

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Hørings svar, sagsnummer 803494
Dato: 29. juni 2019 23:11:16

Kære Jonas Elkjær, Center for Bygninger,

Tak for jeres brev dateret 14. juni 2019 vedrørende planer om nedrivning af Stenløsevej 7 med henblik på udvidelse af Nettos forretning på arealet.

Vi er glade for at have fået mulighed for at blive hørt i denne sag, da vi er betænkelige overfor denne udvidelse og mener at den vil have negativ indflydelse på vores hverdag. Nedenfor vil jeg anføre nogle af de betænkeligheder vi har ved en sådan udvidelse af Nettos forretning.

* For det første må det formodes at en større Netto planlægges med en øget omsætning for øje. En øget omsætning betyder flere varer der skal leveres til forretningen. Vi er allerede generet af lastbiler meget tidligt om morgenen som det er nu. Disse lastbiler står ofte i tomgang gennem længere tid og der køres med støjende pallevogne frem og tilbage, hvilket giver uregelmæssig søvn for vores børn.

* Sidste gang Netto skulle bygge om, var der en del indgåede aftaler der ikke blev overholdt. Blandt andet blev der sat lysende reklamer op på facaden som generede hele natten. På tegningerne dengang skulle indhegningen mod Stenløsevej være et græsareal med beplætning, og der skulle være en grøn zone ind mod Stenløsevej 7. Det første er blevet rettet op efter ihærdige klager fra beboere i området, men de andre ting er ikke blevet realiseret og vi har ikke kunnet få at vide hvorfor.

* Stenløsevej er udlagt som privat fællesvej. Den øgede omsætning vil kunne antages at medføre en større mængde trafik af almindelige biler såvel som tunge køretøjer på Stenløsevej og de omkringliggende veje. Det vil være op til vores grundejerforening/vejfond at rette op på de ekstra skader på veje, kantsten og fortove, dette vil medføre og det vil selvfølgelig være en økonomisk belastning.

* Netto har som medlem af grundejerforeningen pligt til at snerydde og renholde rendestenen op til kantstenen ud for deres butik. Dette er stort set aldrig sket. I visse tilfælde har vi fået at vide af dem, når vi henvendte os til dem for at gøre dem opmærksomme på at de ikke overholdt deres forpligtelser, at de slet ikke var klar over at det var deres ansvar og at de troede at det var det, de betalte for via kontingentet til vejfonden.

Af ovenstående grunde er vi skeptiske overfor den planlagte udvidelse af Nettos forretning på Stenløsevej/Slotsherrensvej som det er beskrevet i projektet og vi henstiller til at projektet skrinlægges.

Hvis der er spørgsmål eller information der ønskes uddybet, er I velkomne til at kontakte undertegnede på mail ([REDACTED]).

Med venlig hilsen,

[REDACTED]
Stenløsevej 6
2700 Brønshøj

--



Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [Jonas Bondegaard Elkjær](#)
Emne: Sagsnr. 168901/ 803494: Partshøringssvar vedr. byggeri Stenløsevej 1 og 7
Dato: 28. juni 2019 08:54:14
Vedhæftede filer: [Indsigelser til Københavns Kommune \(udkast\).PDF](#)

Til Center for Bygninger, Jonas Elkjær

Med henvisning til Københavns Kommunes partshøringsbrev af 14. juni 2019 skal jeg hermed på vegne af [REDACTED] fremkomme med partshøringssvar.

Jeg kan i det hele henvise til vedhæftede brev.

Med venlig hilsen

[REDACTED]

Advokatfuldmægtig

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Læs mere om hvordan vi behandler dine personoplysninger](#)

Københavns Kommune, Center for Byggeri
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Jonas Elkjær

Partshøring vedr. byggeri Stenløsevej 1 og 7 – jeres j.nr. 803494

På vegne af [REDACTED] skal jeg hermed komme med bemærkninger til partshøringsbrev af 14. juni 2019.

En byggetilladelse til det fremsendte projekt er i strid med byggeservitut af 28. juni 1920. Københavns Kommune har ikke hjemmel til at fravige servituten udover "enkelte mindre betydende Lempelser". I det foreliggende tilfælde er der tale om omfattende fravigelser af servituten, herunder fravigelse af kravet om anvendelse til boligformål, anvendelse af arealer til have, afstandskrav samt bebyggelsesprocent. Så omfattende ændringer kan alene gennemføres ved lokalplan, hvorefter der også i planlovens § 15, stk. 2 er hjemmel til at ophæve servitutter (dog i visse tilfælde mod erstatning).

Den nærmere begrundelse herfor er uddybet nedenfor.

Byggeriet er i strid med byggeservitut

På ejendommene Stenløsevej 1 og 7 er byggeservitut af 28. juni 1920 gældende. Det påtænkte byggeri på ejendommene og anvendelse af Stenløsevej 7, der i dag er en boligejendom, er i strid med byggeservituten.

Stenløsevej 7 må således ifølge servituten alene anvendes til beboelsesejendom. Butikshandel kan således ifølge servituten alene finde sted på parceller med facade mod den åbne plads og imod Ålekistevej, hvilket ikke omfatter Stenløsevej 7.

Ifølge servituten skal arealet mellem vej og bygning anlægges og vedligeholdes som have. Af de fremsendte tegninger fremgår, at anvendelsen påtænkes at være parkeringsplads for detailhandel samt køreareal for lastbiler, hvilket således også er i strid med servituten.

Hertil kommer, at bebyggelsesprocenten, som det også fremgår af København Kommunes partshøringsbrev, er væsentligt overskredet. Ifølge servituten må

GLOSTRUP

Glostrup Torv 6-10
2600 Glostrup

Tlf: se direkte nr.
Fax:


Dato 20. juni 2019
Sag nr. 320-168901

(L)

[REDACTED]
2217-0563 519 096
SWIFT/BIC NDEADKKK
IBAN DK9620000563519096

Danske Bank
4440 - 4440 500 242

På alle indbetalinger anføres sagsnr.



højest 1/3 af grundens nettoareal bebygges. Københavns Kommune har i partshøringsbrevet beregnet bebyggelsesprocenten ved at "sammenlægge" ejendommenes grundareal. Ejendommene er dog to selvstændige ejendomme, og bebyggelsesprocenten er således overskredet i større omfang end angivet i partshøringsbrevet, da Stenløsevej 7 alene har et tinglyst areal på 665 m². Den præcise overskridelse har ikke været mulig at beregne, da det ikke er oplyst, hvor stort bruttoetagearealet er på denne ejendom. Det er dog den væsentligste del af byggeriet, der er opført på denne ejendom. Som det fremgår ovenfor, giver servitутten alene mulighed for at anvende ejendommen til beboelse, og det er derfor også i strid med servitутten at sammenlægge ejendommen med en erhvervsjendom. Ud fra servitутtens indhold har det således ikke været forventeligt, at der kunne opføres et så stort byggeri på ejendommen, og/eller at der kunne ske fravigelse i dette omfang.

Endeligt er der som angivet i partshøringsbrevet en fravigelse af afstand til skel.

Anvendelsen af Stenløsevej 7 og det påtænkte byggeri ses således at være i strid med servitутten, ligesom det må anses for en væsentlig ændring, som ikke kan gennemføres uden ny lokalplan, hvilket er uddybet nedenfor. Det kan hertil bemærkes, at der ikke er hjemmel til at dispensere og/eller fravige servitутten i så væsentligt omfang. Det fremgår således også direkte af servitутten, at der alene er hjemmel til at foretage "mindre betydende lempelser". Servitутten har hidtil været håndhævet af Københavns Kommune, som også har tilkendegivet at ville håndhæve servitутten i dette konkrete tilfælde.

Kommuneplan 2015

Ifølge Kommuneplan 2015, som er gældende, er ejendommen placeret i et rammeområde til boliger (B1-område). Det er alene under generelle bestemmelser i kommuneplanen, at Stenløsevej 7 er inddraget under lokalcenter Islev Station ved en ændring *efter* høring af kommuneplan 2015. Det er i ændringsnotat angivet "Dette er en rammeændring, som forvaltningen fejlagtigt ikke fik medtaget i Forslag til Kommuneplan 2015."

Det fremgår ikke af Københavns Kommunes partshøring, om det samlede areal på 3.000 m² i centerområdet allerede er overskredet. Jeg vil gerne bede om en uddybning heraf af Københavns Kommune til den videre behandling af sagen. Det ønskes ligeledes oplyst, om der blev gennemført fornyet høring efter rammeændringen ovenfor, der førte til inddragelse af Stenløsevej 7.

Ovenstående ændrer endvidere ikke ved, at kommuneplanrammen for Stenløsevej 7 fortsat er boligområde.

Der tages forbehold for supplerende høringssvar, når ovenstående oplysninger er modtaget.

Anvendelsen og byggeriet er lokalplanpligtigt

Servitутten har bl.a. haft til formål at sikre en ensartet anvendelse til boligformål, og at ejendommene med deres tætte bebyggelse holdes åbent og med et grønt præg som et villakvarter.

Villaområdet er karakteriseret ved små ejendomme og Stenløsevej er karakteriseret ved at være en mindre villavej. Det må således anses for en væsentlig ændring af det bestående miljø, såfremt der sker en udvidelse af Netto. Netto har selv uddybet, at butikken i dag fravælges grundet butikkens størrelse. Der må således forventes en betydelig tilvækst i kunder, hvilket vil medføre en øget trafikbelastning og øget lastbiltrafik med varer. Hertil kommer, at butikken vil indebære væsentlige indbliksgener for naboejendommen Stenløsevej 9, der har vinduer i 2 meters højde direkte mod Stenløsevej 7. Dette er en forværring i forhold til de nuværende indbliksgener, da Stenløsevej 7 ikke har

vinduer mod den nuværende Netto, og det er således ikke korrekt, det der er angivet i eDoc 2018-0333520. Udover gener ved direkte indblik vil ejendommen i kraft af vinduer mod Stenløsevej 7 ligeledes blive generet af lyskegler fra biler og lastbiler. Endvidere vil ændringerne betyde væsentlige støjgener for Stenløsevej 9. Den samlede mængde af støj vil således forværres ved udvidelse af Netto (fjernelse af Stenløsevej 7), hvilket skal ses i et støjbillede, hvor der i forvejen er støj fra Slotsherrensvej og jernbanen.



Forinden etablering af en dagligvareforretning i et villakvarter og/eller en væsentlig udvidelse heraf, har offentligheden en væsentlig interesse i at blive involveret, ligesom der ved lokalplanlægning også kan sikres en tilbundsående undersøgelse af påvirkninger af det omgivende miljø, samt hvordan dette i så fald kan iagttages ved de rammer der skabes i en lokalplan, og som også herefter kan håndhæves ved manglende overholdelse.

Byggeservitutten af 28. juni 1920 har hidtil fungeret som alternativ til en lokalplan for området, og har fastsat bestemmelser, som ligeledes kunne være reguleret ved en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2. Det kan hertil bemærkes, at det ikke ville have været muligt at dispensere fra anvendelsen til boligformål efter planlovens § 19, da dette ville stride med principperne, og at det således havde krævet ny lokalplan / tillæg. Tilsvarende princip, som følger af planlovens § 19, fremgår af byggeservitutens pkt. 9, hvorefter der kun kan indrømmes mindre betydende lempelser fra servitutens bestemmelser, jf. ovenfor. Anvendelsen der er ansøgt om savner således hjemmel, og såfremt Københavns Kommune ønsker at give tilladelse til den pågældende anvendelse, bør dette sikres ved lokalplan, herunder ved med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 at ophæve servitutten for ejendommen Stenløsevej 7. Hvorvidt dette i så fald kan føre til, at Københavns Kommune bliver erstatningsansvarlig, er der ikke samtidig hermed taget stilling til.

København Kommune har tidligere tilkendegivet, at anvendelse kræver lokalplan

Københavns Kommune har tidligere givet Netto afslag på at udvide butikken på Stenløsevej 7, og der ses ikke at være sket ændringer i de forudsætninger, der den 16. september 2009, 27. januar 2010 og 8. oktober 2010 har begrundet et afslag.

Af Københavns Kommunes tidligere vurderinger fremgår, at en udvidelse i villaområdet vil være i strid med byggeservitut af 28. juni 1920, samt at det vil kræve lokalplanlægning. Det gøres derfor også gældende, at Københavns Kommunes partshøring er udtryk for en ændret praksis, som ikke ses at være saglig begrundet, eller under hensyntagen til lighedsprincippet. Det kan ligeledes bemærkes, at det vil være i strid med den berettigede forventning, der er skabt.

Det kan videre bemærkes, at Københavns Kommune i eDoc 208-0333520 har tilkendegivet, at det ikke er muligt at fravige servitutten i det konkrete omfang, som nærværende byggeprojekt kræver.

Det er også noteret, at bygherre allerede i brev af 29. september 2014 efter den planmæssige udtalelse, som bygherre ønsker at støtte ret på, er orienteret om, at det vil være i strid med servitutten: "Med hensyn til byggeservitutts bestemmelser vil forvaltningen være indstillet på ud fra en konkret vurdering at undlade at håndhæve byggeservitutten, såfremt der ikke ved høring af grundejerforeningen og naboerne på matr.nr. 1974, 1877, 1905, 1906, 1907 og 3679 Husum, København, fremkommer indsigelser, som vi må anerkende." (min fremhævning)

Nuværende Netto skaber gener for villaområdet

Den nuværende Netto skaber betydelige gener for villaområdet. Villaområdet oplever således, at der sker vareindlevering i tidsrummet mellem kl. 3-6, at der sker flytning af containere med skrald i tidsrummet mellem kl. 22-23, at der er parkeringskaos på Stenløsevej i åbningstiden 8-22, at der er betydeligt støj indenfor butikkens åbningstid, og at der flyver skrald rundt i haverne, samt at den manglende retmæssige håndtering af skrald tiltrækker betydeligt med måger.

Grundejerforeningen Holmehus er af grundejere gjort opmærksom på den nærværende høring, som grundejerforeningen ikke selv har modtaget. Det kan bemærkes, at bestyrelsen den 26. juni 2019 har drøftet Nettos planer om en udvidelse, og at grundejerforeningen heller ikke er positivt indstillet over for udvidelsen grundet de gener, som der også er beskrevet i nærværende brev.

Betydeligt værditab og umuligt at sælge ejendom

For [redacted] vil den påtænkte udvidelse betyde, at deres ejendom bliver yderst vanskelig at sælge, hvilket understøttes af, at ejendommen Stenløsevej 7 har været usælgelig i 5 år. Hertil kommer, at det vil indebære et betydeligt værditab. Nogle af generne kunne være undgået, såfremt Københavns Kommune vælger at lokalplanlægge for en udvidelse af Netto, og dermed skabe de fornødne rammer for en udvidelse inden- og udenfor ejendommene samt sikre den fornødne høring af naboområdet, hvilket ligeledes er et væsentligt hensyn ved lokalplanlægning.

Jeg anmoder venligst om at blive orienteret om det videre forløb, herunder både i tilfælde af at der meddeles byggetilladelse eller øvrige tilladelser, eller såfremt der meddeles afslag.

Med venlig hilsen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP_BA_CBY Bygninger](#)
Cc: [REDACTED]
Emne: Sagsnummer: 803494 Netto bygning
Dato: 18. juni 2019 18:41:45

Hej

Sags nr: 803494

Jeg skriver på vegne af beboerne og mig selv på Stenløsevej 2a 2700 Brønshøj, vi er positive over Netto undvigelse, vi siger derfor **JA** til projektet.

Bare i husker at sæt **gultrekant** mærkering på begge sider af min indkørsel stenløsevej 2a, 5m afstand fra indkørsel træet af folk parkerer deres bil så tæt op af min indkørsel, så jeg hverken kan komme ind eller ud med min bil.

Vedhæftet billede af gultrekant

Mvh [REDACTED] Stenløsevej 2a)

