsfremstilling

Af rammerne for byudvikling i kommuneplan 2011 fremgår vedrørende det i sagen omhandlede område omkring Århusgade, at der ikke er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent, men at der kan nyopføres op til 330.000 m² etageareal

samt opretholdes yderligere 20.000 etagemeter eksisterende byggeri, samt at der stilles et krav om friareal for boliger på 30 %.

Med henblik på byudvikling af Indre Nordhavn vedtog Københavns Kommune den 15. december 2011 Lokalplan nr. 463 for "Århusgadekvarteret i Nordhavn".

Af lokalplanbestemmelserne fremgår bl.a.:

"§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udviklingen af Århusgadekvarteret til et tæt, funktionsblandet og bæredygtigt kvarter i overensstemmelse med den overordnede vision om Nordhavnen som fremtidens bæredygtige by. Som led i denne udvikling fastlægges en bystruktur, hvor ny bebyggelse integreres med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

...

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. B, del af matr. nr. C og umatrikulerede havnearealer Udenbys Klædebo Kvarter, samt umatrikulerede havnearealer og vandarealer Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 1. november 2010 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I-VI som vist på tegning nr. 1.

- Område syd for Sundkrogsgade ('Det grønne loop')
- II. Århusgade
- III. Sandkaj
- IV. Redmolen
- V. Fortkaj og Stubkaj
- VI. 'Kronløbsøen'

...

§ 3. Anvendelse

...

Stk. 1. Anvendelse af området

...

I byggefelt e), tegning nr. 2, på Fortkaj skal hele etagearealet inden for det med gult markerede felt anvendes til offentligt tilgængelige funktioner til kultur-, idræts- eller fritidsformål, herunder tilknyttede restauranter, cafeer, gallerier og butikker.

...

Stk. 4. Boligstørrelser

Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit.

Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres mindst 330 boliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 70 m². Disse boliger skal placeres i mindst 7 af områdets byggefelter, således at mindst et byggefelt i hvert af underområderne II-VI indeholder en forholdsmæssig del af sådanne

boliger. Derudover kan der etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m².

...

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed

Der må etableres maksimalt 330.000 etagemeter nybyggeri i lokalplanområdet som helhed. Herudover skal 20.000 etagemeter opretholdes i det eksisterende byggeri. Etagearealet af de eksisterende siloer indgår ikke i ovennævnte maksimale etageareal eller ved beregning af friarealernes omfang.

...

Indenfor underområde V må der udover indretning af den opretholdte silo maksimalt etableres 68.000 m² nybyggeri.

...

Stk. 4. Bebyggelsens højde og dybde

...

For nybyggeri, undtagen de særlige bebyggelser, de høje bebyggelser og indenfor felter med bygninger, der skal opretholdes, fastlægges et højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Højdegrænsen skal overholdes mod mindst én bygningsside og fortrinsvis der, hvor der er opholds- og arbejdsrum jf. figur 6.1.

Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusive udeliggende altaner. Husdybden må for erhverv ikke overstige 16 m inklusive altaner. Ved atriumbebyggelse i byggefelter, hvor der udelukkende etableres erhvervsbyggeri, kan husdybden øges.

...

§ 9. Ubebyggede arealer og parkering

...

Stk. 1. Friarealets størrelse

Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 procent af areal til boliger og grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af arealet til erhverv og øvrige anvendelser og kan beregnes for flere bebyggelser under et.

Friarealets størrelse kan fraviges i forbindelse med huludfyldning samt tekniske anlæg, bil- og cykelparkering og lignende. Friarealets størrelse kan fraviges med det areal der medgår ved udgravning af kanaler samt med et areal svarende til arealet af træbrygger, der etableres langs kajkanter m.v.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

Stk. 2. Anlæg af friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealerne skal indeholde områder, der har en særlig udformning rettet mod børns leg og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Friarealer til institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil. Friarealer til institutioner skal indgå i de øvrige friarealer og kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid."

Der er udarbejdet tegninger til lokalplanen. Tegning 1 viser lokalplanområdet og underområder, og det fremgår heraf, at det i sagen omhandlede byggefelt indgår i underområde V, mens det af tegning nr. 2 fremgår, at byggefeltet er en del af lokalplanens daværende byggefelt e).

Den 11. december 2014 vedtog Københavns Kommune tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 463 vedrørende matr.nr. A, Frihavnskvarteret, København, og senere udstykninger. Tillægget fastlægger det planmæssige grundlag for omdannelse af den eksisterende DLG-silo og opdeler byggefeltet i to; "e1", det i sagen omhandlede byggefelt, og "e2", den eksisterende DLG-silo.

I forbindelse med at matr.nr. A, Frihavnskvarteret, København, udstykkedes i to parceller, blev der den 11. februar 2015 på matr.nr. D tinglyst en deklARATION om vejudlæg, hvorved området op mod matr.nr. A blev udlagt til privat fællesvej for ejendommene ved vejen.

Den 8. februar 2016 blev Københavns Kommuneplan 2015 bekendtgjort. Heraf fremgår bl.a.:

"Bebyggelsesprocent

Baggrund

Bebyggelsesprocenten regulerer sammen med krav om friareal, hvor tæt byen kan bebygges. Bebyggelsesprocenten beregnes ved større lokalplaner på det samlede lokalplanområde under et, altså inkl. pladser, veje og kanaler.

...

Særligt i områder, som ligger meget stationsnært (600 m. afstand), anvendes en bebyggelsesprocent på 185, hvilket gælder Carlsberg og Århusgadekvarteret."

...

Boligstørrelser

...

Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende, samt giver mulighed for at også par kan bebo denne boligtype.

...

Friarealkrav og -bestemmelser

...

Friarealet udgøres af en ejendoms- eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det bebyggede areal, der er forbeholdt forgængere og cykler.

Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, art og størrelse af beplantning.

...

Friarealkrav efter anvendelse

...

Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype."

I mail af 27. marts 2017 rettede Henning Larsen Architects A/S for NREP henvendelse til bl.a. TA fra Københavns Kommune med henblik på drøftelse af et byggeprojekt vedrørende byggefelt 1.24.

Den 28. april 2017 videresendte TA mail af 24. april 2017 fra Henning Larsen Architects A/S med materiale vedrørende bl.a. projektets afvisninger fra lokalplanen til LA fra By og Havn. Af TAs mail fremgår:

"Hej LA

I har haft møder om BF 1.24 ikke?

De vil have en dispensation til 277 kollegieboliger, men lp giver kun mulighed for 100!

Det er en del af anvendelsesbestemmelsen, så vi kan ikke dispensere!"

LA fra By og Havn besvarede samme dag mailen således:

"Nå, da. Jeg har været med til et møde før det sidste hos jer, ellers ikke. Det er jo sådan set en showstopper må man sige. Jeg ved ikke hvem der har stillet dem i udsigt, at det var muligt?"

Af den fortsatte mailkorrespondance mellem TA og LA senere samme dag fremgår, at projektet havde været drøftet gennem længere tid, herunder på chefniveau, og det var TAs opfattelse, at byggeriet af 277 kollegieboliger ville forudsætte udarbejdelse af et lokalplantillæg.

Ved mail af 2. maj 2017 skrev LE, der er/var enhedschef i ByplanNord, Københavns Kommune, bl.a. følgende til RJ, By og Havn:

"Ungdomsboliger på Bygefelt 1.24

Jeg kan forstå, at I har forhandlet gennem længere tid med nrep og HL omkring 277 kollegieboliger på byggefelt 1.24 Forvaltningen er blevet præsenteret for nreps og HLs projekt for 277 studieboliger på byggefelt 1.24 den 30. marts 2017. Siden har vi fået et notat om deres ønsker til dispensationer fra lokalplan 463, som vi efterspurgte.

I gennemgangen af disse ønsker er vi blevet opmærksomme på, at ønsket om dispensation til 277 studie/kollegieboliger (en næsten tredobling i antallet) ikke er muligt for os at dispensere til.

Bestemmelsen i lokalplanens § 3 stk. 4 om antallet af kollegie/ungdomsboliger er en del af anvendelsesbestemmelsen, som anses for en del af planens principper, som vi jf. planloven ikke kan dispensere fra.

...

På møde den 28. april med Nrep og HL, fremlagde nrep en vurdering fra deres advokat angående en evt. dispensation fra bestemmelsen, hvoraf det fremgår, at de godt mener, der kan dispenseres.

Kommunen er fortsat af den opfattelse, at boligstørrelser er udtryk for anvendelsesbestemmelse og ikke omfang, som anført i advokatens vurdering. Derfor mener vi ikke der kan dispenseres til en tredobling af antallet af kollegium/ungdomsboliger.

Nrep har bedt om et evt. møde for at drøfte dette. Det tager vi naturligvis gerne.

En anden mulighed er at nrep anmoder om et tillæg til lokalplanen, for at muliggøre den ændrede anvendelse, hvilket vil tage ca. 10-12 mdr. fra vi har modtaget alt materiale til planens udførelse. Forvaltningen har pt. endnu ikke taget stilling til, om der ønskes udarbejdet en ny lokalplan med henblik på at muliggøre indretning af 277 kollegie/ungdomsboliger i området. Vi vil dog gerne have argumenterne herfor fra jer, herunder gerne en opgørelse over realiserede boligstørrelser og hvor mange, der endnu ikke er realiseret (altså også hvor mange boliger mellem 50 og 70 m²), i tilfælde af at denne mulighed ønskes afprøvet.

I kan evt. fremsende materialet med en anmodning om ny lokalplan."

Af mail af 9. maj 2017 fra RJ til LE fremgår bl.a.:

"Mht antallet af kollegieboliger har det været By & Havns og nrep's opfattelse, at der samme på vis kunne dispenseres til det i det aktuelle projekt angivne antal kollegieboliger på 277.

Hvis det ikke er tilfældet ønskes et lokalplantillæg. Denne mulighed har været drøftet mellem TG og MS, og det er MS's opfattelse, at de to var enige om, at der kan tilvejebringes et tillæg, og at det bør kunne gøres relativt hurtigt.

Der er vel tale om et "lille tillæg", der som forslag kun skal i TMU. Vi vil derfor lægge op til, at et forslag forelægges TMU på mødet i juni mhp en endelig vedtagelse inden udgangen af 2017.

LE, du anfører, at TMF skal have "modtaget alt materiale til planens udførelse" inden arbejdet i givet fald går i gang.

Hvis der er brug for mere end den projektmappe, der allerede foreligger, ønskes det præciseret, hvad der mangler.

Du efterlyser en argumentation for at muliggøre det ønskede antal kollegieboliger. Den generelle mangel i København på kollegieboliger samt ønsket om en mangfoldig boligsammensætning i Nordhavn er vel ganske seriøse argumenter. Hvis du har brug for en uddybning heraf, kunne du måske starte med at forklare, hvad der er baggrunden for, at der kun er tilladt op til 100 kollegieboliger i Århusgadekvarteret. Det forekommer ikke umiddelbart logisk med den aktuelle mangel på kollegieboliger.

På baggrund af, hvad vi opfatter som en positiv tilkendegivelse fra TG, vil jeg foreslå, at vi sætter os sammen og aftaler en proces.”

Den 27. november 2017 godkendte Teknik- og Miljøudvalget forvaltningens indstilling om at forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 blev offentliggjort og sendt i høring. Af Teknik- og Miljøforvaltningens indstillingsnotat fremgår bl.a.:

”Problemstilling

Grundejer har anmodet om et tillæg til den gældende lokalplan nr. 463 ”Århusgadekvarteret i Nordhavn” for at muliggøre op til 300 private ungdoms- og kollegieboliger i den gældende lokalplans område, der omfatter hele Århusgadekvarteret. I den gældende lokalplan er antallet af ungdoms- og kollegieboliger begrænset til maksimalt 100 for hele Århusgadekvarteret. Da begrænsningen er en del af planens anvendelsesbestemmelse, forudsætter en opførelse af et kollegium med plads til op til 300 ungdoms- og kollegieboliger et tillæg til lokalplan.

Løsning

Forslaget til lokalplantillæg muliggør op til 300 ungdoms- og kollegieboliger inden for hele det gældende lokalplanområde. For at kunne realisere ungdomsboligprojektet med de ønskede boliger justerer lokalplantillægget den maksimalt tilladte husdybde for ungdoms- og kollegieboliger fra 12 m til 13,8 m på det aktuelle byggefelt. Dette muliggør et kollegium med midterkorridor og opholdsrum ud til facaderne.

Ændringen til ungdomsboliger kan rummes indenfor det hidtil planlagte byggeris højde og etageareal. I forslaget til lokalplantillæg ændres der ikke på krav til højde, etageareal og andre bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Der er i dag projekteret 10 ungdoms- og kollegieboliger i området, og grundejer har ansøgt om 270 ungdoms- og kollegieboliger ved Fortkaj. Der vil - såfremt det ansøgte projekt opføres - derved være mulighed for at opføre yderligere 20 ungdoms- og kollegieboliger i området. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på baggrund af sammenligning med lignende områder, at der kan ligge 300 ungdoms- og kollegieboliger i Århusgadekvarteret.

Byliv, Miljø og Bynatur

Friarealer fastlægges for lokalplanområdet under ét, så de nye boliger får andel i Århusgadekvarterets storbyhaver, kanaler og pladser, mens der tæt på boligerne vil være friarealer på dæk samt tagterrasser. Det øgede antal ungdoms- og kollegieboliger kan ses i sammenhæng med, at de op til 300 boliger til unge 328 og studerende bidrager til kommunens mål i Kommuneplan 2015 om mindst 6.000 nye ungdomsboliger i kommunen frem mod 2027 og samtidig til mere byliv i området.”

I forslaget til tillæg nr. 3 til lokalplanen hedder det bl.a.:

”Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet et tillæg til lokalplan nr. 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' med tillæg nr. 1-2, der skal muliggøre opførelse af en boligbebyggelse til ungdoms- og kollegieboliger på et byggefelt i Århusgadekvarteret.

Lokalplan nr. 463 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Nordhavns første kvarter og området er siden på baggrund af tillæg til lokalplanen udvidet med byggemulighed i The Silo (DLG siloen) og et kontorbyggeri på redmolespidsen.

Lokalplan nr. 463 fastlægger en byggerummelighed for nybyggeri på 290.000 m² etageareal overvejende i form af sluttet bebyggelse mellem 3 og 6 etager, store bygninger i op til 58 m højde, til- og påbygninger til den eksisterende bebyggelse samt en ny, bebygget ø i Kronløbsbassinet. Der fastlægges krav til friarealer og gives mulighed for at medregne opholdsarealer på dæk og større fælles tagterrasser.

Den aktuelle grund i delområde V, som vist på lokalplantegning nr. 1, er i dag fastlagt til boliger og/eller serviceerhverv og der kan i hele lokalplanområdet etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m². Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen. De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg nr. 1-2 vil også være gældende for tillæg nr. 3.

Den ønskede bebyggelse skal kunne opføres i en karré i op til 20 meter, der således ligner den øvrige boligbebyggelse i lokalplanområdet. Ungdoms- og kollegieboligerne er med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, der med tillægget placeres i et område hvor der ikke er et større udbud af kollegie- og ungdomsboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

...

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget fastlægger for hele lokalplanområdet et øget antal ungdoms- og kollegieboliger, samt en mulighed for øget husdybde på op til 13,8 meter ved kollegiebyggeri på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt. Herudover fastlægges en p-norm på 1 p-plads pr. 300 m² etageareal for ungdoms- og kollegieboliger.

Lokalplantillægget indeholder ikke yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden og ubebyggede arealer, da lokalplan nr. 463 stadig er gældende.

...

§ 1. Formål

Tillæg nr. 3 udgør det planmæssige grundlag for at muliggøre op til 300 ungdoms- og kollegieboliger indenfor lokalplanområdet.

...

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Der kan etableres op til 300 kollegie- og ungdomsboliger. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Husdybde

Husdybden i nybyggeri til kollegie- og ungdomsboliger inden for det på tegning nr. 1 med rødt skraverede område må ikke overstige 13,8 m inklusive altaner. For andre boliger gælder en husdybde på 12 m eksklusive udeliggende altaner."

I Teknik- og Miljøforvaltningens mødemateriale indgik som bilag 2 et faktaark vedrørende forslaget, hvor der om bebyggelsesprocenten er oplyst, at denne efter de eksisterende forhold er maksimalt 290.000 m² nybyggeri.

Den 4. december 2017 blev forslaget til lokalplantillæg nr. 3 sendt i høring med frist til svar den 31. januar 2018.

Der blev indleveret 96 høringssvar. Teknik- og Miljøforvaltningen har i notat af 12. februar 2018 gjort nærmere rede for indsigelserne i høringssvarene samt anført forvaltningens bemærkninger hertil. Af notatet fremgår bl.a.:

"Indsigerne mener generelt, at en tredobling af antallet af ungdomsboliger er for voldsom og vil medføre væsentlige og uforholdsmæssige gener.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har vurderet, at der godt kan ligge et kollegium i Århusgadekvarteret af den ansøgte størrelse. Det baseres på en sammenligning med øvrige områder i København med kollegier og ud fra en betragtning om, at det styrker bylivet og understøtter blandede byområder at have større kollegier i den tætte by.

Der angives i et høringssvar, at kommuneplanens bebyggelsesprocent på 185 ikke overholdes, da bebyggelsen på byggefeltet overstiger 400 %.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplanområdet har ikke en fastlagt bebyggelsesprocent, men en maksimal rummelighed på op til 290.000 m² i hele området og i underområde V, hvor byggefeltet ligger, må bebygges op til 68.000 m². Dette overholder den ramme

med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 i området som er fastlagt i kommuneplan 2015. På byggefeltet hvor kollegiet tænkes placeret, skal der bygges minimum 4.000 m². Den øvre grænse for bebyggelse på byggefeltet er reguleret af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, såsom byggefeltets størrelse, højde, højdegrænseplan.

...

Mange indsigere mener ikke, at friarealkravet på 30 procent er opfyldt for det foreslåede byggeri, da gården bliver mindre og tagterrasserne dermed store.

Forvaltningens bemærkninger:

Friarealets størrelse er fastlagt i lokalplan 463 § 9. Det skal være af størrelsesordenen 30 procent af areal til boliger. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder.

I byggesagen for kollegiet, skal disse krav til friarealet være opfyldt og påvises.

...

Husdybde:

En lang række indsigere modsætter sig den foreslåede forøgelse af husdybden med henvisning til, at alle andre byggefelter skal overholde 12 meter for boliger, fordi det menes at husdybden og højdegrænseplanet er fastsat for at tilgang af dagslys kan overholdes.

Der menes ikke at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse for den øgede husdybde og derfor angives at det må være fordi man kan få plads til flest mulige boligenheder og at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplanniveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har modtaget et forslag til et kollegiebyggeri på det angivne byggefelt. Ansøgningen indeholder et byggeri, der overskrider den fastsatte maksimale bygningsdybde, fordi byggeriet er disponeret med kollegieværelser mod gården og gaden og med en central korridorangang. Forvaltningen har derefter vurderet de fordele og ulemper ved en øget husdybde såsom dagslysforhold i forhold til byggeriets disponering, gårdrummets størrelse og anvendelse, samt byggeriets rumlige udformning, for at afgøre om forvaltningen vil fremme ønsket om øget husdybde. Heri indgår en vurdering af det oprindelige krav på maksimalt 12 meters husdybde, som er tiltænkt gennemlyste familieboliger. Forvaltningen har vurderet, at når kravet om det skrå højdegrænseplan overholdes og øvrige byggeovsmæssige krav til dagslys overholdes, kan forvaltningen godt anbefale en øget husdybde for kollegiebyggeri med ensidigt belyste opholdsrum.

...

Højdegrænseplan:

En stor andel af indsigere angiver, at højdegrænsebestemmelserne i lokalplanen ikke kan overholdes ved det skitserede byggeri og at bebyggelsen derfor bliver for tæt.

Forvaltningens bemærkninger:

Lokalplan 463 fastlægger et højdegrænseplan i § 6, stk. 4 der fastlægger, at ved "nybyggeri, undtagen de særlige bebyggelser, de høje bebyggelser og indenfor

felter med bygninger, der skal opretholdes, fastlægges et højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Højdegrænsen skal overholdes mod mindst én bygningsside og fortrinsvis der, hvor der er opholds- og arbejdsrum...". Denne bestemmelse gælder fortsat for kollegiebyggeri og for at sikre tilstrækkelige gode lysforhold i boligerne.

Ved byggefelt 1.24 kan højdegrænseplanet ikke overholdes mod nabobygningerne og skal derfor overholdes mod gårdsiden. Dette kan f.eks. løses ved, at etablere et hævet gårdrum, således at 1:1 forholdet overholdes fra sokkel til modsatte gesims.

...

Økonomiske interesser - NREP, By og Havn, Københavns Kommune:

En lang række indsigere mener, at forslaget til tillæg til lokalplan 463 udelukkende er bundet i økonomiske interesser. Flere nævner, at det forøgede antal kollegieboliger er begrundet i at skabe mest muligt profit til bygherre og dermed By & Havn og indirekte Københavns kommune. Der nævnes, at By & Havn og NREP har fælles økonomiske interesser, da de ejer et selskab i fællesskab, som driver butikkerne i Århusgadekvarteret

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har forholdt sig til det ansøgte projekt og de planmæssige forhold der regulerer området. Der er lavet en planmæssig vurdering af projektet i forhold til Københavns kommunes politikker, områdets karakter, byens behov samt de politiske ønsker som er de planmæssige hensyn der ligger til grund for at forvaltningen har fremmet sagen. Privatøkonomiske – såvel som kommunaløkonomiske hensyn er ikke et planmæssigt hensyn i planlovens forstand og således ikke et hensyn forvaltning kan tage."

Den 31. maj 2018 vedtog borgerrepræsentationen for Københavns Kommune tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 uden ændringer. Lokalplantillægget blev bekendtgjort den 12. juni 2018.

Den 28. juni 2018 søgte Henning Larsen Architects A/S på vegne af NSF III Denmark Advisory ApS om byggetilladelse til projektet på byggefelt 1.24. Af ansøgningen fremgår, at der ikke søges om dispensation fra gældende bestemmelser.

Med ansøgningen om byggetilladelse fulgte brandstrategirapport udarbejdet af ingeniørfirmaet Moe A/S, hvoraf fremgår bl.a.:

"1.6 Placering på grund

...

Boligbebyggelsen opføres ikke i direkte nærhed til nabobygninger, men er omkranset af offentlige vej på 3 sider. Mod øst er der etableret uden-dørsarealer, med underliggende parkeringskælder, hvortil der ikke bygges ovenpå.

...

1.8.2 Fællesareal mod øst som brandredningsareal

Særlig vurdering:

En del af fællesarealet mod skel anvendes som brandredningsareal. Arealet er af-

spærret for indkørsel med mekaniske pullert ved de to indkørsler.

Det afklares med beredskabet om der skal opsættes ny nøgleboks/nøglen for denne kan forefindes i nøgleboks til ABA, for aktiveringsnøgle af pullert eller om eksisterende placering kan anvendes.

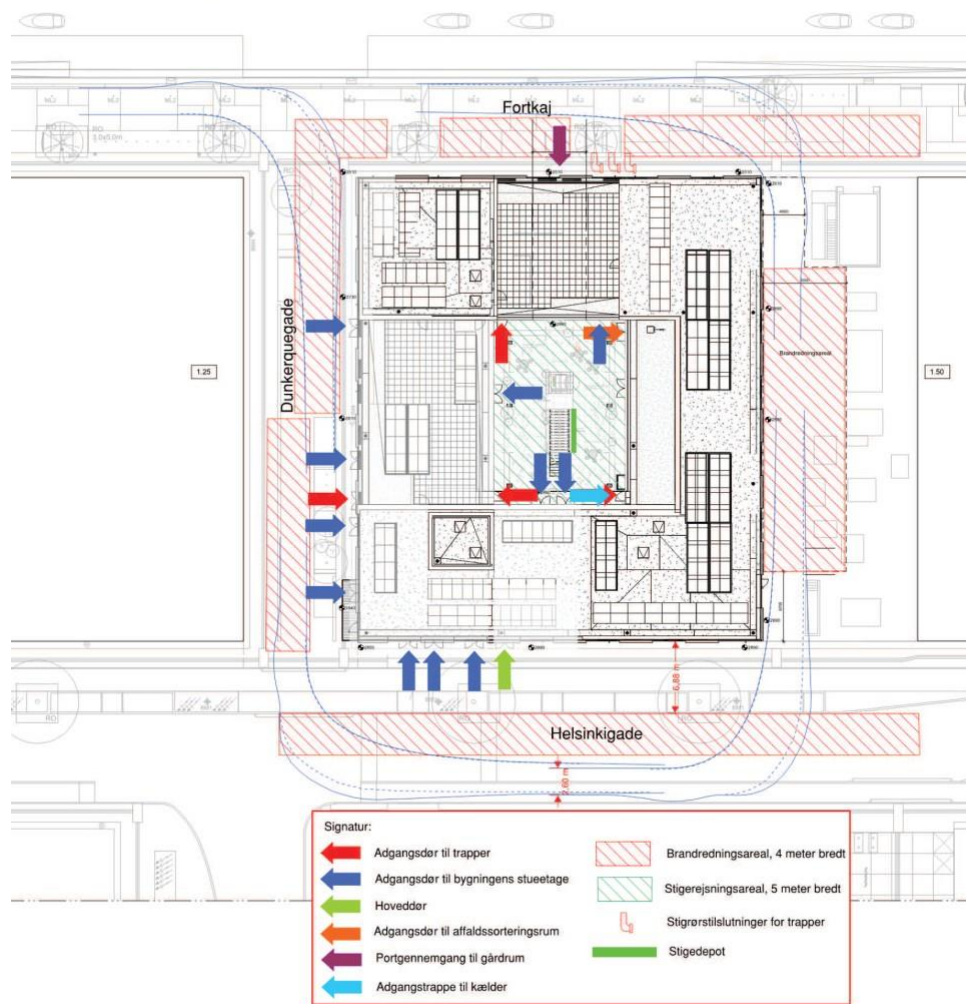
...

5.9 Tilkørselsforhold: Brandveje / brandredningsarealer

Byggeriet er omkranset af offentlige veje på tre sider og fællesareal på den østlige side. På de offentlige veje er det muligt at fremfører beredskabets mobilsprøjte til en afstand af mindre 40 meter, målt i ganglinje, fra en hver indgangsdør."

Under punkt 5.10 Indtrængningsveje i brandstrategirapporten er indsat følgende oversigtskort:

5.10 Indtrængningsveje



Figur 3 - Oversigt indsatsforhold.

Som bilag til ansøgningen om byggetilladelse var desuden vedlagt en landinspektørrapport af 25. juni 2018 med arealberegninger for kollegieboligerne, herunder bruttoarealet iht. bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983. Ifølge beregningerne oversteg samtlige boligers bruttoareal 25 m².

Ansøgningen om byggetilladelse var videre ledsaget af notat af 27. juni 2018 fra Henning Larsen Architects A/S vedrørende "Dokumentation for Dagslyskrav", hvori det er anført bl.a., at glasarealanalysen for det planlagte byggeri viste, at glasareal udgør mere end 10 % i forhold til gulvarealet i de kritiske rum, og at supplerende dagslyssimuleringer viste, at alle boliger i byggeriet ville have områder med dagslysfaktor over 2 %.

Den 11. juli 2018 fik Udviklingselskabet By og Havn I/S (herefter "By og Havn") som ejer af byggefeltet tinglyst servitut vedrørende bl.a. maksimal bebyggelse og supplerende købesum, hvorefter By & Havn udover købesummen på 69.062.500 kr. inkl. er moms berettiget til en supplerende købesum på mindst 10.625 kr. pr. etagemeter, der bygges udover de forudsatte 6.500 etagekvadratmeter.

Ved skøde tinglyst den 1. oktober 2018 fik NSF II Umeus Nordhavn II ApS adgang til byggefeltet med overtagelsesdag den 1. januar 2018.

Den 18. jan 2019 meddelte Københavns Kommune byggetilladelse til kollegiebyggeriet på byggefelt 1.24. Af byggetilladelsens vilkår fremgår bl.a.:

”stk. 29

at der til byggeriet etableres friareal, jf. lokalplanens § 9, stk. 1 (30 % af etageareal på 8454 m² – her 2.536 m²)

stk. 30

at der, fremsendes opgørelse over det samlede friareal for hele lokalplanområdet til godkendelse i Center for Byplanlægning.”

I et regneark fra By og Havn fra juni 2019 benævnt ”Foreløbigt friarealregnskab Århusgadkvarteret, iht. lokalplan 463 § 9, stk. 1” er det vedrørende byggefelt 1.24 anført, at friarealkravet ved byggeri på 8300 m² udgør 2.490 m², samt at der er 600 m² friareal på byggefeltet, mens der resterer 1.890 m² til etablering udenfor byggefeltet. Af oversigten fremgår endvidere, at den foreløbige friarealbalance for området udviser et friarealoverskud på 13.903 m².

Af udskrift af selskabsoplysninger fra Erhvervsstyrelsen dateret den 11. januar 2021 for By & Havn fremgår, at selskabet er stiftet af Københavns Kommune og Transport- og Boligministeriet med startdato den 26. oktober 2007. Af interessentskabets vedtægter punkt 5 fremgår, at selskabet ejes af Københavns Kommune med 95 % og af den danske stat med 5 %.

Forklaringer

CD, KL, TV, LT, DB, OP og FT har afgivet partsforklaringer, mens PW, IS og KB har afgivet forklaring som vidner.

CD har forklaret bl.a., at hun bor i Kronløbshuset. De købte lejligheden som et projektsalg for omkring 5 år siden og flyttede ind et års tid derefter. I forbindelse med købet af lejligheden undersøgte de lokalplanerne grundigt, da de ikke kendte området. De lagde stor vægt på planerne om butikker, caféer og mindre grønne områder. De var opmærksomme på, at det var et tæt-bebygget område, og de gik derfor meget op i planerne for området, herunder afstandskrav. Det fremgik af lokalplanen og af ejendomsmæglerens oplysninger, at der på byggefelt 1.24 skulle være erhverv. Det var fint, da de jo gerne ville have butikker i området. De hæftede sig ved, at der i følge lokalplanen skulle bygges 100 ungdomsboliger i kvarteret. Flere steder i området er byggerier blevet noget højere og større end forudsat. Det fremgik af lokalplanen, at alle byg-

ninger, bortset fra Frihavnstårnet og The Silo, højst måtte blive 20 meter høje. Det var vigtigt for dem i relation til lysforhold.

Hun er med i grundejerforeningens bestyrelse og blev bekendt med planerne om kollegiet under et bestyrelsesmøde. De fik oplyst, at kollegiet skulle rumme over 200 boliger. De var kede af planerne, da de havde håbet på, at der ville komme et grønt område eller erhverv på grunden. De holdt et fællesmøde i foreningen for at afklare deres muligheder, herunder om de kunne købe grunden. RJ fra By og Havn afviste deres prisforespørgsel med henvisning til, at de alligevel ikke havde råd til at købe grunden. Dette foregik inden høringsprocessen om lokalplantillægget. Senere organiserede grundejerforeningernes bestyrelser et stormøde. De inviterede By og Havn til mødet. Hendes indtryk efter mødet var, at de var blevet hørt, men at der nok ikke kom så meget ud af det. Det var hendes indtryk, at deltagerne fra By og Havn, NREP og kommunen ikke var beslutningstagere. Hun opfattede By og Havn som de mest indflydelsesrige på mødet, men hun syntes ikke, skillelinjen mellem NREP og By og Havn var klar.

De er på ingen måde imod kollegieboliger, men de er bekymrede for, at antallet af unge mennesker på kollegiet vil påvirke diversiteten i området, hvor der kun bor omkring 2500 beboere. Der er 10 ungdomsboliger i Orienten, en anden ejendom i området. De regnede på baggrund af lokalplanen med, at der derudover ville komme yderligere 90 kollegieboliger, men de vidste ikke hvor. De lagde meget vægt på diversiteten blandt beboerne i området men lagde også vægt på, at de kunne være trygge ved, hvem der flyttede til området. De forestillede sig en blanding af børnefamilier og ældre.

Det var hende og IS, der gik til pressen med historien. Journalisten fra Politiken undersøgte derefter sagen nærmere. Senere inviterede de politikere fra borgerrepræsentationen til et møde i deres fælleslokale i Kronløbshuset, og de følte sig meget positivt modtaget. Senere forelagde hun og IS ad to omgange deres indsigelser i borgerrepræsentationen. De fik indtryk af, at de blå partier var enige i, at planerne for kollegiet indebar for tæt bebyggelse afbyggefeltet, men efter afstemningen var der alligevel flertal for planerne. Hendes indtryk var, at det handlede om, hvordan kommunen fik mest muligt ud af grunden.

De forventer gener fra kollegiet i form af larm fra fester og affald. De det oplever de allerede fra Sandkaj. Der er også allerede en udfordring at få plads til cykler i området. Hun tror ikke, de ville have købt lejligheden, hvis de havde kendt til planen om kollegiet.

KL har forklaret bl.a., at han bor i Kronløbshuset med sin kone og to små børn. De købte lejligheden i november 2014 og flyttede ind den 1. Marts 2016.

Lejligheden ligger på 1. sal på hjørnet med vinduer mod vandet og fire vinduer mod byggeriet i henholdsvis stuen og børneværelset. I forbindelse med købet fik de at vide, at der på nabogrunden ville blive bygget noget erhverv på pga. begrænset lysindfald. De var derfor klar over, at de fik en god udsigt til at begynde med, men at det ville ændre sig. De undersøgte lokalplanerne vedrørende grundene ved siden af og de grønne områder derude.

De blev i løbet af 2016 eller 2017 bekendt med, at der kom et kollegiebyggeri på nabogrunden. De besluttede sig for at sælge lejligheden, da et kollegie markant adskiller sig fra en erhvervsbygning, der kunne forventes at være tomt om aftenen, natten og i weekender. Efter tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Kronløbshuset, vil deres lejlighed vende ud mod en store altan. Oplysningerne omkring lokalplantillægget indeholdt ikke noget om placeringen af altaner i byggeriet. Altanerne vil medføre gener for dem, da de har børneværelse, stue og køkken lige ud mod altanerne, og da altanerne, der udgår fra fælleskøkkenerne, vil medføre støj også om aftenen, navnlig grundet den korte afstand mellem bygningerne og resonansen mellem bygningerne.

De føler sig ramt på retfærdighedssansen. Hvis de var blevet hørt om byggeriet, ville de have gjort indsigelser. De har solgt lejligheden pr. 31. december 2020, men salget tog tre år, idet de satte den til salg den 17. oktober 2017. De har solgt til en kvadratmeterpris på 54.638 kr., som er lavere end den gennemsnitlige kvadratmeterpris i området der i følge boligsiden for Nordhavn er 56.622 kr. Boligpriserne har været stigende i området, så prisen er væsentligt under niveauet for området. Kollegiet har i løbet af salgsperioden været den primære årsag til afslag fra mulige køber, så byggeriet har haft direkte indvirkning på salgsprisen.

TV har forklaret bl.a., at han bor på 5. sal i Frihavnstårnet med sin kone og datter. De købte lejligheden i december 2016 og flyttede ind i februar 2017. Tårnet var på det tidspunkt lige blevet færdigt, og byggefeltet var en tom grund med grus. De flyttede dengang ud til frisk luft og en bæredygtig bydel omkranset af vand. Inden købet undersøgte de grundigt lokalplanerne og oplysningerne på kommunens hjemmeside. De konstaterede, at byggefeltet var udlagt til erhverv, og det havde de intet imod. Ejendomsmægleren fortalte dem også, at det var udlagt til erhverv, men ikke hvilken form.

Han har været aktiv i processen vedrørende kollegiet, da han var med i bestyrelsen i Frihavnstårnet. De mødtes med nabohusenes bestyrelser og drøftede planerne for byggefeltet. De havde mange spørgsmål til, hvad der foregik, men blev afvist af kommunen, da de søgte oplysninger om salget af grunden. Det var først efter forslaget til lokalplantillægget blev udsendt, at de fik nogen oplysninger. De fandt byggeriet forhastet og uigennemtænkt. Han deltog i et møde med kommunens økonomiudvalg i 2018, hvor de drøftede konsekvenserne

af planerne. Han oplevede det som en skinproces, da medlemmerne i udvalget ikke virkede særligt interesserede, og planen blev jo også vedtaget efterfølgende.

Deres lejligheden ligger på 5. Efter tegningerne af kollegiebyggeriets facade mod Frihavstårnet vil lejligheden komme til at vende ud mod en af de øverste altaner. Dette vil medføre meget væsentlige gener for hans familie grundet støj og indblik, navnlig da der vil være fælleskøkken ud til altanerne. Dertil kommer alle cyklerne i området. Han forstår ikke, at kommunen har undladt parts-høring, da byggeriet er væsentlig for dem. Der havde været rig mulighed for at placere kollegieboliger andre steder på Nordhavn, og på steder som var mere hensigtsmæssige. De føler sig ført bag lyset.

LT har forklaret bl.a., at han bor på 2. sal i Kronløbshuset med sin kone og barn. De underskrev købsaftalen i juni 2017 og flyttede ind den 1. september 2017. Han undersøgte lokalplanen, talte med mægleren og fandt ud af, at der på det tidspunkt var kontroverser om den ubebyggede nabogrund. De var klar over, at grunden tidligere havde været udlagt til erhverv, men han så på TV2 Lorry, at der var planer om at ændre til det til et kollegie-byggeri med 300 boliger. De havde på det tidspunkt ikke skrevet under. Han kontaktede derfor naboerne derude, herunder IS, for at høre nærmere. Mægleren oplyste, at han fandt det højst usandsynligt, at planen om kollegiet ville blive gennemført. De ville gerne købe lejligheden, og da han fandt ud af, at bygningen ikke ville blive højere end 5. sal, skrev de under alligevel.

Andre kollegier, f.eks. Tietgens-kollegiet er helt anderledes, da der er meget mere plads, både på værelserne og i områderne omkring. Der har jo manglet kollegieboliger i årevis, så han forestillede sig ikke, at man med det argument ville ændre lokalplanens grænse på 100 kollegieboliger. Han er ikke imod studerende, men har indsigelser mod støjgener og den manglende plads. Han føler sig holdt for nar under processen, idet han ikke er blevet hørt.

Efter planerne vil der blive placeret en altan lige under deres altan. Afstanden fra altanen til kollegiet vil derfor være omkring 5-7 meter. Både altanerne og tagterrassen, der fremgår af tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Kronløbshuset, vil medføre støj, når de anvendes af unge mennesker. Dertil kommer, at der som en del af konceptet for kollegiet, vil blive afholdt festivaler på tagterrassen. Hvis han var blevet hørt, ville han have gjort indsigelse mod, at byggeriet gik i gang, inden man var sikker på grundlaget, da en eventuel senere fysisk lovliggørelse vil forlænge de voldsomme gener fra byggestøj. Derudover er ændringen af lokalplanen sket på et løst grundlag, formentlig grundet de økonomiske forhold. Det går ud over hans liv og privatøkonomi, og derfor er det grænseoverskridende, at han ikke er blevet hørt. Han har set et eksemplar af et facadeelement til bygningen, og det vil forventeligt reflektere solen rigtig me-

get, ligesom det allerede sker fra The Silo. Han frygter derfor, hvordan kollegiets facade vil påvirke indeklimaet i hans lejlighed.

DB har forklaret bl.a., at han bor på 3. sal i Kronløbshuset med sin kone og til maj også deres datter. De købte lejligheden i starten af 2016. I forbindelse med handlen undersøgte de lokalplanen og var meget begejstrede for udsigten til vand. De var klar over, at byggefeltet ved siden af ville tage noget af udsigten, men det var de fuldt bevidste omkring. De var trygge ved, at det fremgik af hjemmesiden for Nordhavn, vist fra By og Havn, at byggefeltet var udlagt til erhverv, da de tænkte, det indebar, at der ville være ro om aftenen og weekenden. Det var vigtigt for dem og havde stor betydning for deres beslutning.

Deres køkken og opholdsstue vender ud mod nabogrunden. De har vinduer fra køkken og spisestue ud mod kollegiet. Efter tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Kronløbshuset vil de få et fælleskøkken med tilhørende altan lige overfor deres lejlighed. Dette kendte de ikke til i forbindelse med høringen om lokalplantillægget.

Hvis han var blevet hørt om byggetilladelsen, ville han have protesteret mod den placering af altaner og fælleskøkkenet, for det er jo netop i fælleskøkkenet, der opstår støj og fester. Det er derfor en meget væsentlig faktor. For dem er ændringen fra bolig til erhverv en stor ændring, og dernæst er ændringen til kollegieboliger i dette antal også en afgørende ændring, og endelig er placeringen af altaner og fælleskøkkener væsentlig. Placeringen af kollegiet medfører indkig i form af direkte øjenkontakt, som de pt har med håndværkerne, og det er akavet. Det er for ham noget helt andet, end det de forestillede sig, og de ville ikke have købt lejligheden, hvis de havde kendt til kollegiebyggeriet. Han kan også være bekymret for muligheden for at sælge lejligheden under de nuværende omstændigheder.

OP har forklaret bl.a., at han bor på 7. sal i Frihavnstårnet. Han er bygningsingeniør og arbejder med etablering af nybyggerier. De købte lejligheden som projekt i oktober 2014 og flyttede ind i december 2016. I forbindelse med købet så han på lokalplanen, der jo så ganske almindelig ud med erhverv og boliger. Der var ikke meget at se i forbindelse med projektet, men der var et udviklingskort fra By og Havn på salgssiden for Frihavnstårnet. Han fik også udleveret en folder med samme indhold på et informationsmøde. Han var ikke i forbindelse med købet opmærksom på, at lokalplantillæg 1 ændrede anvendelsen af The Silo fra erhverv til boliger. Det var ikke afgørende for ham, om det var erhverv eller bolig, men hvis det havde været udlagt til ungdomsboliger på det tidspunkt, er han i tvivl om, om de ville have købt lejligheden.

De på det nordvestlige hjørne af Frihavnstårnet. Efter tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Frihavnstårnet vil der være flere altaner vendt mod dem. Han har en formodning om, at altanerne, der udgår fra køkkenerne, vil blive anvendt til rygning og ophold, også efter normal sengetid. Han frygter derfor støj, navnlig da bygningerne ligger så tæt. Han havde ikke kendskab til tegningerne fra byggetilladelsen, da de blev hørt om lokalplantillægget. Det er første gang i dag, at han ser tegningerne. Hvis han var blevet hørt vedrørende byggetilladelsen, ville han have gjort indsigelse om, at det er problematisk at etablere et byggeri med udendørsarealer på taget, hvorfra støjen vil stråle lige op på facaderne af The Silo og Frihavnstårnet, og de burde derfor have været hørt.

Under borgermødet afholdt af By og Havn redegjorde arkitekten for projektet, men de fremmødte stillede spørgsmål til konsekvenserne af byggeriet for naboerne, og det ingen forberedt på at svare på. Kommunen oplyste bare, at de ikke kunne regulere spørgsmål om støj. Allerede i sit høringssvar til lokalplantillægget gjorde han indsigelse vedrørende mængden af cykelparkering, idet der lod til at være færre pladser end beboere, hvilket ville føre til, at cyklerne blev placeret rundt om i området.

Det er hans erfaring, at der vedrørende byggerier normalt er tale om en balanceret proces mellem grundejer og kommunens ønsker. Han forstår ikke, at det ikke var indarbejdet i den oprindelige lokalplan, hvis kommunen havde et ønske om 300 ungdomsboliger. Hvis dette var fremgået af lokalplanen, kunne man på et tidligt tidspunkt have udpeget særligt egnede områder til placeringen af disse boliger. Området kan sagtens rumme 300 kollegieboliger, men ikke presset ind på et byggefelt, der er alt for småt. Det har medført behov for en væsentlig forøget bygningsdybde, og hvilket medfører, at friarealerne på matriklen er begrænset og må udlægges på altaner og tagterrasse til gene for naboerne. Han går ud fra, at byggeråd giverne har vurderet lysindfaldet, men alt andet lige er det blevet ringere ved den øgede bygningsdybde. Han har aldrig tidligere set en byggegrund blive udnyttet i et sådant omfang. Han kan for tiden ikke selv i sit erhverv formå kommunen at ændre anvendelsesbestemmelser i en lokalplan fra erhverv til bolig. Det er hans erfaring, at det kun sker ved 10-20 år gamle lokalplaner, mens der ikke i nyere lokalplaner sker ændring i anvendelsen. Han fik ikke et seriøst svar på sit høringssvar, idet man blot fortsatte uden ændringer. Han har siden denne sag dog mærket en tendens i drøftelser med Københavns Kommune, hvor der er fokus på, at man ud fra lokalplanerne skal kunne se, hvad man får.

FT har forklaret bl.a., at han boede på 3. sal i Kronløbshuset. Han flyttede dertil fra Vesterbro, hvor der var meget støj og larm. Han købte lejligheden i foråret 2014 på projektstadiet. Da han kiggede på området, virkede projekteringen gennemarbejdet, lækker og alsidig. Han undersøgte kommuneplanen, lokalplanen og alt materialet fra mægleren grundigt. Han læ-

ste også om nabogrunden og var glad for, at det skulle være erhverv. Senere hørte han nogen sige, at der skulle være en skulpturpark på grunden. Han bor der ikke længere, idet han er flyttet sammen med sin kæreste. Der har været meget byggestøj, men tanken var oprindelig, at de skulle flytte tilbage, når byggeriet var overstået. Han flytter dog ikke tilbage i lejligheden igen, da han frygter den konstante støj fra kollegiet. Til sammenligning er der jo markant større afstand omkring andre kollegier, f.eks. Egmontkollegiet.

Hans lejlighed ligger på 3. sal midt i bygningen over mod kollegiet, og alle hans opholdsrum vender ud mod kollegiet. Efter tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Frihavnstårnet vil der komme altaner overfor både til højre og venstre og en tagterrasse øverst, så det vil formentligt medføre støj. Han har ikke tidligere set disse tegninger, og det var ikke en del af høringen om lokalplantillægget.

IS har forklaret bl.a., at hun er tidligere beboer i Kronløbshuset. De kiggede i første omgang på Harbourpark og Harbourhuset, men i 2014 kom projektet med Kronløbshuset, som de var meget begejstrede for. De havde også set på den meget detaljerede byudviklingsplan for området, og de var glade for tankerne bag projektet, herunder de grønne områder og diversiteten. De købte en stuelejlighed ud mod byggefeltet. De drøftede byggegrunden med ejendomsrådgiveren, som oplyste, at det ville blive et erhvervsbyggeri, da lysforholdene pga. siloerne ikke var så gode. Mægleren sagde også, at der kunne komme en park på grunden, da der ikke havde været så mange salgsmuligheder. Men det var ikke noget, de blev lovet.

De hæftede sig ikke i første omgang ved, at der i området skulle være 100 kollegieboliger. De flyttede ind i februar 2016 og blev hurtigt meget glade for området, hvor der var virkelig godt naboskab og foreningsliv. De købte en anden lejlighed, da de havde boet der i 4 måneder, idet de gerne ville højere op end stueetagen.

Da de fandt ud af, at der skulle bygges flere kollegieboliger end anført i lokalplanen, kom det bag på dem. De hørte et rygte om planerne, hvorefter hun kontaktede forvaltningen, der bekræftede rygtet. De blev kort efter indkaldt til et beboermøde af By og Havn. Det fandt sted tidligt i processen før høringen om lokalplantillægget. Som hun forstod oplysningerne fra mødet, skulle der være 300 boliger, idet projektet ellers ikke ville kunne realiseres. Under byggeprocessen var der sket flere ændringer i forhold til det oprindelige projekt, det undrede hende, da det fremgik af visionen, at kommunen og By og Havn havde aftalt, at man skulle bevare mest muligt af intentionerne. Hun spurgte forvaltningen til baggrunden for ændringen i antallet af kollegieboliger fra 100 til 300, men det fik hun aldrig svar på.

Hun har været involveret i processen fra begyndelsen, hvor hun sammen med CD tog initiativ til at kontakte forvaltningen. De fik senere aktindsigt bl.a. i mailkorrespondancen mellem kommunen og By og Havn, og de studede over, at de forskellige personer var på fornavn og over korrespondancen omkring begrundelsen for lokalplantillægget. Der har jo været mangel på kollegieboliger længe, også da lokalplanen blev udarbejdet. Af en artikel i Politiken den 31. juli 2017 har hun forstået, at antallet af kollegieboliger blev fremtvunget af bygherren, der ellers ikke ville kunne realisere projektet. Den begrundelse, der er anført i lokalplanen, er ikke den reelle begrundelse, som i stedet er at sikre, at projektet bliver økonomisk rentabelt. By og Havn er tæt forbundet med forvaltningen og pressede på for gennemførelse af projektet, både for så vidt angår ændringen af antallet af boliger og udvidelsen af husdybden.

Kravet til højdegrænseplan er indført for at sikre lysindfald. Allerede inden byggeriet var der begrænset lysindfald på grunden pga. de omkringliggende siloer. De gjorde forvaltningen opmærksom på, at projektet ikke overholdt højdegrænsekravet, og derefter blev projektet ændret, så gårdarealet blev hævet. Men det ændrer jo ikke på, at der er begrænset lysindfald. Hun drøftede højdegrænser og lysindfald med sin søster, der er arkitekt og arbejder med byplanlægning i Roskilde. Hendes søster forklarede, at byggedybden var afgørende, ligesom lejligheder skulle være gennemgående for at sikre lysindfaldet. Hverken boligstørrelsen eller boligkvaliteten er tidssvarende for de studerende. Det er sørgeligt, at byudviklingen foregår på denne måde, og det krænker hendes retsbevidsthed, at man ikke kan regne med visionen og lokalplan.

PW har forklaret bl.a., at han er selvstændig og bl.a. rådgiver indenfor større ejendomstransaktioner og medlem af bestyrelsen for ejerforeningen The Silo. Han bor i The Silo med sin hustru, der ejer lejligheden og er en af sagsøgerne. Købsaftalen blev indgået i november 2015, og de overtog lejligheden ved færdiggørelsen i maj 2017. Inden købet gennemgik de lokalplanen og materialet om projektet og besigtigede området. De læste alt det materiale om bygningen, planerne og området, som de kunne komme i nærheden af. By og Havn havde et udstillingslokale i siloen, hvor de med figurer viste planerne for området. De var også på flere rundvisninger med By og Havn derude. De fik om byggefeltet oplyst, at der skulle være erhverv pga. skygge fra siloerne. Det var vigtigt for dem, da de forstod erhverv som kontor, hvorfor der ville være roligt i bygningen om aftenen og i weekender.

I 2017 fik han fra NK, der stod bag bygningen af The Silo og også sad i bestyrelsen, oplyst, at denne flere gange havde forsøgt at købe byggefeltet. Han ved ikke, hvorfor det ikke førte til noget. NK havde en betydelig interesse i at sikre området omkring The Silo, der har fundet flere arkitekturpriser. Det er hans vurdering, at den kvadratmeterpris, der er angivet i servitutten om yderligere købesum, er i overensstemmelse med markedsprisen i området.

Den tillægskøbesum, der skal betales til By og Havn som følge af arealudvidelsen i byggetilladelsen, er ikke et stort beløb, når det sammenholdes med de forøgede indtjeningsmuligheder. Udvidelsen giver efter hans vurdering mulighed for cirka 62 yderligere kollegieværelser. NREP har oplyst, at de påregner en husleje på 6.500 kr. pr. måned, hvilket indebærer en merindtægt pr. år på omkring 4,8 mio. kr. Han vil gætte på, at ejendommens værdi som følge af udvidelsen nok er øget med faktor 25 eller 30, svarende til en værdi på cirka 120 mio. kr., hvilket medfører en nettoværditilvækst på 50 mio. kr. for køberen. By og Havn og dermed kommunen tjener ved arealudvidelsen 20 mio. kr., idet kommunen ejer 95 % af By og Havn. Der har været et overlap mellem medlemmer af bestyrelsen i By og Havn og kommunens Teknik- og Miljøudvalg. De fik under flere møder med kommunen oplyst, at By og Havn og NREP havde et betydeligt samarbejde omkring detailhandlen i Nordhavn i kraft af et fælles selskab, der opkøbte grunde, hvorefter NREP fandt købere til dem. Siden da er det pågældende selskab solgt til PFA. Som han ser det, havde By og Havn betydelige økonomiske interesser vedrørende detailhandlen og i at opnå størst mulig indtægt på grundene i Nordhavn.

Han indleverede høringssvaret på vegne af ejerforeningen i The Silo. De har ikke noget imod unge mennesker i området, idet de bidrager positivt, men de opponerer mod den meget aggressive udnyttelse af denne byggegrund, der udgør det mindste byggefelt og er omkranset af to meget høje bygninger. Området kan ikke bære den massive tilgang af beboere, kollegiet vil føre med sig. Da der må forventes at opholde sig flere personer på kollegiet end antallet af beboere, og da også de øvrige byggefelter er tæt befolkede, vil kollegiebyggeriet medføre en overbelastning i form af antallet af cykler og trængsel på de få udearealer, der er i området. Dertil kommer, at kollegiebyggeriets friareal ligger langt under kravet om 30 % friareal, og at bebyggelsesprocenten klart overskrider grænsen for området.

Man har desuden besluttet at anvende et område, der tilhører The Silo til redningsvej. Det fremgår af byggetilladelsen, at der skulle være tale om et ubebygget areal, men dette er ikke tilfældet, hvilket også fremgår af de fotos, han har taget af stedet. Området tilhører the Silo og er ikke egnet til redningsvej. Det er en af deres væsentligste indsigelser, at kollegiebyggeriet ved at anvende The Silos område til redningsvej undgår at skulle lave en åbning i bygningen. Den private fællesvej er alene to meter bred, og er beregnet til offentlighedens færden til fods gennem området. Det vil ikke være muligt at udføre stigeredning fra østsiden.

Ejerforeningen har ikke meddelt tilladelse til, at der kan bygges altaner ind over deres areal, og den er heller ikke blevet spurgt til det. Efter tegningen af kollegiebyggeriets facade mod Frihavnstårnet er der tre altaner vendt mod The Silo. De opdagede først denne del af projektet, da de fik en kopi af byggetilladelsen.

Det undrer dem, at man kan give tilladelse til altaner uden tilladelse fra dem. De gjorde derfor straks kommunen opmærksom på, at der var tale om privat grund. Kommunen svarede, at de anså området som sidestillet med et fortov. De er ikke enige i, at altaner ikke medfører væsentligt indbliksgener. Der er for dem meget væsentlig forskel på en erhvervsbygning med kontorer uden tilstedeværelse om aftenen og i weekender og et kollegie med flere personer og fælleskøkkener og altaner vendt ud mod deres stue. De ville have gjort indsigelse mod altaner, hvis de var blevet hørt herom.

KB har forklaret bl.a., at han gik på pension den 1. februar 2021 efter at have været ansat som jurist på Københavns Kommunes plankontor i 35 år. Han har været jurist på alt planarbejde for byudviklingen i Nordhavn. Lokalplanen for området har sin baggrund i et byudviklingsprojekt, der blev opstartet i 2006, og som han havde ansvaret for. Projektet lød på en ny bydel med ca. 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser, fordelt i 2 etaper, først det indre Nordhavn, herunder Århusgadekvarteret, og siden ydre Nordhavn. Lokalplanen for Århusgade var den første lokalplan, der blev udarbejdet i medfør af den samlede byudviklingsplan. De overordnede linjer i lokalplanen omfattede placering af bebyggelserne og fordelingen mellem bolig og erhverv, idet tanken var et blandet byområde, som ikke skulle være anderledes end resten af byen. Området blev lagt ud i byggefelter fordelt i området og med angivelse af antal etagemeter. Lokalplanens fordeling mellem bolig og erhverv er delvist lagt fast, idet det er bestemt, at boliger skal udgøre mindst 40 %, men højst 60 %. Udviklingen er klart gået i retning af flere boliger, idet erhvervsmarkedet er gået lidt i stå, mens behovet for boliger fortsat er steget.

Friarealerne for området er fastlagt i § 9 i lokalplanen. Der var i forhold til lokalplanen rigeligt med friareal rundt om bygningerne. Den konkrete fordeling af friarealerne foretages først i forbindelse med de enkelte byggerier, hvor oplysninger om friarealerne for byggeriet bliver kontrolleret som en del af byggesagsbehandlingen. Friarealet skal ikke opfyldes på byggefeltet, men beregnes for flere bebyggelser under et ved at medregne friarealerne i lokalplanområdet som helhed. Oversigten over friarealer for de enkelte byggefelter er udarbejdet af By og Havn med henblik på fremlæggelse i forbindelse med hvert eneste byggeandragende for derved at dokumentere, at friarealkravet opfyldes. Friarealer kan etableres på flere måder, men de holder hele tiden øje med, at det sker. Regnestykket på bilaget viser, at der på det anførte tidspunkt efter de foreløbige beregninger af de eksisterende og forventede byggerier fortsat var et overskud på 13.900 m² friareal i området. Der ikke i øvrigt krav om en bestemt placering af de resterende friarealer for et byggeri. De oplyste 600 m² friarealer skulle ifølge byggeandragendet findes på de fælles terrasser og i gårdrummet. Det er dog ikke afgørende, om der kun var 430 m², da der jo var et stort overskud for hele området.

I følge den oprindelige lokalplan måtte der højst bygges 100 kollegieboliger i området. Baggrunden for dette antal og den øvrige fordeling af boligtyper var et ønske om, at bydelen skulle ligne byens øvrige områder. Tallet på 100 kollegieboliger stammer fra perioden fra år 2000 og frem til 2010, hvor der var mange små lejligheder i byen. Da en stor andel af lejlighederne på det tidspunkt var under 60 m², var der et ønske om at sikre flere familieboliger på omkring 95 m². Siden kom der flere enlige i byen, hvilket medførte et større behov for de mindre boliger. De ønskede diversitet i området, og derfor også unge beboere, men oprindeligt var den politiske holdning, at der ikke skulle være flere kollegier i det centrale København, men længere ude i byen. Tanken var, at 100 ungdomsboliger fint kunne passe ind. Det er dog et noget lavere antal end i andre kvarterer i byen, f.eks. er der 750 værelser på Grønjordskollegiet. Antallet på 100 var ikke udtryk for, at området ikke kunne rumme flere, men i stedet et spørgsmål om at give plads til andre boligtyper. Han mener, at de hele tiden har oplyst over for beboerne, at der oprindeligt ikke var den samme interesse for kollegieboliger, hvilket var baggrunden for lokalplanens grænse på 100 kollegieboliger.

Baggrunden for byudviklingsplanen for området var en idé om, at stemningen som havneområde skulle bevares ved ombygning af nogle eksisterende bygninger. The Silo var oprindeligt tænkt som anvendelse til offentlige formål eller erhverv, da det var en vanskelig bygning at arbejde med. Senere besluttede bygherre at bevare siloen og indrette den til boligformål. De gik derefter i forhandlinger med By og Havn og bygherren om disse planer og blev enige om projektet. Som følge heraf ændrede man med lokalplantillæg nr. 1 anvendelsesbestemmelse for The Silo og opdelte det pågældende byggefelt i mindre dele. Det var ikke i den oprindelige plan for området fastlagt, hvor der skulle være erhverv, men alene nogle steder, hvor der skulle være boliger.

Initiativtageren til ændringer til lokalplaner er altid en grundejer, som har et ønske om noget, der ikke er tilladt i lokalplanen. Det sker ikke normalt på kommunens initiativ. Det var også det, der skete i denne sag. På dette tidspunkt i 2017 var der sket en massiv ændring i den politiske opfattelse vedrørende kollegie- og ungdomsboliger, idet kommunen havde fået meget kritik for manglende boliger. Der var derfor et stærkt ønske fra politisk side om at udvide antallet af kollegie- og ungdomsboliger. Bygherren for byggefelt 1.24 fremsatte så et ønske om at bygge ungdomsboliger efter et nyt koncept. Det projekt passede perfekt med kommunens ønsker om flere af den type boliger og ikke mindst i et område, hvor der ikke var mange af den type. Århusgadekvarteret var i mellemtiden blevet et meget eksklusivt område, og der var derfor et politisk ønske om at få almene boliger - og dermed også ungdomsboliger derud. Da de modtog forslaget, tog de udgangspunkt i, at området i følge udviklingsplanen skulle ligne de øvrige dele af Indre By, og at de fleste kollegier rummede 200 til 500 boliger. De sammenlignede områdets etagemeter med andre områder, og da der er tale om et relativt stort og tætbygget område, var der plads til ungdomsboliger i det

ønskede antal. Kommunen træffer ikke bestemmelse om placering af kollegieboliger, idet der er tale om en aftale mellem grundejeren og en bygherre, om hvor de ønsker at bygge. Placeringen af kollegiet er ikke mærkbart anderledes end andre kollegier. Nogle kollegier er indbygget i almenboliger, mens andre ligger frit. Byggefeltet er ikke specielt lille og kan rumme 300 kollegieboliger.

Kommunens økonomiske interesse via By og Havns grundsalg indgik overhovedet ikke i deres planmæssige regulering. Han kender intet til købsaftalen eller vilkårene heri. Det er et privat anliggende for bygherren. De forholder sig alene til indholdet af projektet.

Han var den jurist, som TA omtalte i sin mail af 2. maj 2017, og han er også sat på som "cc"-modtager af mailen. Det var hans vurdering, at de ikke kunne dispensere vedrørende anvendelsesbestemmelsen, hvorfor det ville kræve et plantillæg. De ændrer ikke plangrundlaget uden grund, og man vil al-tid bede bygherren begrunde deres ønske om planændringer. De anførte hensyn omkring antallet af kollegieboliger var i overensstemmelse med kommunens egen holdning på dette tidspunkt. I kommunen havde de en arbejdsgruppe, der arbejdede med Nordhavn, og de foretog en vurdering og drøftelse med ledelsen om, hvorvidt forvaltningen var enig i, at der skulle foretages en ændring af plangrundlaget. I dette tilfælde blev det drøftet med TG, der var vicedirektør.

Det er normalt, at der sker ændringer af lokalplaner. Selv om man forsøger at være fremadskuende, vil der opstå behov for ændringer efterhånden som forholdene ændrer sig, navnlig i et byudviklingsområde med mange forskellige bygherrer, der vil komme med ønsker. Kommunen har kun i særlige tilfælde egne ønsker til ændringer. Tre plantillæg for dette byudviklingsområde er ikke mange. I Teglnholmen er man nået op på 11-12 ændringstillæg og i Ørestaden 4, 5 eller 6.

De modtog en række hørings svar vedrørende forslaget til lokalplantillæg fra beboere, dog var en del af svarene af præcist samme indhold. Så trods det numerisk store antal, var der indholdsmæssigt ikke mange punkter. For at afklare om indsigelserne skulle imødekommes foretog de efter høringen en behandling af samtlige indsigelser i et notat, hvori indsigelserne var beskrevet og besvaret. Dette notat medgik som bilag til borgerrepræsentationen i forbindelse med beslutningen om vedtagelse af lokalplantillægget.

Uden lokalplantillæg nr. 3 kunne der i kraft af lokalplantillæg nr. 1 være bygget en boligblok med samme størrelse og omfang til brug for boliger. Lokalplantillæg nr. 3 ændrede ikke noget vedrørende bygningsstørrelse.

Bygningsdybden er normalt 12 meter for at sikre dagslys i alle rum, herunder for at sikre lys i midten af boligen. Dette byggeri omfattede ikke store gennemgående lejligheder, men i stedet et særligt koncept med værelser ind mod en korridor og med vinduer mod facaden, og det forudsatte en større husdybde. Hvis det havde været andre boligtyper, havde kommunen fastholdt kravet på 12 meter. Lysproblemer kan løses på mange forskellige tekniske måder, herunder ved brug af større vinduer. Husdybden medfører ingen ændringer eller gener for naboerne, da forøgelsen af bygningen alene sker indadtil. Som han ser det, har husdybden ikke betydning for antallet af værelser, idet samme antal kunne opnås ved brug af en svalegang.

Da der gælder forskellige krav til boligstørrelse, vil anvendelsen til kollegieværelser ikke medføre en større personbelastning, idet en familiebolig på 95 m² indeholder 2-4 personer, mens der med kollegieværelser på cirka 30 m² vil være samme antal personer pr. 100 m² boligareal. Personbelastningen for området vil derfor ikke være betydelig.

Forholdene i dette byggeri adskiller sig ikke fra den øvrige del af kvarteret. Der er de samme afstandskrav og lysforhold for alle ejendomme derude. Nordhavn er en tæt by, men det er også tilfældet i Indre By. Det var netop tanken bag byudviklingsprojektet, at Nordhavn skulle være en bydel, der ikke – bortset fra byggestilen – efter sin karakter adskilte sig fra resten af Indre By.

Kommuneplan 2015 ændrede ikke i rammerne for byggemuligheder. I Kommuneplan 2011 var der en grænse på 330.000 etagemeter. I mellemtiden udtog man ca. 40.000 etagemeter til metroområdet. Bebyggelsesprocenten i kommuneplanen er overordnet. For Århusgadekvarteret var en bebyggelsesprocent oprindeligt ikke hensigtsmæssig, idet området inden udstykningerne var én ejendom, og derfor fastsatte man i stedet et maksimalt etagemeterareal.

Byggetilladelsen blev givet uanset retssagen og indsigelserne, idet kommunen ikke havde hjemmel til at nægte tilladelsen, da andragendet var i overensstemmelse med planloven og bygningsreglementet m.v. Byggeriet kunne også uden lokalplantillægget være bygget ud til skel. Der er ikke ham bekendt givet dispensationer for byggekrav. Det er beredskabet, der har foretaget vurdering af brandforholdene, ikke plankontoret.

Det er forvaltningslovens regler om partshøring, der gælder ved byggetilladelser, og derfor skal der alene parthøres om oplysninger, parterne ikke har kendskab til. Da der var gennemført en høring, og da byggeandragendet lå indenfor det, der var angivet i lokalplantillægget, vurderede de, at der ikke var krav om at gennemføre en partshøring. Indsigelserne mod lokalplanen gik bl.a. på indkig, og det afviste de, da forholdene vedrørende indkig ikke var anderledes alt efter om det var almindelige boliger eller kollegieboliger. Det lå for dem lige

for, at persongruppen vedr. partshøring ville være de samme, som indsigelserne mod lokalplanen kom fra. De indsigelser, der er indkommet under retssagen, ville ikke ham bekendt have medført nogen ændring vedrørende byggetilladelsen. Som han husker det, kom der ved lokalplanen indsigelser mod altaner, men indsigelserne vedrørte brugen af boliger og altaner, hvilket de ikke kunne regulere planmæssigt. Han kan ikke se, at der var grundlag for planmæssigt at stille krav om ændring til byggeriet. Hverken efter plan- eller bygge-loven kan der stilles krav vedrørende støj. De ville ikke kunne kræve en ændring af altanerne i projektet, herunder at de blev flyttet ind i gården, da dette forhold ikke er reguleret i lokalplanen, der ikke indeholder f.eks. æstetiske krav vedrørende altaner.

Af højdegrænsekravet i lokalplanens § 6, stk. 4 følger, at kravet skal være overholdt mindst til den ene side, men det ikke er reguleret til hvilken side. Ved en karré som denne – med fire bygninger omkring en gård – er det derfor tilstrækkeligt, at kravet overholdes ud mod kajen mod nord og derudover på den indvendige side. Det skrå højdegrænseplan skal sikre dagslyset, hvorfor det ikke er et problem, at højdegrænseplanet beregnes fra det etageniveau, hvor der er boliger, og i dette tilfælde fra 1. sal, når der ikke er boliger i stueetagen.

Retningslinjerne i kommuneplaner er overordnede hensyn, der skal tages, men udgør ikke en ramme for hvert enkelt byggeri. Det i Kommuneplan 2015 anførte om, at par skal kunne bebo kollegieværelser, er derfor ikke noget, der er stillet som krav.

Kommunen har jævnligt afvist henvendelser fra By og Havn vedrørende projekter, herunder har de haft en række sager f.eks. vedrørende "Den Røde By" i Nordhavn, hvor der er foretaget ændringer. Han husker ikke, at de har afvist et helt projekt.

Anbringender

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Sagsøgerne har i påstandsdokument af 22. februar 2021 anført følgende:

"Sagsøgernes anbringender til støtte for sagsøgernes påstande inddeles i følgende overskrifter:

- 1) Magtfordrejning, usaglige hensyn, retlige mangler mv.
- 2) Forholdet til kommuneplan 2015, bygningsreglementet BR15, mv.
- 3) Tilsidesættelse af partshøringsregler

Ad 1 - Magtfordrejning, usaglige hensyn, retlige mangler mv.

Det fremgår af redegørelsen for lokalplantillægget, jf. [...], at baggrunden for og formålet med lokalplantillæg nr. 3 er følgende:

”Den aktuelle grund i delområde V, som vist på lokalplantegning nr. 1, er i dag fastlagt til boliger og/eller serviceerhverv, og der kan i hele lokalplanområdet etableres indtil 100 kollegie/ungdomsboliger på mellem 25-50 m². Grundejer ønsker mulighed for at der kan etableres et kollegiebyggeri på hele ejendommen og ønsker derfor et øget antal kollegie- og ungdomsboliger.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring, der muliggør et større antal kollegie/ungdomsboliger i lokalplanområdet og dernæst at muliggøre en øget husdybde på det på tegning nr. 1 angivne byggefelt, for at kunne lave et kollegium med boliger til begge sider af en gang centralt i bygningen. De øvrige generelle bestemmelser for samlet byggerummelighed, boliger, højder, højdegrænseplaner og trafik i lokalplan nr. 463 med tillæg nr. 1-2 vil også være gældende for tillæg nr. 3”

Bygherren, NREP, har endvidere udtalt, at kollegieprojektet kun kan realiseres, hvis der kan bygges ca. 270 kollegieboliger, og at det i modsat fald ikke er økonomisk rentabelt.

Initiativet til kollegiebyggeriet er alene kommet fra daværende ejer af byggefelt 1.24, By & Havn, og bygherre, NREP. Der er med andre ord ikke dokumenteret nogen form for planlægningsmæssige initiativer eller hensyn bag lokalplantillæg nr. 3.

Det gøres gældende, at de altovervejende og reelle hensyn bag lokalplantillægget er af økonomisk karakter.

NREP betingede ifølge sagsøgernes oplysninger købet af byggefelt 1.24 af, at der kunne opføres det ønskede antal kollegieboliger. Salgsprisen for byggefelt 1.24 er i sagens natur blevet forøget, jo flere etagemeter, der kan bygges, og jo større gevinst bygherre kan opnå ved gennemførelse af projektet.

De ændringer, der er foretaget i lokalplantillægget, udløser højere profit til bygherre og til Københavns Kommune selv som (indirekte) sælger af grunden, og er vedtaget uden reel inddragelse eller hensyntagen til naboernes massive og velbegrundede protester og byggeriets intensive indvirkning på omgivelserne, [...].

Sagsøgerne fastholder, at der ikke er reelle planlægningsmæssige hensyn bag vedtagelsen af lokalplantillægget, og at vedtagelsen er båret af økonomiske hensyn.

Det fremgår af bilag [...], at bygherre har erhvervet ejendommen for kr. 69.062.500, [...].

Som bilag [...], er fremlagt servitut vedrørende fremtidig betaling af til lægskøbesum ved anlæg af metro.

Som bilag [...], er fremlagt servitut vedrørende maksimal bebyggelse og supplerende købesum.

Af bilag [...], fremgår det, at der er aftalt en købspris på kr. 10.625 inkl. moms pr. m² byggeret, og at der er forudsat en byggeret på 6.500 m².

Det fremgår endvidere, at der skal betales en supplerende købesum beregnet på baggrund af den aftalte etagemeterpris, hvis der tillades en udvidelse af byggeretten.

Byggetilladelsen tillader et bruttoareal på 8.454 m², [...], dvs. 1.954 m² mere end forudsat, da bygherre erhvervede ejendommen matr.nr. A.

Denne forøgelse af byggeretten må ifølge bilag 21 udløse en supplerende købesum til sælger, Udviklingselskabet By og Havn I/S, på 20.761.250 inkl. moms (1.954 m² x kr. 10.625).

Lokalplantillægget giver mulighed for at forøge husdybden fra 12 m til 13,8 m, jf. bilag [...]. Uden denne forøgelse af husdybden kunne kollegiebyggeriet ikke rumme det antal værelser, som bygherre ønsker at opføre.

For at skitsere den økonomiske gevinst blot ved forøgelsen af husdybden kan man foretage følgende simplificerede regnestykke:

Lokalplantillæggets mulighed for at øge husdybden fra 12 meter til 13,8 meter betyder, at der kan bygges ca. 110 m² mere på hver etage. Med 5 etager betyder det en forøgelse af det samlede antal kvadratmeter på ca. 550 m² svarende til en (forøget) købesum stor ca. kr. 5.800.000.

For sælger har antallet af etagemeter med andre ord en direkte konsekvens for købesummen. For bygherre har antallet af etagemeter en direkte konsekvens for de fremtidige indtjeningsmuligheder i form af øgede lejeindtægter.

Sagsøgte har via sin ejerandel på 95 % i Udviklingselskabet By og Havn I/S en betydelig økonomisk interesse i, at kollegiebyggeriet bliver størst muligt, da det vil udløse en højere købesum.

Dertil kommer, at kapitalfonden NREP og By og Havn I/S har et omfattende økonomisk samarbejde flere steder i København, bl.a. i Nordhavn. Således har disse parter et samarbejde omkring alle detailhandelsarealer i Nordhavn, herunder butikker, biografer mv. Samarbejdet er forgået via selskabet RetReal NSF Nordhavn 1 P/S, CVR-nr. 37087181.

Selskabet ejedes indtil 31. januar 2020 med 51% af RetReal NSF Nordhavn ApS og med 49% af Udviklingselskabet By & Havn I/S. jf. bilag [...].

Selskabet er i sin helhed overdraget til PFA Nordhavn ApS. Overdragelsessummen er ikke sagsøgerne bekendt.

Der var således på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplantillægget nogle langsigtede økonomiske gevinster for Udviklingselskabet By og Havn I/S – og dermed også indirekte for sagsøgte – ved at få tredoblet antallet af kollegieboliger (og fremtidige forbrugere i området).

Under hensyn til ovenstående omstændigheder, og når det samtidigt kan lægges til grund, at byggefelt 1.24 ikke har været udbudt til salg til andre mulige købere på markedet, forekommer det åbenbart, at sagsøgte har haft tungtvejende økonomiske interesser i gennemførelsen af det udvidede kollegiebyggeri.

Da sagsøgte endvidere ikke kan redegøre for reelle planlægningsmæssige grunde til at vedtage lokalplantillægget, har det en klar formodning for sig, at vedtagelsen af lokalplantillægget er båret af usaglige hensyn.

Ifølge lokalplan nr. 463 § 3, stk. 4. 4. afsnit, [...], som lokalplantillægget ophæver og erstatter, var det bestemt, at der kunne etableres indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger på mellem 25-50 m² i hele lokalplanområdet.

Sagsøgte har ifølge eget udsagn ikke været i stand til at finde den planlægningsmæssige begrundelse for fastsættelsen af det oprindelige antal på indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger i lokalplanområdet.

Sagsøgerne finder det dog aldeles usandsynligt, at der ikke skulle have været grundige planlægningsmæssige overvejelser bag fastsættelsen af antallet af kollegie- og ungdomsboliger i lokalplan nr. 463, idet lokalplanlægningen af Nordhavn i sin helhed har taget udgangspunkt har været et yderst gennemarbejdet byudviklingsprojekt.

Fastsættelsen af et antal på indtil 100 kollegie- og ungdomsboliger forekommer da også at være i overensstemmelse med de planlægningsmæssige overvejelser og hensyn bag udviklingen af Århusgadekvarteret.

Eksempelvis fremgår det af By & Havns udgivelse fra 2012 "Nordhavn – fra idé til projekt", bilag [...]:

"Små byggefelter

Århusgadekvarteret bliver en tæt men grøn bydel med en bebyggelsesprocent på 180. Det svarer til de tætteste bebyggede bykvarterer i København og giver mulighed for et intenst og varieret byliv. Bydelen får samtidig en overskuelig skala gennem udlæg af små byggefelter med mange mindre bebyggelser, som skaber intimitet og nærhed i kontrast til skalaen i de store åbne vandflader."

For så vidt angår lokalplantillæggets forøgelse af husdybden til 13,8 m ses denne ændring ej heller at være planlægningsmæssigt begrundet. Lokalplantillægget indeholder et udførligt skitseret karrébyggeri og fastlægger uden nærmere forklaring en øget husdybde på 13,8 m.

Den øgede husdybde kan udelukkende anses at være begrundet i det konkrete byggeprojekt og bygherres interesse i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads.

Såfremt det konkrete byggeprojekt ikke skulle gennemføres, ville det være meningsløst at fastsætte en øget husdybde på 13,8 m. Lokalplantillægget og det konkrete byggeprojekt/byggetilladelsen har dermed så nær en sammenhæng, at de må behandles under ét.

Det gøres gældende, at der ikke lovligt kan foretages en sådan bygningsregulering på lokalplanniveau med begrundelse i det påtænkte byggeris indre design.

Det gøres gældende, at der i forbindelse med vedtagelse af et lokalplantillæg, der udvider og ændrer vilkår og rammer for forhold, som planlægningsmyndigheden allerede har forholdt sig konkret til ved vedtagelsen af det eksisterende plangrundlag (i dette tilfælde anvendelse, størrelsen på byggefelter, størrelsen på bebyggelser, bebyggelsesprocent, beboersammensætning mv.) bør kræves dokumenterede, ændrede faktiske forhold eller klare planlægningsmæssige hensyn til støtte for ændringerne i forslaget. I modsat fald kan kravet om saglighed ikke anses at være opfyldt.

Såvel den oprindelige lokalplan nr. 463 fra 2011, [...], som udgivelsen "Nordhavn – fra ide til projekt, august 2012" [...] dokumenterer, at der er tale om en allerede fuldt ud gennemarbejdet og gennemtænkt helhedsplanlægning af en ny bydel, og det må lægges til grund, at samtlige planlægningsmæssige hensyn er varetaget fuldt ud ved lokalplan nr. 463 lokalplan nr. 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn".

I lyset af at der ikke fra sagsøgtens side er anført eller dokumenteret "nye" planlægningsmæssige hensyn som grundlag for vedtagelsen af lokalplantillæg nr. 3, gøres det gældende, at vedtagelsen af lokalplantillæg ikke er båret af planlægningsmæssige hensyn, men derimod økonomiske hensyn.

Til yderligere belysning af og forklaring på de økonomiske hensyn og interesser, der efter sagsøgtens opfattelse har båret vedtagelsen af lokalplantillægget, samt interessefællesskabet mellem By og Havn og sagsøgte, henvises til kronik, forfattet af sagen uafhængige parter, publiceret af Altinget den 16. november 2017 fremlagt som bilag 25, [...].

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 indeholder som anført ovenfor ingen saglig begrundelse for en forøgelse af antallet af kollegie- og ungdomsboliger på byggefelt 1.24 og en forøgelse af bygningsdybden på samme byggefelt.

Der er tale om en ændring, der medfører en meget voldsom og uproportional belastning af et ganske lille byggefelt og et i øvrigt meget tæt bebygget område.

Det gøres i den forbindelse gældende, at planmyndigheden ikke blot kan henvise til et generelt ønske om opførelse af flere kollegie- og ung-

domsboliger som et lovligt hensyn til støtte for et lokalplantillæg, der er direkte målrettet et enkelt, konkret byggefelt, og som går langt ud over saglige planlægningsmæssige hensyn.

Tværtimod angives det eksplicit, at forslaget er foranlediget af grundejers ønske om en øget antal kollegie- og ungdomsboliger netop på byggefelt 1.24.

Formålet synes ganske enkelt at være at presse så mange boligenheder som muligt ind på byggefelt 1.24 med en tilsvarende øget økonomisk gevinst til følge for grundejer/bygherre.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplantillægget har sagsøgte på ingen måde taget hensyn til de mange, omfattende og begrundede indsigelser lokalplanområdets borgere er fremkommet med.

Disse omstændigheder sammenholdt med de manglende planlægningsmæssige begrundelser peger entydigt i retning af, at vedtagelsen af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 er båret af usaglige hensyn.

Når samtidig henses til, at sagsøgte selv har en stor indirekte andel af de økonomiske interesser i vedtagelsen af lokalplantillæg nr. 3, gøres det gældende, at kravene til saglighed og begrundelse øges så meget desto mere.

Det gøres gældende, at de forvaltningsretlige krav til saglighed og begrundelse ikke er opfyldt, og at dette bør medføre lokalplantillæggets ugyldighed.

Sagsøgerne gør gældende, at uden betydning for vurderingen af de usaglige hensyn, som sagsøgerne har påpeget under sagen, om sagsøgte har bestemmende indflydelse over By & Havn I/S.

Det afgørende er derimod, at sagsøgte i sagens natur har "bestemmende indflydelse" over lokalplanlægning og byggesagsbehandling, der muliggør By & Havn I/S' planer.

Sagsøgtes usaglige sagsbehandling er således ikke sket i By & Havn I/S' regi, men i sagsøgtes forvaltning i forbindelse med lokalplanlægningen og meddelelse af byggetilladelse til bygherre til et byggeri, som, sagsøgte via sit 95 % ejerskab af By & Havn I/S har en åbenbar økonomisk interesse i, bliver gennemført.

Det fastholdes således, at det er hensynet til bygherre og By & Havn I/S, der har båret vedtagelsen af lokalplantillægget og udstedelsen af byggetilladelsen.

Ad 2 – Forholdet til Kommuneplan 2015, bygningsreglementet BR15 mv.

Københavns Kommuneplan 2015 er fremlagt i uddrag som bilag 6 og bilag [...].

Sagsøgerne fastholder, at lokalplantillægget ikke må stride mod den på vedtagelsestidspunktet gældende kommuneplan (Kommuneplan 2015).

Bebyggelsesprocent:

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre et byggeri med op til 300 kollegie- og ungdomsboliger.

Der er tale om en tredobling af antallet af beboere i forhold til lokalplan nr. 463, dog fortsat påtænkt opført på samme, ganske lille byggefelt 1.24. på 1.728 m².

Kommuneplan 2015 foreskriver en bebyggelsesprocent på 185 % i Århusgadekvarteret, jf. bilag [...].

Lokalplantillægget indeholder ingen bemærkninger herom i relation til det skitserede kollegiebyggeri, til trods for at en simpel beregning viser, at det skitserede kollegiebyggeri med et bruttoareal på 8.334 m², [...], isoleret set udgør en bebyggelsesprocent på 482 %.

Der er ikke i lokalplantillægget redegjort for forvaltningens konkrete overvejelser omkring kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenten sammenholdt med områdets karakter og den bymæssige kontekst i øvrigt eller for forvaltningens vurdering af det skitserede byggeris påvirkninger af lokalmiljøet i det hele.

Det er ej heller begrundet, hvorfor forvaltningen vil tillade en bebyggelsesprocent, der er over 2,5 gange højere end kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent i Århusgadekvarteret.

Lokalplantillægget er dermed både upræcist og mangelfuldt samt i strid med kommuneplan 2015.

Det gøres gældende, at der er tale om væsentlige mangler ved lokalplantillægget, der bør medføre ugyldighed.

Byggetilladelsen, der omfatter tillader opførelse af et bruttoareal på 8.454 m², [...], svarende til en bebyggelsesprocent på 489 %, bør tillige som følge heraf kendes ulovlig og ugyldig.

Tidssvarende boliger:

I tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 fremgår det, at der gives mulighed for etablering af op til 300 kollegie- og ungdomsboliger i lokalplanområdet, og at de pågældende boliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m², [...].

Kommuneplan 2015 foreskriver, at "Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studeren-

de samt giver mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype", jf. bilag [...].

Lokalplantillægget forekommer således "på papiret" at være i overensstemmelse med kommuneplanen, men realiteten er en anden.

Dette bekræftes af sagsøgtes egne oplysninger om bygherres planer og bygherres forventninger til værelsesstørrelser på mellem 10 og 15 m², jf. bilag 5.5, [...]:

"Kollegiet er ikke færdigprojekteret, men bygherre oplyser, at det forventes, at de enkelte værelser vil blive mellem 10 og 15 m². En del af disse vil være større, men der er ikke planlagt egentlige parboliger."

Boligenheder på 10-15m² kan objektivt set ikke betegnes som tidssvarende og giver ej heller tilfredsstillende mulighed for, at par kan bebo boligerne.

Størrelsen på boligenhederne sammenholdt med antallet af boligenheder, det samlede etageareal og størrelsen på byggefeltets grundareal indebærer tværtimod en uacceptabel sammenstuvning af folk under forældede og uhensigtsmæssige boligforhold.

Det gøres gældende, at lokalplantillægget er vildledende, og at det i lokalplantillægget skitserede byggeri er i strid med kommuneplanens krav om tidssvarende boliger.

Der er ikke i lokalplantillægget redegjort for forvaltningens konkrete overvejelser omkring boligstørrelser sammenholdt med kommuneplanens krav i øvrigt eller for forvaltningens vurdering af boligforholdene.

Det er ej heller begrundet, hvorfor forvaltningen vil tillade boligenheder på ned til 10-15 m², når såvel kommuneplanen som lokalplan nr. 463 foreskriver et boligareal på mellem 25 og 50 m².

Det gøres på den baggrund gældende, at lokalplantillægget er mangelfuldt og vildledende, og at dette bør medføre lokalplantillæggets ugyldighed.

Det fremgår af underbilagene til byggetilladelsen, at beregningen af boligarealet omfatter byggeriets adgangs- og fællesarealer, [...]. Arealberegningen omfatter 272 boligenheder, og det fremgår, at der er et samlet boligenhedsareal på 5.236 m², [...], hvilket svarer til et gennemsnitligt boligareal på 19,25 m² ex. adgangs- og fællesarealer.

Sagsøgerne fastholder, at kollegiebyggeriet ikke lever op til hverken lokalplanens krav eller kommuneplanens krav om "tidssvarende boligforhold med mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype".

Friarealer:

I Kommuneplan 2015 fastsættes der krav om, at der ved opførelse af ny bebyggelse skal sikres friarealer til beboere.

Kravet præciseres for kollegie- og ungdomsboliger i pkt. 3.2.7.2., jf. bilag [...], hvorefter:

"Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset områdetype"

På baggrund af lokalplantillægget og det deri skitserede kollegiebyggeri kan det konstateres, at friarealkravet reelt ikke er opfyldt.

Det fremgår af lokalplantillægget, jf. bilag 1, ekstrakt s. 100, at friarealerne skal indrettes *"på tagterrasser og i et hævet gårdrum"*, [...], men det er ikke fysisk umuligt at opfylde kravet til friarealer på de angivne placeringer.

I den forbindelse bemærkes, at friarealet begrænses yderligere ved den foreslåede forøgelse af husdybden fra 12 m til 13,8 m, hvormed størrelsen på byggeriets gårdrum reduceres betydeligt.

Lokalplantillægget indeholder hverken oplysning om placering af friarealerne eller en konkret vurdering af de faktiske forhold ved det skitserede byggeri og de reelle konsekvenser for lokalplanområdet, herunder den manglende opfyldelse af kravet om friareal. Tværtimod får man det indtryk, at kravet til friarealer uden videre er opfyldt.

Det fremgår også af byggetilladelsens vilkår stk. 29, jf. bilag 26, [...], at der er krav om friareal på 30 % af etagearealet på 8.545 m², svarende til et friareal på 2.536 m².

Ifølge kommuneplanen 2015, der er fremlagt i uddrag som bilag [...], defineres friarealet som *"en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler."*

Det omtvistede byggeri er bygget til skel på den 1.728 m² store matrikel, hvormed der ikke er arealer omkring byggeriet, der kan medregnes i friarealerne.

I henhold til lokalplanens § 9, stk. 1, jf. bilag [...] kan der til friarealer medregnes:

"... opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusiv kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder."

På baggrund af bygherres arealberegninger, [...], kan der maksimalt opgøres følgende friarealer:

Arealet i gårdrummet udgør 164 m², [...].

Arealet på tagterrassen udgør anslået 200 m², [...].

Ovennævnte arealer udgør i alt 364 m²

For god ordens skyld bemærkes, at der ikke ses at være tilladelse til at medregne altaner i friarealet.

Sagsøgte er under sagen blevet opfordret til konkret at redegøre for, hvilken metode man har anvendt til at beregne friarealer for det i sagen omhandlede bygger, og hvilke arealer man konkret har medregnet.

Sagsøgte har derefter fremlagt en oversigt over friarealer pr. 1. juni 2019 som bilag [...]. Bilag H besvarer imidlertid ikke sagsøgernes opfordring fyldestgørende.

Det fremgår af bilag H, [...], at friarealet på byggefelt 1.24 udgør 600 m², men det fremgår ikke konkret, hvilke arealer, man har medregnet, og hvor de påkrævede friarealer er placeret.

Det fremgår endvidere, at der "mangler" et friareal stort 1.890 – dvs. 75 % af det af sagsøgte beregnede friareal - der skal etableres uden for byggefeltet.

Det fremgår imidlertid ikke, hvor de pågældende friarealer påtænkes etableret, og det ses ikke at være dokumenteret ved bilag H, at kravene til byggefeltets friarealkrav er opfyldt.

Det bemærkes i den forbindelse, at friarealer bør etableres i tilknytning til byggefeltet, så de reelt kan tjene som friarealer, og at det ikke er tilstrækkeligt, at der tilfældigt placeres friarealer inden for det samlede lokalplanområde uden nærmere begrundelse eller angivelse.

Sagsøgerne fastholder, at friarealkravet ikke opfyldt på korrekt vis, og at byggeriet ikke kan realiseres på lovlig vis.

Det gøres på den baggrund gældende, at lokalplantillægget er mangelfuldt og ligefrem vildledende, og at dette bør medføre lokalplantillæggets og byggetilladelsens ugyldighed.

Det gøres gældende, at lokalplantillægget og det konkrete byggeprojekt/byggetilladelsen har så nær en sammenhæng og indbyrdes afhængighed, at de må bedømmes under ét, og begge må derfor tilsidesættes som ugyldige.

Det gøres gældende, at det planlagte byggeri er i strid med Kommuneplan 2015 og bygningsreglementets bestemmelser, og at sagsøgte allerede har haft kendskab til disse forhold allerede inden vedtagelsen af lokalplantillægget.

Det gøres gældende, at sagsøgte ved vedtagelsen af lokalplantillægget har været i ond tro om byggeriets lovlighed og dermed også lokalplantillæggets lovlighed og gyldighed som grundlag for en eventuel byggetilladelse til bygherre til brug for realisering af det skitserede byggeri.

Højdegrænseplan, tilgang af dagslys mv.

I redegørelsen for lokalplantillægget, jf. bilag [...], fremgår det højdegrænseplaner mv. fortsat vil være gældende. Lokalplan nr. 463's bestemmelser om højdegrænseplanet fremgår i af bilag [...].

Det gøres gældende, at det skitserede kollegiebyggeri ikke overholder højdegrænseplanet.

En nærmere opmåling af det skitserede byggeri og de faktiske forhold på byggefelt 1.24, jf. bilag [...], viser, at højdegrænseplanet ikke vil kunne overholdes:

- hverken mod syd (på grund af Frihavnstårnet),
- mod nord (på grund af gårdrummets beskedne dybde på ca. 17 m),
- mod øst (på grund af The Silo) eller
- mod vest (på grund af Kronløbshuset)

Skitseforslaget til kollegieboligerne overholder således ikke det vedtagne højdegrænseplan.

I det omhandlede lokalplanområde nr. 463 er byggefelterne forholdsvis små, hvilket indebærer særlige krav til husdybden, hvis højdegrænseplanet og krav om tilgang af dagslys skal overholdes.

Der gælder således for alle øvrige byggefelter med boligbebyggelse i Århusgadekvarteret en maksimal husdybde på 12 m for at sikre, at gårdrummene er tilstrækkelig dybe, at der tilgår alle boliger tilstrækkeligt dagslys, og at højdegrænseplanet overholdes mod mindst én af bygnings sider.

Disse forhold sætter selvsagt også nogle begrænsninger for, hvor store etagearealer der kan bebygges på de respektive byggefelter i området. For så vidt angår byggefelt 1.24 indebærer forholdene konkret, at et bruttoetageareal på 8.454 m² (jf. byggetilladelse, [...]) langt overstiger det lovlige og mulige i det pågældende område.

I forslaget skitseres et karrébyggeri med en forøget husdybde på 13,8 m, uden at der forekommer at være nogen saglig og planlægningsmæssig begrundelse herfor. Den forøgede husdybde kan derfor udelukkende anses at være begrundet i en optimering af pladsudnyttelsen ved etablering af korridoropdelte værelser, der muliggør flest mulige boligenheder på mindst mulig plads.

Den øgede husdybde indebærer en betydelig forringelse af tilgangen af dagslys i kollegieboligerne, idet gårdrummet dermed begrænses til at areal på ca. 11 x 17 m.

De i lokalplanen indeholdte skyggediagrammer, jf. bilag [...], bekræfter, at der stort set ikke er tilgang af dagslys i gårdrummet uanset årstid og tidspunkt på dagen. Det skitserede kollegiebyggeri lever således ikke op til bygningsreglementets krav om tilgang af dagslys og er også på dette punkt ulovligt.

Bygherre har i byggetilladelsen søgt at udbedre denne mangel ved at hæve niveauet i gårdrummet, således at højdegrænseplanet "på papiret" er overholdt. Denne ændring medfører i sagens natur, at kollegiebyggeriets fællesfaciliteter i stueplan dermed bliver fuldstændig afskåret fra dagslys fra gårdrummet.

En hævnning af gårdrummet ændrer dog efter sagsøgernes opfattelse på, at de reelle hensyn bag reglerne om højdegrænseplan, dagslys mv. ikke overholdes, og at hævnningen af gårdrummet har karakter af en omgæelse af højdegrænseplanet. Beregning bør foretages fra terræn.

Vedrørende brandforhold

Som en del af byggetilladelsen indgår brandstrategirapport af juni 2018, [...].

Det fremgår af brandstrategirapporten, [...]:

"Pkt 1.6 Placering på grund

Boligbebyggelsen opføres på byggefelt 1.24 i Århuskvarteret. Byggefelt er lig matrikelskel.

Boligbebyggelsen opføres ikke i direkte nærheden til nabobygninger, men er omkranset af offentlige vej på 3 sider. Mod øst er der etableret udendørsarealer, med underliggende parkeringskælder, hvortil der ikke bebygges ovenpå."

Det anførte i pkt. 1.6 er ikke korrekt, idet der ikke er etableret udendørsarealer mod øst (matr.nr. D er en privat ejet grund tilhørende tredje-mand, [...], og idet arealet mod øst allerede er bebygget med en bygning som rummer bilelevator til p-kælder, transformerstation, bygning til cykler i 2 etager, to bygninger med trappenedgange til p-kælder.

Det fremgår endvidere af brandstrategirapporten, [...], at det forudsættes, at stort set hele nabogrunden mod øst (matr.nr. D), dvs. ikke blot den private fællesvej, kan anvendes som brandredningsareal.

Som allerede anført er matr.nr. D en privat ejet grund tilhørende tredje-mand (herunder en række af sagsøgerne), og bygherre kan i sagens natur ikke disponere over denne ejendom.

Som bilag 22, [...], er fremlagt foto at de omhandlede og forudsatte "*udendørsarealer mod øst uden bebyggelse*".

Bilag 22 er taget fra en af sagsøgernes vinduer, og det fremgår tydeligt, dels at arealet er bebygget, dels at der ikke er plads til adgang for redningskøretøjer.

Bilag 22 illustrerer desuden nærheden til det omhandlede byggefelt, hvor der er planlagt bebyggelse helt til skel (kanten af grusarealet), og hvor der er planlagt altaner ud over skel (over belægningen).

Det må konstateres på baggrund af brandstrategirapporten, at bygherre har givet deciderede forkerte oplysninger om de omkringliggende arealer, herunder indretningen af og dispositionsretten over disse.

Forudsætningen for lovligt at kunne opføre kollegiebyggeriet er, at der er foretaget det fornødne i relation til brandsikkerhed.

Brandstrategirapporten er imidlertid ukorrekt, vildledende og misvisende, og kan ikke danne grundlag for en byggetilladelse, da den i så fald er givet på under forkerte forudsætninger på afgørende punkter.

Sagsøgerne gør gældende, at det ikke vil være muligt at iagttage gældende forskrifter for brandsikkerhed ved opførelse af det skitserede byggeri under hensyn til byggeriets størrelse og forøgede kapacitet fra ca. 100 til ca. 270 ungdomsboliger.

Både lokalplantillægget og byggetilladelsen bør derfor tilsidesættes som ugyldige.

Handicaptilgængelighed

Det gøres gældende, at lokalplantillægget ikke opfylder de sædvanlige krav til handicapindretning- og tilgængelighed i det skitserede kollegiebyggeri.

Bygningsreglementets forskrifter om indretning af handicaptilgængelige værelser bør finde anvendelse.

Det må i den forbindelse forudsættes, at de handicaptilgængelige værelser ikke udelukkende placeres ind mod gårdrummet, men at antallet af værelser er ligeligt fordelt mod gårdrummet og mod gaden.

De tilgængelige værelser skal derudover opfylde en række andre nærmere bestemte krav til indretningen, ligesom kollegieværelser til kørestolsbrugere skal være mindst 25 m².

Det gøres gældende, at det ikke er muligt at overholde disse krav i det skitserede kollegiebyggeri.

Vedrørende altaner:

Det fremgår af facadetegningerne, jf. bilag [...], at der er placeret altaner ud over skel. Altanerne er mod øst placeret ind over naboens grund (matr.nr. D), jf. bilag [...].

Bygherre har ikke indhentet tilladelse fra ejeren af nabogrunden til etablering af altaner, og at ejeren af nabogrunden ikke ønsker at meddele tilladelse hertil. Sagsøgte er fuldt ud bekendt hermed.

Der er på det omhandlede areal på nabogrunden matr.nr. D tinglyst et vejudlæg, [...], med tilhørende deklarationsrids, [...]. Vejudlægget er det hele beliggende på matr.nr. D.

Det gøres dertil gældende, at der ikke kan etableres altaner over fremmed, privat grund uden ejerens tilladelse. Det gøres gældende, at dette gælder uanset karakter og status på den fremmede, private grund. Det fremgår endvidere af privatvejslovens § 56, at § 60, jf. vejlovens § 86, ikke indebærer rettigheder i forhold til vejens ejer og de vejberettigede.

Vejlovens § 86 ikke finder anvendelse på vejudlæg, jf. vejlovens § 60 modsætningsvis.

Det bestrides, at vejlovens § 86, stk. 2 – uanset om der måtte være tale om en "privat fællessti" eller ej – betyder, at de planlagte altaner er lovlige.

Vejlovens § 86, stk. 2, som sagsøgte påberåber sig i processkrift A, indebærer alene, at *almene offentligretlige hensyn* ikke er til hinder for, at der anbringes altaner over fortov.

Bestemmelsen indebærer derimod ingen rettigheder i forhold til vejens ejer og de vejberettigede, jf. privatvejsloven § 56, og sagsøgte kan ikke lovligt give tilladelse til at opføre byggeri på tredjemands ejendom.

Det kan lægges til grund som ubestridt, at der ikke er indhentet tilladelse fra ejeren af matr. D (og de øvrige vejberettigede) til at opføre altaner over skellet mod matr.nr. D. Altanerne er allerede af den grund ulovlige.

Det gøres gældende, at nabogrunden ikke kan betegnes som et fortov, og at afstandskravene ikke er overholdt, hvorfor vejlovens § 86, stk. 2, nr. jf. § 60, ikke finder anvendelse.

Sagsøgte burde ikke meddele byggetilladelse uden at sikre sig, at de nødvendige ejerforhold var afklaret. Der er således ikke foretaget den nødvendige helhedsvurdering, hvorfor byggetilladelsen er ulovlig.

Endvidere fremgår det af facadetegningerne, at mange af de skitserede altaner er for tæt på terræn. Som bilag [...], er fremlagt et mødereferat af 26. februar 2019, hvoraf det fremgår, at sagsøgte selv anviser en højde på mindst 4,25 meter over belægning. Det fremgår af bilag [...], at dette krav ikke er overholdt.

Med andre ord ville altanerne – selvom ejer meddelte tilladelse til byggeri over skel – være ulovlige.

Det gøres sammenfattende gældende, at ovennævnte forhold indebærer, at det planlagte byggeri er ulovligt. Der er tale om væsentlige mangler, der bør medføre såvel lokalplantillæggets som byggetilladelsens ugyldighed.

Det gøres endvidere gældende, at den planlægningsmæssige begrundelse for lokalplantillægget under alle omstændigheder mangler, når det planlagte byggeri, der ligger til grund for lokalplantillægget, ikke er realiserbart på grund af byggeriets ulovlighed.

Ad 3 - Tilsidesættelse af partshøringsregler.

Det kan lægges til grund i sagen som ubestridt, at sagsøgte ikke har foretaget partshøring af nogen af sagsøgerne, inden sagsøgte udstedte den i sagen omhandlede byggetilladelse af 18. januar 2019, jf. bilag [...].

Det gøres gældende, at byggeriet udsætter sagsøgerne for konkrete, væsentlige gener, og at der burde være foretaget partshøring af de omkringboende naboer.

En række af sagsøgerne har eksempelvis åbne panoramavinduer i ganske kort afstand mod kollegiebyggeriets ene facade, hvor der er planlagt etablering af altaner.

Den åbne tagterrasse vil tillige være årsag til betydelig støjpåvirkning og direkte indblik i de omkringliggende boliger. Dertil kommer øvrige konkrete gener forårsaget af det massive beboerantal på byggefelt 1.24.

Sagsøgte kunne ikke med føje anse det for ubetænkeligt at meddele byggetilladelse, og sagsøgte burde have foretaget partshøring, inden byggetilladelsen blev meddelt.

Det bestrides, at den offentlige høringsprocedure inden vedtagelse af lokalplantillægget kan træde i stedet for en partshøring inden udstedelse af byggetilladelsen. Der er flere konkrete detaljer ved det planlagte byggeri, som først er blevet sagsøgerne bekendt efter gennemgang af byggetilladelsen, og som ikke har kunnet udledes af forslaget til lokalplantillægget i sig selv.

Uanset om hver enkelt af sagsøgerne opfylder betingelserne for at skulle partshøres, må det under alle omstændigheder lægges til grund, at i hvert fald en stor del af sagsøgerne burde have været partshørt. Konsekvensen af den manglende partshøring vil i øvrigt være den samme, uanset om den manglende partshøring gælder for én eller alle sagsøgerne.

Det gøres således gældende, at i hvert fald de sagsøgere, der har direkte facade mod det planlagte byggeri burde have været partshørt, idet de pågældende påføres konkrete, væsentlige gener. I den forbindelse er ikke mindst de udhængende altaner og den åbne tagterrasse årsag til betydelig støjpåvirkning og direkte indblik i de omkringliggende boliger.

Det fremgår da også tydeligt af byggetilladelsen og de indsigelser, byggetilladelsen efterfølgende har afstedkommet, at sagsøgte på ingen måde har inddraget hensynet til de omkringliggende naboejendomme.

Det kan således ikke lægges til grund, at den manglende partshøring har været uden betydning.

Tværtimod gøres det gældende, at den manglende partshøring udgør en væsentlig og afgørende mangel.

Manglende partshøring, herunder manglende inddragelse af berettigede hensyn til naboer, bør medføre byggetilladelsens ugyldighed og bør som udgangspunkt medføre krav om fysisk lovliggørelse af allerede opført byggeri, jf. U2003.1628Ø.

Da manglende partshøring er en væsentlig mangel, der i sig selv medfører byggetilladelsens ugyldighed."

Københavns Kommune har i påstandsdokument af 22. februar 2021 anført følgende:

"1. INDSIGELSER VEDRØRENDE LOKALPLANTILLÆGGET

1.1 Forholdet til kommuneplanen

Sagsøgerne har gjort gældende, at Lokalplantillægget er i strid med bestemmelser i Kommuneplan 2015 om en maksimal bebyggelsesprocent på 185 i Århusgadekvarteret.

Det bemærkes hertil, at Lokalplanen er vedtaget i henhold til Kommuneplan 2011, bilag A, der ikke indeholder en maksimal bebyggelsesprocent for området. I stedet er der i Kommuneplan 2011 muliggjort et maksimalt etagemeterareal for hele lokalplanområdet. Da Lokalplantillægget ikke ændrede de mulige etagemeter i forhold til Lokalplanen, skulle Lokalplantillægget ikke vurderes i henhold til den maksimale bebyggelsesprocent i Kommuneplan 2015 (herefter "Kommuneplanen").

Sagsøgerne har herudover gjort gældende, at Lokalplantillægget er i strid med Kommuneplanens angivelser om størrelsen af kollegie- og ungdomsboliger. Af Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er således angivet, at

"Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m2 bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette."

Med Lokalplantillægget er muliggjort kollegie- og ungdomsboliger i en størrelse af 25-50 m2, jf. Lokalplantillægget § 3, stk. 1. Lokalplantillægget holder sig således inden for kommuneplanrammen herom.

Det angivne areal er et bruttoareal, hvor der udover selve det enkelte kollegieværelse også indgår udlagte fællesarealer som fx køkkener og læsesale. Af Byggetilladelsen med bilag fremgår, at de enkelte kollegieværelser inklusive fællesarealer er i overensstemmelse med størrelsesangivelserne i Kommuneplanen, jf. bilag 26.

Sagsøgerne har henvist til, at det i Kommuneplanen er angivet, at kollegie- og ungdomsboligerne skal opføres i en størrelse, der muliggør, at også par kan bebo denne boligtype.

Afsnittet herom fremgår af redegørelsen for boligstørrelser i Kommuneplanens afsnit med retningslinjer. Dette afsnit er ikke bindende for lokalplanlægningen og er udtryk for en generel hensigt for hele byen og ikke i relation til de enkelte projekter. Det bemærkes i øvrigt, at det ikke er muligt ved lokalplanlægning at stille krav om, at par skal bebo de enkelte kollegieværelser. Det gøres gældende, at der ved de fastsatte krav til boligstørrelse er taget behørigt hensyn hertil.

På den baggrund bestrides det, at Lokalplantillægget er i strid med Kommuneplanen i forhold til størrelsen af de angivne boliger.

1.2 Anbringender om friarealer

Sagsøgerne har gjort gældende, at kravene om friarealer efter Lokalplanen ikke er opfyldt, og at dette fører til, at såvel Lokalplantillægget som Byggetilladelsen må anses for ugyldige. Københavns Kommune er ikke enig i, at friarealkravet i Lokalplanen ikke er opfyldt.

Kravene til friarealerne fremgår af § 9 i Lokalplanen, hvoraf blandt andet fremgår følgende

"Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 procent af areal til boliger og grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af arealet til erhverv og øvrige anvendelser og kan beregnes for flere bebyggelser under et."

Som angivet i bestemmelsen kan friarealerne beregnes for flere byggerier under et.

Princippet i lokalplanområdet er, at bygningerne udstykkes som selvstændige ejendomme (sokkelgrundsudstyknings), hvorfor der kun i begrænset omfang kan anvendes friarealer på de enkelte ejendomme. I stedet skal området som et hele opfylde de krav, der er stillet til friarealer ved Lokalplanen. Dette er tilladt ved Lokalplanens angivelse af, at friarealerne kan beregnes for flere bebyggelser under et, jf. Lokalplanens § 9.

Ved meddelelse af byggetilladelse og ibrugtagningstilladelser for de enkelte bebyggelser i området stiller Københavns Kommune krav om dokumentation for, at friarealkravet opfyldes for det samlede lokalplanområde. Som bilag H er fremlagt opgørelse over friarealerne i området pr. juni 2019, hvoraf det fremgår at der er rigeligt med friarealer i området til at opfylde friarealkravene til et fuldt udbygget lokalplanområde.

For så vidt angår byggeriet på Ejendommen er der i Byggetilladelsens pkt. 30 krav om, at der fremsendes opgørelse over det samlede friareal for hele lokalplanområdet, til godkendelse i Københavns Kommune, Center for Byplanlægning. Opgørelsen skal senest foreligge ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse for byggeriet.

1.3 Anbringender om ejerforhold og usaglige hensyn

Sagsøgerne har gjort gældende, at Lokalplantillægget er båret af usaglige økonomiske hensyn. Sagsøger har til støtte herfor henvist til, at Københavns Kommune via sit medejerskab af By & Havn I/S har en betydelig økonomisk interesse i at kunne muliggøre et større byggeri med flere ungdoms- og kollegieboliger, og at det er dette hensyn, der har været bestemmende for Lokalplantillæggets bestemmelser om mulighed for flere kollegie- og ungdomsboliger i lokalplanområdet og øget husdybde på byggefelt 1.24.

Hertil gøres det gældende, at Lokalplantillægget er båret af lovlige og saglige planmæssige hensyn, og tilsvarende, at usaglige hensyn ikke er indgået i grundlaget for vedtagelsen af Lokalplantillægget.

Vedrørende baggrunden for Lokalplantillægget bemærkes det, at Lokalplantillægget blev udarbejdet på baggrund af en dialog mellem bygherre og Københavns Kommune, idet bygherre ønskede at opføre et kollegiebyggeri med flere kollegieboliger end muliggjort ved Lokalplanen.

I Lokalplanen var der givet mulighed for opførelse af 100 kollegieboliger i lokalplanområdet. Selve antallet var ikke fastsat ud fra nærmere overvejelser om behov eller samspil med øvrigt byggeri mv., idet det på tidspunktet for vedtagelsen af Lokalplanen i 2011 stadig var ganske uafklaret, hvordan området mere konkret skulle udvikles.

Der var ikke ved Lokalplanen fastsat en bestemt placering af kollegieboligerne. Angivelserne i Lokalplanen herom udgjorde således alene en ramme for antallet af kollegieboliger inden for det samlede lokalplanområde

Som angivet i redegørelsesdelen til Lokalplantillægget har det været en del af baggrunden for vedtagelsen af Lokalplantillægget, at planlægningen for det øgede antal ungdoms- og kollegieboliger var med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, som med Lokalplantillægget blev muliggjort placeret i et geografisk område, hvor der ikke i forvejen er et større udbud af kollegie- og ungdomsboliger.

Forud for vedtagelsen af Lokalplantillægget har Københavns Kommune vurderet, at kvarteret kan rumme de yderligere kollegie- og ungdomsboliger og har i den forbindelse tillige vurderet, at det vil styrke den blandede by og understøtte bylivet i området.

Siden vedtagelsen af Lokalplanen i 2011 har flere forhold i øvrigt præget udviklingen af lokalplanområdet. Eksempelvis er udviklingen i lokalplanområdet gået i retning af flere boliger og mindre erhverv. Også aftalen om Nordhavns-metroen kom til efter vedtagelsen af Lokalplanen og har haft betydning for udviklingen af området. Vedtagelsen af Lokalplantillægget skal tillige ses i denne sammenhæng.

Disse hensyn, der var baggrunden for vedtagelsen af Lokalplantillægget, udgør lovlige og saglige planmæssige hensyn.

I forhold til sagsøgernes bemærkninger til Københavns Kommunes medejerskab af By & Havn I/S bemærkes det, at By & Havn I/S er et selvstændigt selskab etableret ved lov i 2007 med Københavns Kommune som 95 % ejer og Den Danske Stat med 5 %.

Københavns Kommune udøver sine ejerbeføjelser ved udpegning af bestyrelsesmedlemmer hvert fjerde år og på det årlige interessentskabsmøde og på kvartalsmøder. Endvidere godkender Københavns Kommune hvert fjerde år selskabets forretningsstrategi, hvor de overordnede strategiske pejlemærker fastlægges. Herudover er Københavns Kommune ikke involveret i den daglige drift, herunder selskabets forretningsmæssige dispositioner, såsom konkrete salgssager, der alene håndteres af selskabet og dets ledelse.

Af vedtægterne for By & Havn I/S, bilag I, følger, at selskabet ledes af en bestyrelse bestående af otte medlemmer, hvoraf to er udpeget af staten, fire er udpeget af Københavns Kommune, og to er udpeget af medarbejderne. Det er By & Havn I/S' selvstændige bestyrelse og direktion, som leder selskabet.

Bestyrelsen træffer beslutning i alle spørgsmål af væsentlig betydning, herunder den overordnede tilrettelæggelse af interessentskabets virke inden for de retningslinjer, som er fastsat i vedtægten, forretningsstrategien, eller i øvrigt er meddelt af interessenterne. Beslutninger i bestyrelsen træffes med simpelt stemmeflertal, medmindre der efter vedtægten kræves særligt stemmeflertal.

Interessenterne i By & Havn I/S; Københavns Kommune og staten, udøver deres ejerbeføjelser på interessentskabsmøder. Alle beslutninger på interessentskabsmøder kræver enstemmighed mellem interessenterne. Københavns Kommune har således ikke, trods sin majoritetsjerandel, bestemmende indflydelse over By & Havn I/S, hverken på interessentskabsmøder eller i bestyrelsen.

På den baggrund gøres det sammenfattende gældende, at Lokalplantillægget er båret af lovlige og saglige planmæssige hensyn, og tilsvarende, at usaglige hensyn ikke er indgået i grundlaget for vedtagelsen af Lokalplantillægget.

1.4 Omfanget af ugyldighed

Sagsøgerne har ved påstand 1 principalt nedlagt påstand om, at hele Lokalplantillægget er ugyldigt, og subsidiært at §§ 1, 3, 4 og 7 i Lokalplantillægget er ugyldige.

Det gøres gældende, at de anbringender, der er gjort gældende at sagsøgerne under alle omstændigheder alene kan føre til delvis ugyldighed af Lokalplantillægget.

Såfremt landsretten måtte give sagsøgerne helt eller delvis medhold i

de anbringender, der er gjort gældende vedrørende Lokalplantillæggets ugyldighed, så gøres det gældende, at dette alene kan føre til ugyldighed af de pågældende dele af Lokalplantillægget, som landsretten måtte finde, er uhjemlede eller på anden måde mangelfulde.

2. INDSIGELSER VEDRØRENDE BYGGETILLADELSEN

2.1 *Indsigelser vedrørende partshøring*

Sagsøgerne har gjort gældende, at Byggetilladelsen er ugyldig, idet der ikke er foretaget partshøring af sagsøgerne som naboer til byggeriet forud for meddelelse af Byggetilladelsen.

Det bemærkes, at sagsøgernes lejligheder er placeret i forskellige nabo-bebyggelser til Ejendommen og i forskellig afstand til det byggeri, der kan opføres i henhold til Byggetilladelsen. Det bestrides derfor helt overordnet, at alle sagsøgerne skulle være væsentligt og individuelt berørt i et omfang, som gør dem alle til parter i byggesagen for Ejendommen.

I forhold til partshøring i øvrigt bemærkes, at sagsøgernes indsigelser mod byggeriet på Ejendommen har været meget grundigt belyst i forbindelse med høringsprocessen over Lokalplantillægget, hvor blandt andet også de gener ved byggeriet, som er angivet af sagsøgerne, har været en del af de indkomne indsigelser vedrørende Lokalplantillægget, jf. bilag 5.

Som et led i høringsfasen blev der blandt andet afholdt et borgermøde med deltagelse af ca. 60 borgere, hvoraf hovedparten tilkendegav deres modstand mod forslag til Lokalplantillægget.

På den baggrund gøres det gældende, at Københavns Kommune har været fuldt ud bekendt med sagsøgernes indsigelser mod byggeriet.

Det gøres gældende, at der enten ikke har været krav om en partshøring forud for meddelelse af Byggetilladelsen, eller at en manglende partshøring ikke har været konkret væsentlig for Byggetilladelsen og dermed ikke kan føre til tilladelsens ugyldighed.

Det bemærkes, at Byggetilladelsen er meddelt uden dispensationer, og at Københavns Kommune således ikke har haft mulighed for at meddele afslag på det ansøgte. En partshøring ville derfor ikke have ført til et andet resultat.

2.2 *Indsigelser vedrørende gener*

Sagsøgerne har gjort gældende, at de med Byggetilladelsen tilladte altaner mod øst på byggeriet påfører en række af sagsøgerne indbliksgener i et omfang, der gør, at Byggetilladelsen er ugyldig. Sagsøgerne har blandt andet henvist til, at en række af sagsøgerne har åbne panoramavinduer i kort afstand mod kollegiebyggeriets ene facade, hvor der er planlagt etablering af altaner.

Det bestrides, at der forekommer nabogener i et videre omfang, end hvad der må forventes i et område, som det foreliggende med tæt bymæssigt byggeri, ligesom de angivne indbliksgener ikke afviger fra de indbliksgener, der i øvrigt forekommer mellem de enkelte ejendomme i kvarteret.

Det bemærkes hertil, at der gælder samme krav til afstand mellem bygninger i hele lokalplanområdet, jf. Lokalplanens § 6, stk. 4, og der er ikke ved Lokalplantillægget foretaget ændringer heraf i forhold til Lokalplanen, ligesom der heller ikke i øvrigt ved Lokalplantillægget er foretaget afvigelser fra de bestemmelser, der er gældende i Lokalplanen i forhold til højde på byggeriet eller placering i forhold til nabobebyggelsen. Ved Lokalplantillægget er alene ændret ved antallet af mulige kollegie- og ungdomsboliger samt på muligheden for udvidelsen af bygningsdybden.

Udvidelsen af bygningsdybden indebærer imidlertid ikke øgede gener for de omliggende naboer, da den øgede bygningsdybde alene kan udnyttes ind mod den kommende gård til byggeriet, idet der ikke ved Lokalplantillægget er ændret på byggefeltets størrelse.

I forhold til de eventuelle gener, der måtte være forbundet med tæt beliggenhed til et kollegium i form af forventet øget støj og trafik på cykel, gøres det gældende, at dette er forhold som ikke er relevante for meddelelse af Byggetilladelsen.

2.3 Indsigelser vedrørende opførelse af altaner ind over skel

Sagsøgerne har gjort gældende, at Byggetilladelsen er i strid med gældende regelgrundlag, idet der er givet tilladelse til altaner ind over skel til naboejendommen matr.nr. D, Frihavnskvarteret, København, uden accept hertil fra ejeren af denne ejendom.

Hertil bemærkes, at de altaner på byggeriet, som er tilladt ved Byggetilladelsen, og som er placeret ind mod matr.nr. D, Frihavnskvarteret, København, er placeret over vejareal, jf. bilag E og F.

De altaner, der med Byggetilladelsen tillades etableret på byggeriet på Ejendommen ind mod matr.nr. D, Frihavnskvarteret, København, er således placeret over stiareal, og er omfattet af vejlovens § 86, stk. 2, hvorefter der uden vejmyndighedens tilladelse under overholdelse af særlige højde- og afstandskrav blandt andet kan anbringes altaner over fortov.

Københavns Kommune er ikke enig i sagsøgernes anbringender om, at vejlovens § 86, stk. 2, ikke finder anvendelse i forhold til de pågældende arealer, idet den private fællessti er anlagt og taget i brug og optaget på kommunen vejfortegnelse. Der er således ikke blot tale om et vejudlæg, men en anlagt sti.

Ved deklaration af 11. februar 2015, [...], er arealet udlagt til vejareal, og det fremgår af deklarationen, at den bliver til privat fælles vej for de eksisterende ejendomme ud til vejen.

Arealet, som stien er anlagt på, er i øvrigt ved § 6, stk. 1 i tillæg nr. 1 til Lokalplanen, udlagt til adgangsvej for bebyggelsen på Ejendommen.

2.4 Anbringender vedrørende vilkår om brandforhold

Sagsøgerne har gjort gældende, at gældende forskrifter for brandsikkerhed ikke kan opfyldes, og at Byggetilladelsen og Lokalplantillægget på den baggrund er ugyldige.

Sagsøgerne har henvist til, at der efter sagsøgernes opfattelse ikke er etableret udendørsarealer mod øst ind mod naboejendommen matr.nr. D, Frihavnskvarteret, København.

Det gøres gældende, at Ejendommen har skel mod privat fællesvej eller privat fællessti til alle fire sider af Ejendommen. Al brandredning kan således foregå på vejareal og kræver derfor ikke som angivet af sagsøgerne tilladelse til råden over privat areal.

Det bestrides i øvrigt, at Byggetilladelsen er udstedt i strid med brandtekniske forskrifter."

Landsrettens begrundelse og resultat

Om usaglige hensyn bag lokalplantillægget

Landsretten finder, at sagsøgerne ikke har godtgjort, at kommunen ved vedtagelse af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn har inddraget usaglige hensyn.

Det er således ikke usagligt for en kommune at fremme opførelse af flere ungdoms- og kollegiebyggerier. At antallet af kollegie- og ungdomsboliger, som der efter lokalplanen er mulighed for at etablere i lokalplanområdet, øges fra 100 til 270, hvilket ifølge vidnet KB skyldtes en ændring i den politiske holdning i kommunen, kan ikke føre til, at beslutningen kendes ulovlig eller ugyldig. Heller ikke det forhold, at Københavns Kommune gennem sit delvise ejerskab af By & Havn kan have en indirekte en fordel af, at By & Havns grunde sælges til højest mulige pris, giver i sig selv holdepunkter for at antage, at en lokalplanændring, der er initieret af en købers ønsker til arealet, bygger på usaglige hensyn.

Landsretten finder det heller ikke godtgjort, at lokalplanændringens muliggørelse af en øget husdybde skyldes usaglige hensyn. Kommunen har som svar på høringen over lokalplanændringen redegjort for, at det oprindelige krav på maksimalt 12 meters husdybde var tiltænkt gennemlyste familieboliger. Det fremgår også, at kommunen godt kunne anbefale en øget husdybde for kollegiebyggeri med ensidigt belyste opholdsrum, når kravet om det skrå højdegrænseplan og øvrige byggelovsmæssige krav til dagslys blev overholdt, og landsretten finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering heraf.

Herefter, og som sagens i øvrigt foreligger oplyst, finder landsretten, at det ikke er godtgjort, at vedtagelsen af lokalplantillægget, herunder planens enkelte underpunkter, har bygget på usaglige hensyn.

Københavns Kommune frifindes derfor for påstand 1.

Manglende partshøring om byggetilladelsen

Det er ubestridt, at Københavns Kommune ikke foretog partshøring forud for meddelelsen af byggetilladelsen.

Henset til kollegiebyggeriets størrelse, karakter og anvendelse samt placeringen i et tætbebygget område finder landsretten, at beboerne i naboejendommene har en væsentlig og individuel interesse i byggeriet og dermed partsstatus, jf. forvaltningslovens § 19.

En række af oplysningerne i ansøgningen om byggetilladelse var ikke naboerne bekendt, og de indeholdte oplysninger må – navnlig henset til indsigelserne under høringen om lokalplantillægget – anses for at væsentlige. Derfor, og da partshøring herom ville have haft betydning for naboernes mulighed for at varetage deres interesser i relation til byggetilladelsen, burde beboerne i naboejendommene have været partshørt, inden Københavns Kommune meddelte byggetilladelse, jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1. Det forhold, at kommunen tidligere havde gennemført en høring vedrørende lokalplantillægget, kan ikke føre til et andet resultat, idet det ikke kan udelukkes, at oplysningerne i ansøgningen om byggetilladelse, herunder specifikationerne for byggeriet, ville frembringe nye indsigelser.

Tilsidesættelse af forpligtelsen til partshøring udgør en væsentlig mangel, som i almindelighed medfører, at myndighedsafgørelsen er ugyldig. Det må imidlertid lægges til grund, at byggetilladelsen er meddelt uden dispensationer, og at byggeriet, når der bortses fra altanerne, som er tilladt bygget over skel, jf. nedenfor, ligger inden for byggeretten. Københavns Kommune har derfor ikke kunne nægte at meddele tilladelse til byggeriet. Landsretten finder det derfor tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ikke ved partshøring af naboerne, inden der blev givet byggetilladelse, ville være fremkommet noget, som ville have ført til en anden afgørelse. Den manglende partshøring udgør således ikke en sådan konkret væsentlig mangel, der kan begrunde, at byggetilladelsen skal tilsidesættes som ugyldig.

Bebyggelsesprocent

Det fulgte af Københavns Kommuneplan 2011, at hele Århusgadekvarteret kunne bebygges med maksimalt 330.000 m² etagemeter. Kommuneplan 2015 indeholder ingen retningslinjer for det maksimale antal etagemeter for Århusgadekvarteret, og kommuneplan 2011 må på dette punkt anses for videreført. Af

kommuneplan 2015 fremgår imidlertid også, at der ved kommunens planlægning anvendes en bebyggelsesprocent på 185 for Århusgadekvarteret.

Sagsøgerne har gjort gældende, at kommunen ved byggetilladelsen, hvor der blev tilladt opførelse af et bruttoetageareal på 8.454 m², har overskredet den tilladte byggeprocent, idet byggeriet isoleret set udgør en bebyggelsesprocent på 482 af byggefeltet, og at byggeriet dermed er i strid med kommuneplanen.

Landsretten finder, at plangrundlaget må forstås således, at bebyggelsesprocenten ikke skal beregnes på det enkelte byggefelt, men for hele lokalplanområdet som helhed. Derfor, og da det er ubestridt, at hverken maksimum på 330.000 m² etagemeter eller bebyggelsesprocenten på 185 er overskredet, er der heller ikke på dette punkt grundlag for at anse lokalplantillægget for i strid med kommunalplanen eller byggetilladelsen for ulovlig eller ugyldig.

Boligstørrelser

Det følger af lokalplan nr. 463, at kollegie- og ungdomsboliger i lokalplanområdet skal have en størrelse på 25-50 m².

Af de fremlagte arealberegninger for byggeriet fremgår, at bruttoarealet – inkl. boligens andel af fællesarealet – for samtlige boliger overstiger 25 m². Der er ikke oplysninger i sagen, som giver grundlag for at tilsidesætte disse beregninger, og landsretten lægger derfor til grund, at boligerne i kollegiebyggeriet opfylder lokalplanens krav til boligstørrelser.

Sagsøgerne har endvidere ikke godtgjort, at kollegiebyggeriet strider mod retningslinjerne i Kommuneplan 2015 om, at kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der giver mulighed for at også par kan bebo denne boligtype. Landsretten tiltræder i øvrigt det af kommunen anførte om, at afsnittet i kommuneplanen herom ikke kan anses som bindende for lokalplanlægningen, men må ses som et udtryk for en generel hensigt for hele byen og ikke i relation til de enkelte projekter.

Friarealkrav

Der stilles i Kommuneplan 2015 og lokalplan nr. 463 krav om, at friarealet for kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet. Det fremgår endvidere, at friarealet kan beregnes samlet for flere bebyggelser, men det er ikke nærmere angivet, under hvilke rammer dette kan ske.

Det må efter KBs forklaring lægges til grund, at Københavns Kommune har udmøntet friarealkravet som et krav for lokalplanområdet som helhed, og at der er overladt By & Havn vide rammer ved administration af friarealerne i området. Det fremgår desuden af By & Havns foreløbige opgørelse af friarealerne i lokalplanområdet, at friarealkravene i juni 2019 for de eksisterende

de og planlagte byggerier var opfyldt for området som helhed, og at der i forhold til lokalplanen i øvrigt var et overskud af godt 13.000 m² i friareal i lokalplanområdet.

Landsretten finder herefter ikke grundlag for at tilsidesætte Københavns Kommunes udmøntning af friarealkravet og finder derfor heller ikke, at byggetilladelsen er i strid med plangrundlagets bestemmelser på dette punkt

Det skrå højdegrænseplan

Landsretten finder det ikke godtgjort, at det planlagte byggeri strider mod bestemmelser om det skrå højdegrænseplan i Bygningsreglement 2015 (BR15) eller lokalplanen. Der er derfor ikke grundlag for af denne årsag at tilsidesætte lokalplantillægget eller byggetilladelsen.

Dagslyskrav

Det følger af BR15 kapitel 6.5.2, stk. 1, at arbejdsrum, beboelsesrum m.m. skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er velbelyste. Af den til BR 15 hørende vejledning fremgår bl.a., at dagslyset i almindelighed anses for tilstrækkeligt, når glasarealet ved sidelys svarer til mindst 10 % af det indvendige gulvareal.

Det fremgår af sagen, at der er foretaget en glasarealanalyse og dagslyssimuleringer, som viser, at kravene til dagslys i BR15 er opfyldt. Der er ikke oplysninger i sagen, der giver grundlag for at tilsidesætte disse beregninger, og landsretten har derfor heller ikke grundlag for at fastslå, at kollegiebyggeriet ikke opfylder bygningsreglementets krav til dagslys.

Handicapvenlighed

BR15 kapitel 3.6 vedrører efter sit indhold hoteller, kroer og lignende bygninger. Landsretten finder derfor, at denne bestemmelse ikke - som gjort gældende af sagsøgerne - finder anvendelse på kollegieboliger. Herefter og idet det af byggetilladelsens pkt. 34-37 fremgår, at der i kollegiebyggeriet bl.a. sikres niveaufri adgang til alle yderdøre og elevatorer og indrettes værelser, der kan benyttes af handicappede, finder landsretten det ikke godtgjort, at kollegiebyggeriet strider mod forskrifter vedrørende handicaptilgængelighed.

Altaner over skel

Det er ubestridt, at altanerne i kollegiebyggeriet vil række ind over skellet til naboejendommen matr.nr. D på et område, der er udlagt til privat fællesvej. Det er endvidere ubestridt, at der ikke er indhentet en tilladelse fra ejeren af nabogrunden til byggeri over skel. Det er desuden ikke gjort gældende, at overskridelsen er af bagatelagtig karakter, og dette spørgsmål har ikke været inddraget under sagen.

Det følger af § 56 i lov om private fællesveje, at offentligretlige tilladelser, herunder efter § 60, jf. § 86 i lov om offentlige veje, (alene) er udtryk for, at almene offentligretlige hensyn ikke er til hinder for det ansøgte eller tilladte, og at en sådan tilladelse ikke indebærer rettigheder i forhold til vejens ejer. Det anføres desuden i forarbejderne til bestemmelsen (Folketingstidende 2014-15, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 20 af 8. oktober 2014, s. 92), at private fællesveje er privat ejendom, hvor ejeren efter aftale med andre grundejere har accepteret, at disse kan benytte en del af vedkommendes ejendom som færdselsareal. Myndighederne er derfor kun tillagt de kompetencer, der er nødvendige for at sikre, at disse privatejede veje kan tjene som veje, at vejene er i god og forsvarlig stand, og at vejene kan indgå på en fornuftig måde i trafik- og vejplanlægningen.

Herefter kan det forhold, at et areal er udlagt til privat fællesvej, ikke give kommunen adgang til at udstede en byggetilladelse, der uden tilladelse fra ejeren af den private fællesvej giver ret til råden over den private ejendom. Byggeriet af altaner ud over skel må derfor forudsætte en tilladelse fra ejeren af den pågældende naboejendom.

På denne baggrund, og idet det følger af BR15 kapitel 1.10, at kommunen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder lov om private fællesveje, finder landsretten, at den del af byggetilladelsen, som angår opførelsen af altaner over skel til nabogrunden, er ulovlig.

Københavns Kommune skal derfor anerkende, at denne del af byggetilladelsen er ugyldig.

Altanernes højde over jorden

Sagsøgerne har ikke godtgjort, at det er en mangel ved byggetilladelsen, at altanerne er tilladt placeret lavere end 4,25 m over terræn, hvorfor der ikke er grundlag for at tilsidesætte denne del af byggetilladelsen.

Brandforhold

Byggetilladelsen er meddelt på baggrund af en brandstrategirapport, hvori der nærmere er redegjort for brandsikring af bygningen. På denne baggrund finder landsretten, at det efter det foreliggende ikke er godtgjort, at byggeriet ikke overholder gældende forskrifter vedrørende brandforhold. Det forhold, at et område på nabomatriklen, der er udlagt til privat fællesvej, efter brandstrategirapporten skal kunne anvendes til redning, kan ikke føre til et andet resultat.

Helhedsvurdering

Sagsøgerne har gjort gældende, at der under alle omstændigheder bør gives medhold i påstand 2, efter en samlet vurdering af de ovennævnte forhold. Der

er herved henvist til den helhedsvurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne, som skal foretages efter BR15 kapitel 2.2.

Efter kapitel 2.2 i BR 15 gælder, at Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold samt grundens størrelse, når betingelserne i kapitel 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 er opfyldt med de begrænsninger og udvidelser, der følger af kapitel 2.2.3.2-2.2.3.6. I vejledningen til bestemmelsen er anført, at "Kan en bebyggelse ikke opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 2.2 fastlægges bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i kapitel 2.3."

Landsretten finder, at kommunen heller ikke efter en helhedsvurdering af projektet burde have afslået en byggetilladelse, da byggeriet opfylder mindstekravene i BR15 kapitel 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3, om bebyggelsesprocent, grundens størrelse samt højde- og afstandsforhold.

Herefter frifindes Københavns Kommune også for påstand 2, bortset fra i spørgsmålet om altaner over skel.

Sagsomkostninger

Københavns Kommune må anses for at have fået mest medhold ved dommen. Som følge af Københavns Kommunes manglende partshøring vedrørende ansøgningen om byggetilladelse, finder landsretten imidlertid, at sagsanlægget har været rimeligt begrundet, hvorfor det efter omstændighederne bestemmes, at sagens omkostninger ophæves.

THI KENDES FOR RET:

Københavns kommune skal anerkende, at byggetilladelsen af 18. januar 2019 vedrørende matr.nr. A Frihavnskvarteret, København, er ugyldig for så vidt angår tilladelsen til de altaner, der er placeret på byggeriets østlige side.

I øvrigt frifindes Københavns Kommune.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part eller til statskassen.