



## Notat

### Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med ansøgning om udvidelse af eksisterende dagligvarebutik på Stenløsevej 1, 2700 Brønshøj har sagen været sendt i partshøring og ikke-lovpligtig høring af lejere vedrørende forhold, der forudsætter fravigelse af villaservitut tinglyst den 28. juni 1920.

Partshøringen og den ikke-lovpligtige høring er fremsendt til 24 parter, herunder 13 ejere, 10 lejere og grundejerforeningen. I høringsperioden fra den 14. juni 2019 – 10. juli 2019 er der kun indkommet tre høringssvar. Naboen på Stenløsevej 2a er positiv over for projektet, og kun to ud af 13 parter er kritiske overfor projektet, heraf naboen på Stenløsevej 6 og Stenløsevej 9 (bilag 5).

Indsigelserne kan grupperes i følgende emner:

- *Ejendommens status i kommuneplan 2011 og 2015*
- *Overskridelse af det samlede butiksareal i detailhandelsområde*
- *Lokalplanpligt*
- *Parkering*
- *Indblik-, lys og støjgener*
- *Friarealernes indretning*
- *Øvrige forhold*

#### Ejendommens status i kommuneplan 2011 og 2015

Stenløsevej 7 var i tidligere kommuneplaner udlagt til bolig, men på foranledning af forvaltningen ændres grundens status til detailhandel i kommuneplan 2015. En indsiger mener, at der ikke er foretaget retmæssig høring i forbindelse med grundens rammeændringen i kommuneplan 2015.

#### Bemærkninger

Udvidelsen af lokalcenteret kunne ikke indarbejdes i forslaget til kommuneplan 2015, idet forslaget allerede var blevet fremlagt til politisk behandling. Da kommunen vurderede, at der var tale om en uvæsentlig ændring af det fremlagte kommuneplanforslag, blev ændringen indarbejdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplan 2015. Der blev derfor ikke gennemført en supplerende offentlig høring, jf. § 27 stk. 2 i lov om planlægning.

#### Overskridelse af det samlede butiksareal i detailhandelsområdet

I detailhandelsområdet må det samlede butiksareal maksimalt udgøre 3000 m<sup>2</sup>. En indsiger efterspørger svar på, hvorvidt det samlede areal i centerområdet er overskredet.

24. september 2019

Sagsnummer  
2019-0160042

Dokumentnummer  
2019-0160042-6

Byens Anvendelse  
Byggesager Jura  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

*Bemærkninger*

Forvaltningen har undersøgt området, og det tilladte samlede areal overskrides ikke.

**Lokalplanpligt**

En indsiger mener, at projektet kræver udarbejdelse af lokalplan, da udvidelsen af dagligvarebutikken må anses for en væsentlig ændring af det bestående miljø. Derudover henviser indsiger til, at forvaltningen har begrundet et tidligere afslag med, at en udvidelse vil kræve lokalplan. Derfor vil en tilladelse være udtryk for en ændret praksis, som ikke ses at være sagligt begrundet.

*Bemærkninger*

Forvaltningen vurderer ikke, at en udvidelse af eksisterende butik vil kræve lokalplan, da der ikke sker en væsentlig ændring af det eksisterende miljø.

Forvaltningen mener desuden ikke, at der i tidligere sager har været stillet krav om udarbejdelse af lokalplan i forbindelse med ansøgninger om udvidelse. Der er således ikke sket en ændring i forvaltningens praksis.

**Parkering**

En indsiger udtrykker bekymring for, om en udvidelse vil medføre flere biler og forøget trafik.

*Bemærkninger*

Ansøger ønsker at etablere ni nye parkeringspladser, så der samlet set vil være 30 parkeringspladser til dagligvarebutikken. Heraf er to p-pladser udlagt til handicapparkering.

Der vil således være anlagt flere parkeringspladser end kommuneplanen foreskriver (1. plads pr. 100 m<sup>2</sup>), da dagligvarebutikkens samlede etageareal er 920 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen lægger vægt på, at det grønne præg, som servitutten foreskriver, så vidt muligt bevares. Derfor vurderer forvaltningen, at antallet af parkeringspladser skal reduceres, så en del af arealet mod naboen på Stenløsevej 9 begrønnes med træer og buske. Det kan ske ved, at det ansøgte grønne bælte langs tilbygningen forlænges ned til Stenløsevej.

Derudover er der placeret parkeringspladser på vejudlægget. Der ses ikke at være givet tilladelse hertil. Hvis disse fjernes, vil det også gøre, at det grønne præg som beskrevet i servitutten bibeholdes.

En reducere af parkeringspladser og begrønning af friarealet kan også betyde, at støj fra biler og gener fra lyskegler mindskes.

**Indblik-, lys og støjgener**

En indsiger mener, at en udvidelse af dagligvarebutikken vil medføre væsentlige indblik- og lysgener fra biler.

Flere indsigere mener også, at der er store støjgener ved varelevering, og naboerne frygter, at en udvidelse vil medføre mere støj og skrald, som naboerne mener, ikke håndteres tilfredsstillende.

#### *Bemærkninger*

Som beskrevet ovenfor vil forvaltningen arbejde på, at der etableres et grønt bælte langs skellet, hvilket vil betyde en reducere i antallet af parkeringspladser, og det kan betyde, at lys- og støjgener fra biler mindskes.

Det nye byggeri holdes i en afstand på 7,5 m. til skel og udføres uden vinduer mod nabobebyggelsen. Det er forvaltningens vurdering, at den viste afstand til skel er længere end hvad der er sædvanligt i kvarteret, og forvaltningen vurderer derfor ikke, at der vil være indbliksgener ved det nye byggeri.

Angående støjgener fra vareindlevering bemærker forvaltningen, at der ikke ændres på eksisterende ind- og udkørsler. Trafikken og vareindlevering skal derfor ikke ledes ad andre veje end hidtil, og forholdene vil således være uændrede i forhold til den eksisterende dagligvarebutik. Da der i forvejen er indrettet dagligvarebutik på ejendommen, vil en udvidelse ikke nødvendigvis betyde en forøgelse i antallet af vareindleveringer.

Det er alene detailhandel, der er hegnet med port og lås, som er omfattet af miljøstyrelsens regler om støj. Da den pågældende dagligvarebutik bl.a. ikke er hegnet med port, har forvaltningen ikke mulighed for at regulere eventuel støj.

#### **Friarealernes indretning**

En indsiger er bekymret for, om indretningen af friarealerne udføres som foreskrevet, da indsiger mener, at indretningen af friarealerne ved butikkens opførelse ikke blev udført som lovet.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen lægger vægt på, at friarealerne har et grønt præg og har et omfang, som gør, at de kan bruges til decideret ophold. Friarealprocenten er 20, hvilket er mere end kommuneplanen foreskriver, som normalt er 10 eller 15 procent friareal for erhverv.

Forvaltningen skal ved byggeriets afslutning sikre, at byggeriet og friarealerne er udført som foreskrevet i byggetilladelsen, førend der kan udstedes ibrugtagningstilladelse og byggeriet kan tages lovligt i brug.

#### **Øvrige forhold**

Indsigerne har i øvrigt en række bemærkninger om forhold, som ikke er reguleret af byggelovgivningen.

*Skader på privat fællesvej*

En indsiger er bekymret for, at ombygningen vil medføre mere trafik på den private fællesvej – Stenløsevej – som er adgangsvej til butikken, og at den øgede belastning vil medføre flere skader på veje, kantsten og fortove, som skal udbedres af grundejerne.

*Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at der ikke ændres på eksisterende adgangsveje og overkørsler. Dertil kan en reducere i antallet af p-pladser også have betydning for mængden af biltrafik.

Forvaltningen bemærker også, at dagligvarebutikken er en del af grundejerforeningen, og udbedring af skader og manglende snerydning mv. er således et privatretligt forhold, som skal løses parterne imellem.

*Værdiforringelse*

En indsiger mener, at værdien af deres ejendomme vil falde, og at herlighedsværdien af ejendommene vil blive forringet, hvis dagligvarebutikken udvides.

*Bemærkninger*

Værditab og herlighedsværdi er ikke forhold, der er reguleret af byggelovgivningen. Forvaltningen kan derfor ikke lægge vægt på disse forhold ved vurderingen af sagen.