



Notat

Bilag 5 - Forvaltningens bemærkninger til høringssvar og indsigelser

2. september 2020

Sagsnummer
2020-0087626

Dokumentnummer
2020-0087626-7

Retningsplanens forhold:

Der er indsendt indsigelse mod etableringen af en dagligvarebutik, da det er i strid med retningsplanens hovedformål. Retningsplanen alene nævner to arealer, hvoraf det der gives dispensation til at flytte, er det ene. Der argumenteres endvidere for, at der med dispensationen ikke længere vil være den offentlige tilgængelige plads, da netop det område vil blive bebygget.

Retningsplanens § 1 udlægger et areal på 500 m² til offentlig plads. Det påtænkte byggeri vil dække dette areal, og der er derfor bedt om dispensation for retningsplanen.

Der er indsendt indsigelse mod dispensationen med begrundelsen, at dette er i strid med principperne i retningsplanen. Dette er yderligere begrundet med, at den relevante retningsplan er forholdsvis kort og kun angår to arealer, nærmere bestemt det offentlige areal på 500 m² som det påtænkte byggeri vil fjerne, og et 25m bredt areal mellem Kongelundsvej og Præstemarksvej, som er udlagt til en potentiel vej.

Der argumenteres endvidere for, at retningsplanen kun angår de to arealer, og omtrent halvdelen af retningsplanen beskriver udlægningen af det offentlige areal på 500 m², hvorfor det kan konkluderes, at udlægningen af det offentlige areal på 500 m² er et af retningsplanens to hovedformål snarere end en mindre subsidiær del af planen.

Retningsplanen siger, at "...) vi er forpligtet til at anlægge det foran omhandlede pladsareal ved Kongelundsvej efter en af magistraten forud godkendt plan og til at holde pladsarealet offentligt tilgængeligt." Hvis der gives dispensation for retningsplanens § 1, og byggeprojektet får lov til at fortsætte, vil pladsarealet ikke længere være en offentlig tilgængelig plads, men et afspærret byggeområde og senere en privat butik. Det er derfor vores opfattelse, at dispensation vil være direkte i strid med principperne i retningsplanen, og at der derfor ikke bør gives dispensation fra retningsplanens bestemmelser.

Svar: Kommunen kan gå ind for projektet, da der etableres nye p-pladser og vejadgang fra Kongelundsvej samt anlægges en ny offentlig

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

tilgængelig plads syd for den ansøgte dagligvarebutik, der dækker dennes parkeringsbehov. Område for Bygninger har vurderet, at dette erstatter den tidligere anlagte offentlige plads, hvorfor anvendelsen stadig kan bevares om end et andet sted. Formålet med planen har i sin tid været at anlægge et butikstorv som offentlig tilgængelig plads foran to tiltænkte opførte butikker. Kommunen har tolket retningsplanens formål som værende at skabe god tilgængelighed og ankomst til de butikker, der blev opført i forbindelse med planen. Område for Bygninger vurderer derfor at en ny placering af ny butik og offentlig tilgængelig plads, kan erstatte den gamle og fastholde anvendelsen af pladsen.

Bydelsplanen for Amager Vest:

Der er indsendt indsigelse mod etableringen af en dagligvarebutik, da denne er i strid med Bydelsplanen for Amager Vest. Etableringen af dagligvarebutik tilgodeser ikke lokale borgere og udviser en manglende lokal forståelse af området samt dets behov. Etableringen sker på bekostning af de eksisterende grønne områder, som ønskes beskyttet, da det ikke udvider bydelens grønne områder.

Svar: Lokaludvalgene udarbejder bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne er lokaludvalgenes egne visionspapirer og arbejdsprogrammer, samt en anledning til at få borgerne til at tage aktiv stilling til deres bydel. Bydelsplanerne kan fungere som lokale inspirationskataloger for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne samt give indblik i hvilke lokale udfordringer, der optager borgerne i de forskellige bydele. Den lokale viden og de forskellige visioner kan inddrages i forvaltningernes videre arbejde - både med kommunens overordnede politikker og med konkrete lokale løsninger. På den måde styrkes sammenhængen mellem kommunens politikker og den lokale forankring.

Kommuneplans forhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at det ansøgte vil være i strid med Kommuneplan 2015, herunder at erhverv ikke må placeres over etager med boliger, at bruttoetagearealet i den enkelte dagligvarebutik i forhold til placeringen i et boligområde er oversteget, at støjbelastningen fra eksisterende boliger ikke reduceres, at de grønne områder ikke beskyttes, at der skal være let og god adgang til grønne og blå rekreative områder af høj kvalitet i København, at målet om at reducere støjbelastningen af eksisterende og nye boliger ikke følges, at kommunens miljøpolitik ikke følges, og at der ikke er friarealer nok.

Svar:

Kommunen kan gå ind for projektet, da den ny dagligvarebutik er placeret i et område, der i Kommuneplan 2019 er udlagt til boliger og

serviceerhverv. Området er udlagt til lokalcenter (Kongelundsvej), hvor det i følge Kommuneplanen er tilladt at etablere dagligvarebutikker på op til 1.200 m².

Kommunen har vurderet, at det ansøgte har en størrelse og placering, der er sædvanlig for områdets dagligvarebutikker, samt inden for kommuneplanens rammer for dagligvarebutikker.

I kommuneplanen er det beskrevet, at erhverv ikke må placeres over boligenheder, hvilket overholdes med det påtænkte projekt, da detailbutikken placeres på terræn.

I retningslinjerne i Kommuneplan 2019, der er at betragte som målsætninger for Københavns Kommune, står der under "Boliger og Byliv" et mål om, at støjbelastningen af eksisterende og nye boliger reduceres. Der er indgivet klage over, at det påtænkte projekt ikke vil kunne efterleve dette.

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omliggende virksomheder og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med gældende lovgivning. Retningsplanen, der er at betragte som en lokalplan, beskriver ikke støj, hvorfor kommunen ikke kan regulere støj med retningsplanen.

Parkeringsforhold:

Der er indsendt indsigelse mod etableringen af detailbutik med argumentet om, at det vil give udefrakommende adgang til parkeringspladser på grunden, hvilket vil give ekstra belastning på parkeringsforholdene på grunden. Der er indsendt bekymringer om fordelingen af parkeringspladser mellem beboernes private p-pladser, der kræver parkeringstilladelser og p-pladser til udefrakommende.

Svar: Kommunen kan gå ind for projektet, da den ny dagligvarebutik på 1.200 m² er ansøgt med etablering af 13 nye p-pladser, hvilket er inden for Kommuneplan 2019's rammer for butikker (1 p-plads pr. 100 m² nyt areal).

Kommunen kan alene regulere antallet af de byggelovsmæssige parkeringspladser, der er placeret på ovenstående matrikel, og har ikke hjemmel til at regulere, hvem der benytter parkeringspladserne.

Kommunen har vurderet, at der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen som dagligvarebutik, jf.

Bygningsreglementet 2018 (BR18), kap. 20 §399 og §401.

Kommuneplanens rammer for parkering er indgået i vurderingen af antallet af parkeringspladser på bebyggelsen.

Trafikale forhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at etablering af parkeringspladser lige ved udkørslen til Kongelundsvej, kan give trafikale problemer med fare for gående, cyklister samt beboerne. Desuden er der indsendt bekymring om, hvorvidt brandvæsenet og ambulancer har mulighed for at komme til undsætning efter etablering af p-pladser. Der er indsendt indsigelser om, at nye og flere parkeringspladser vil give mere udefrakommende trafik.

Svar: Vejforhold reguleres af "Bekendtgørelse af lov om private fællesveje". Parkeringspladserne på vej er ikke reguleret af byggeloven. Overkørslen til grunden ændres ikke, og trafiksikkerhed vurderes at være uforandret.

Støjforhold:

Der er indsendt indsigelse mod øgede støjgener ved mere bebyggelse med anvendelse til detailbutik, herunder vareleverancer og afhentning af emballage og affald, samt andre støjende aktiviteter. Der er indgivet indsigelse om, at etablering af kælderadgange fra det grønne område bag butikken vil skabe unødigt støj fra døre, der åbnes og lukkes.

Svar: Forvaltningen medgiver, at den ændrede anvendelse af ejendommen vil give mere aktivitet i og omkring ejendommen. Den ændrede brug af ejendommen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og forvaltningen kan derfor ikke nægte indretning af dagligvarebutik på ejendommen. Støjgener fra anvendelsen herunder vareleverancer og afhentning af emballage, samt andre støjende aktiviteter i forbindelse med dagligvarebutikken, kan ikke reguleres med bygge- eller planlovgivningen. Endvidere kan det oplyses, at varelevering langs vejen vil blive tidsbegrænset indenfor tidsrummet 8-15, og det i resterende tid vil være muligt at parkere langs med vejen som før.

Udsynsforhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at ansøgte dagligvarebutik vil give et begrænset udsyn fra eksisterende bebyggelse og friarealer.

Svar: Forvaltningen har ikke med bygge- og planloven mulighed for at regulere udsyn i form af herlighedsværdi. Det har indgået i vurdering af sagen at den ansøgte bebyggelse, som udføres som fritstående bebyggelse, er af et omfang, der kan forventes og vurderes som sædvanlig for området. Dertil har afstand til øvrig bebyggelse indgået i vurderingen.

Omfanget af den ansøgte bebyggelse er reguleret af BR18, kap. 18, §378. Kommunen har vurderet, at omfanget af det ansøgte ligger indenfor det sædvanlige og tilstræbte i området.

Lysforhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at ansøgte vil skabe lysforurening fra øget trafik om aftenen og fra dagligvarebutik i aftentimer samt begrænset dagslys i boliger, der er placeret i stue- og 1. etage ud fra den påtænkte detailbutik. Der er indsendt indsigelse mod, at ansøgte vil skabe skyggegener på friarealer og give mindre lys på omkringliggende ejendomme.

Svar: Lysforhold for boligerne er reguleret i BR18, kap. 18, §377 og §379.

Dagligvarebutikken er på 1200 m² i en etage, ca. 5,5 m høj, og er ansøgt med placering ca. 17,0 m syd for nærmeste bebyggelse på egen grund, 27,5 m øst for nærmeste bebyggelse på egen grund og 22,5 m nord for nærmeste bebyggelse på egen grund.

Kommunen har vurderet, at nabobebyggelser til ansøgte dagligvarebutik med placering og størrelse sikres tilfredsstillende lysforhold.

Skyggegener på friarealerne eller kvaliteten af friarealerne er ikke reguleret af bygge-loven. Det er alene størrelsen af friarealerne, der er reguleret i BR18, kap. 8, §188, stk. 3). Friarealerne til bebyggelsen lever op til kommuneplan 2019's rammer for områder til boliger (B2* - område), som er 80 procent friareal for boliger, og 20 procent friareal for erhverv. Kommunen har derfor vurderet, at bebyggelsens friarealer er tilfredsstillende.

Afløbsforhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at den ansøgte merbebyggelse i området vil skabe udfordringer for afledning af regnvand i området.

Svar: Regnvand er reguleret af BR18, kap. 4, §77. Det ansøgte byggeri skal overholde bygningsreglementets bestemmelser, og vil blive sagsbehandlet herefter. Kommunen kan ikke forudse, hvilke afledte effekter et evt. nyt byggeri vil have på de nærliggende bebyggelser og grunde. Kommunen har dog sikret, at bestemmelserne i bygningsreglementet er overholdt, herunder at regnvand holdes på egen grund. Kommunen har alene forholdt sig til det ansøgte og dennes grund.

Grønne forhold, fjernelse af træer og buske:

Der er indsendt indsigelse om, at der i forbindelse med etableringen af en detailbutik vil blive fældet en del forskellige træer og buske fjernet, hvilket ikke er i beboernes eller nærområdets interesse.

Svar:

Byggesagslovgivningen giver ikke mulighed for at regulere fældning af eller plantning af træer, idet træer ikke er omfattet af byggesagens beskyttelsesbegreb. Da træerne ikke er fredet eller udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, er der ikke hjemmel til at kræve træer og buske bevaret ved det ansøgte.

Luftforurening:

Der er indsendt indsigelse om, at etableringen af en detailbutik vil føre til øget forurening i form af bilos i området bl.a. pga. øget trafik.

Svar: Forvaltningen medgiver, at den ændrede anvendelse af ejendommen kan give mere aktivitet i og omkring ejendommen. Den ændrede brug af ejendommen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og forvaltningen kan derfor ikke nægte indretning af dagligvarebutik på ejendommen. Gener i form af adfærd fra andre mennesker på ejendommen, kan ikke reguleres med bygge- eller planlovgivningen.

CO₂ regnskab:

Der er indsendt indsigelse mod, at etableringen af det ansøgte byggeri på 1.200 m² og nedrivning af eksisterende detailbutik samt etablering af et større areal til p-pladser ved inddragelse af et eksisterende grønt areal, vil give et minus for CO₂ regnskabet.

Svar: Byggesagen regulerer alene CO₂ indirekte gennem krav til energimæssige forhold ved ombygninger og nybyggeri. Kommunen kan ikke regulere nedrivning eller opførelse af bebyggelse samt fjernelse af grønne arealer gennem byggesagen. Kommunen kan gå ind for projektet, da den ny dagligvarebutik er placeret i et område, der i Kommuneplan 2019 er udlagt til boliger og serviceerhverv, som butikker og i et område der er udlagt til lokalcenter for detail/dagligvarebutikker. Bebyggelsen har et omfang af 1.200 m² og er placeret i lokalcenter (Kongelundsvej), hvor det i Kommuneplanen er tilladt at etablere dagligvarebutikker på op til 1.200 m².

Tab af herlighedsværdi og ejendomsværdi:

Der er indsendt indsigelse mod at det ansøgte vil ændre på herlighedsværdien såvel som ejendomsværdien på de omkringliggende ejendomme.

Svar: Byggesagslovgivningen indeholder ikke bestemmelser, der tilsigter bevarelse af herlighedsværdier, såsom salgsværdi. Herlighedsværdier er dermed ikke hensyn, som Område for Bygninger lovligt kan varetage

eller sagligt kan lægge vægt på i henhold til byggelovens bestemmelser.

Yderligere indkøbsmuligheder:

Der er indsendt indsigelse mod at den ansøgte detailbutik er overflødig, da nærområdet allerede har rigeligt med detailbutikker.

Svar: Kommunen kan gå ind for projektet, da den ny dagligvarebutik er placeret i et område, der i Kommuneplan 2019 er udlagt til boliger og serviceerhverv. Området er udlagt til lokalcenter (Kongelundsvej), hvor det i følge Kommuneplan 2019 er tilladt at etablere dagligvarebutikker på op til 1.200 m².

Kommunen har vurderet, at det ansøgte har en størrelse og placering, der er sædvanlig for områdets dagligvarebutikker, samt inden for kommuneplanens rammer for dagligvarebutikker.

Adfærdsforhold:

Der er indsendt indsigelse mod, at den ansøgte detailbutik vil skabe yderligere uønskede gæster, hærværk, uro samt en utryk stemning for ejendommens beboere.

Svar: Forvaltningen medgiver, at den ændrede anvendelse af ejendommen kan give mere aktivitet i og omkring ejendommen. Den ændrede brug af ejendommen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019, og forvaltningen kan derfor ikke nægte indretning af dagligvarebutik på ejendommen. Gener i form af adfærd fra andre mennesker på ejendommen, kan ikke reguleres med bygge- eller planlovgivningen.