

MRF 2025.110

Planklagenævnets afgørelse af 4. juni 2025, j.nr. 24/05166

Stadfæstet afslag på dispensation fra lokalplan til opførelse af private ejerboliger i område udlagt til almene boliger iht. almenboligloven, da der ikke skulle partshøres over en oplysning om kommunens skønsmæssige vurdering af bygherrens muligheder for at indgå et samarbejde med almene boligorganisationer om opførelse af almene boliger.

Denne sag omhandler opførelse af privatejede boliger i Københavns Kommune i et område omfattet af et tillæg 1 til lokalplan nr. 258-1, Bragesgade, der blev vedtaget i december 2021, og hvor et delområde af lokalplanplanen blev udlagt til almene boliger. Det fremgår af lokalplanens § 3, stk. 3, at der inden for delområde II ”skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a og 2b. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes”. Bygherren B havde ansøgt kommunen om dispensation fra kravet om almene boliger, hvilket kommunen afslog i april 2024 med henvisning til, at det var en byplanmæssig prioritering at fastholde lokalplanens krav om almene boliger. Kommunen anførte endvidere, at mulighederne for at indgå et samarbejde med de 12 almene boligorganisationer i kommunen kunne være større, hvis boligorganisationerne havde været

repræsenteret for et bredere sæt af muligheder inden for lokalplanens bestemmelser, herunder f.eks. ungdomsboliger, mindre boliger og bofællesskaber. Afgørelsen blev påklaget af B, der bl.a. anførte, at kommunens afgørelse var truffet uden forudgående partshøring, og at afgørelsen baserede sig på et forkert faktum. E anførte videre, at kommunen var i en vildfarelse om, at projektet var bygbart for almene boliger ved etablering af mindre boligstørrelser, da mindre boliger er dyre at opføre, hvorfor ingen almen bygherre er interesseret i en sådan model. Planklagenævnet (formanden) fandt, at der var tale om et lokalplanstridigt forhold, der krævede dispensation, jf. planlovens § 19. Da oplysningerne om mulighederne for at indgå et samarbejde med kommunens boligorganisationer ikke udgjorde faktiske omstændigheder, som kommunen skulle have gjort E bekendt med, inden kommunen traf afgørelse, var afgørelsen ikke i strid med forvaltningslovens § 19. Nævnet lagde herved vægt på, at der var tale om en skønsmæssig vurdering af mulighederne for at indgå samarbejde med en almen boligorganisation om opførelse af almene boliger. På den baggrund kunne nævnet ikke give medhold i klagen.

Kommentar: Afgørelsen giver anledning til flere principielle kommentarer. Det fremgår af lokalplanen, at der er ét byggefelt for almene boliger i delområde II, og at der er fire andre byggefelter, hvoraf to alene er for boliger, og to er for bolig og publikumsorienteret erhverv. Dette betyder med andre ord, at hvis der søges om opførelse af private boliger i de fire byggefelter, der ikke i lokalplanen er anført som almene boliger, vil kommunen være forpligtet til at meddele byggetilladelse, hvis lokalplanens øvrige betingelser er opfyldt. Det fremgår ikke direkte af Planklagenævnets sagsgennemgang, om ansøgningen vedrørte det byggefelt, der var anført som almene boliger, men dette er nærliggende at antage, da Planklagenævnet i modsat fald måtte afvise at meddele dispensation, da en sådan dispensation ville stride mod lokalplanens principper. Det er derimod ikke i strid med lokalplanens principper at dispensere fra den konkrete placering af nye almene boliger. Det må i forlængelse heraf anses for overraskende, at Planklagenævnet anser det for en gyldig planlægningsmæssig begrundelse for at give afslag, at kommunen har henvist til, ”at mulighederne for at indgå i et samarbejde med de 12 almene boligorganisationer i kommunen kunne være større, hvis boligorganisationerne havde været præsenteret for et bredere sæt af muligheder inden for lokalplanens bestemmelser, herunder f.eks. ungdomsboliger, mindre boliger og bofællesskaber”. En sådan

*samarbejdsforpligtelse for bygherren med almene boligorganisationer ses der ikke holdepunkter for i forarbejderne til planlovens § 19. I forhold til bygherrens indsigelse mod lokalplanens gyldighed synes Planklagenævnet at forveksle to juridiske spørgsmål, nemlig om lokalplanen er gyldig, henholdsvis om de enkelte bestemmelser har en sådan karakter, at de ikke kan håndhæves. En klage over lokalplanens gyldighed vil således skulle afvises, da klagefristen for længst er overskredet, mens en klage over en lokalplanbestemmelses gyldighed i forhold til ansøgte dispositioner ikke kan afvises, men skal prøves præjudicielt, hvilket også er fast praksis, jf. **MRF 2025.105 Pkn** med kommentar.*



Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes afslag på dispensation fra lokalplan til opførelse af privatejede boliger på [A1], København N

Sag: 24/05166

Dato: 4. juni 2025

Københavns Kommune gav den 3. april 2024 afslag på dispensation fra tillæg 1 til lokalplan nr. 258-1, Bragesgade, til opførelse af privatejede boliger, hvor der er udlagt almene boliger, på ejendommen [A1], 2200 København N.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 3.
- Om reglerne om partshøring er overholdt, jf. forvaltningslovens § 19.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører en ansøgning om opførelse af privatejede boliger på ejendommen [A1], 2200 København N, på et areal, der i lokalplanen er udlagt til almene boliger.

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 258-1, Bragesgade tillæg 1.\[1\]](#)
Ejendommen ligger i delområde IIA.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 3, stk. 3, om områdets anvendelse:

Delområde IIA

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a og 2b. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 3. april 2024 afslag på dispensation fra tillæg 1 i lokalplan nr. 258-1, Bragesgade, til opførelse af privatejede boliger, hvor der er udlagt almene boliger, på ejendommen [A1], 2200 København N.

Det fremgår af afgørelsen, at lokalplanens § 3, stk. 3, fastsætter, at der skal opføres almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel. Det kræver dermed dispensation at undlade at etablere almene boliger på ejendommen.

Kommunen begrundede afslaget med, at den ønsker at fastholde kravet til almene boliger, da det byplanmæssigt prioriteres at fastholde kravet.

Det fremgår desuden af afslaget, at kommunen har vurderet, at mulighederne for at indgå i et samarbejde med de 12 almene boligorganisationer i kommunen, kunne være større, hvis boligorganisationerne havde været præsenteret for et bredere sæt af muligheder inden for lokalplanens bestemmelser, herunder f.eks. ungdomsboliger, mindre boliger og bofællesskaber.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 24. maj 2024.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.^[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

2.2.2. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 3, stk. 3, at der i delområde IIA skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der er søgt om dispensation til alene at opføre privatejede boliger på ejendommen, så kravet om opførelse af almene boliger fraviges.

Planklagenævnet finder, at forholdet er i strid med lokalplanens § 3, stk. 3, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Partshøring

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at afgørelsen er truffet uden forudgående partshøring, og at afgørelsen delvist baserer sig på en forkert gengivelse af faktum,

som kunne have været berigtiget i en partshøringsproces. Klageren henviser til, at hvis klageren var blevet partshørt, kunne klageren have bragt kommunen ud af vildfarelsen om, at projektet ville være bygbart for almene boliger ved etablering af mindre boligstørrelser (herunder ungdomsboliger), idet mindre boliger (evident) er dyrere at opføre, hvorfor ingen almen bygherre var/eller vil være interesseret i en sådan model.

2.3.2. Kommunens bemærkninger til klagen

Kommunen har i forbindelse med klagesagen oplyst, at det har været vurderet at sagen var tilstrækkeligt oplyst til at træffe afgørelse, og at afslaget bl.a. er truffet på baggrund af de oplysninger, som ansøger selv har fremlagt. I de tilfælde, hvor kommunen meddeler afslag på en dispensationsansøgning, sker der som udgangspunkt ikke yderligere partshøring i sagen. Det er i øvrigt altid muligt at søge om dispensation igen, hvis der fremkommer nye oplysninger, som kan ligge til grund for ansøgningen.

2.3.3. Generelt om partshøring

I forvaltningslovens § 19, stk. 1, er der fastsat nærmere bestemmelser om pligten til at høre sagens parter, inden der træffes afgørelse. Hvis en part i en afgørelsessag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet parten lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Der er dog kun pligt til at partshøre, hvis de faktiske oplysninger eller eksterne faglige vurderinger er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig.

2.3.4. Planklagenævnets vurdering

Det fremgår af den påklagede afgørelse, at kommunen har vurderet, at mulighederne for at indgå i et samarbejde med de 12 almene boligorganisationer i kommunen kunne være større, hvis boligorganisationerne havde været præsenteret for et bredere sæt af muligheder inden for lokalplanens bestemmelser, herunder f.eks. ungdomsboliger, mindre boliger og bofællesskaber.

Planklagenævnet finder, at dette ikke har karakter af en bestemt oplysning om sagens faktiske omstændigheder, som kommunen skulle have gjort klageren bekendt med, inden den traf afgørelse, jf. forvaltningslovens § 19. Nævnet lægger herved vægt på, at der er tale om en skønsmæssig vurdering af mulighederne for at indgå et samarbejde med en almen boligorganisation om opførelse af almene boliger.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet.

2.4. Forhold, som ikke behandles

Overtagelsespligt efter planlovens § 48

Det er i klagesagen gjort gældende, at en fastholdelse af kravet om 25 % almene boliger de facto forhindrer [A1] A/S i at kunne anvende den erhvervede byggegrund efter sit formål, og alternativet til en ændring af lokalplanen kan derfor blive reglerne i planlovens § 48, stk. 1. Det er endvidere gjort gældende, at kommunen ikke har forholdt sig til klagerens anmodning om overtagelse af arealet i medfør af planlovens § 48, stk. 1.

Det følger af planlovens § 50, stk. 1, at det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der dels afgør berettigelsen af et krav om overtagelse og dels fastsætter erstatningen. Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at tage stilling til spørgsmålet om overtagelse og erstatning efter planlovens § 48, og nævnet afviser derfor at behandle klagepunktet.

Lokalplanens vedtagelse

Det er i klagesagen gjort gældende, at klagen tillige skal opfattes som en klage over den af kommunen tilvejebragte lokalplan for området. Klageren anfører, at kommunen har tilsidesat sin forudsatte vejlednings- og forhandlingspligt om lokalplanens indhold, og at kravet om 25 % almene boliger ikke er proportionelt.

Dette er imidlertid ikke omfattet af den afgørelse, der er klaget over, det vil sige kommunens afgørelse om afslag på dispensation fra tillæg 1 til lokalplan nr. 258-1, Bragesgade, til opførelse af privatejede boliger. Planklagenævnet kan alene tage stilling til forhold, der er omfattet af den afgørelse, der er klaget over, og nævnet kan derfor ikke behandle klagepunktet.

Der skal oprettes selvstændige klager for hver afgørelse, der klages over.

Såfremt klageren ønsker at påklage kommunens afgørelse om vedtagelse af tillæg 1 til lokalplan nr. 258-1, Bragesgade, skal dette ske ved at oprette en

særskilt klage i klageportalen senest 14 dage fra modtagelsen af denne afgørelse. Planklagenævnet har herved ikke taget stilling til, om nævnet kan behandle en eventuel klage.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 3. april 2024 om afslag på dispensation fra lokalplan nr. 258-1, Bragesgade tillæg 1, til opførelse af privatejede boliger, hvor der er udlagt almene boliger, på ejendommen [A1], 2200 København N.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4 i lov om Planklagenævnet.^[3]

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

[3] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet med senere ændringer.

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)