



Notat

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af nyt erhvervsbyggeri på Jernbane Allé 41, 2720 Vanløse er der gennemført partshøring og naboorientering om forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 465 "Indertoften II".

Partshøringen og naboorienteringen er sendt til 210 personer og virksomheder samt faste høringsparter. I høringsperioden fra den 18. maj 2022 – 8. juni 2022 er der indkommet 48 høringssvar, hvor et er underskrevet af 52 beboere. 15 af de 48 høringssvar er modtaget efter høringsfristen den 8. juni. Fire høringssvar + en mindretalsudtalelse fra Vanløse Lokaludvalg er positive tilkendegivelser for projektet.

Høringssvarene kommer dels fra Vanløse Lokaludvalg, fra naboer og fra borgere i Vanløse.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Vanløse Lokaludvalg
2. Bemærkninger om dispensationerne fra lokalplanen
3. Bemærkninger om byggeriet og Vanløse Bymidte
4. Bemærkninger om byggeriets omfang, placering og trafikstøj
5. Bemærkninger om høringskreds og høringsperiode

Ad. 1. Bemærkninger fra Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg skriver, at de anser det planlagte byggeri for et markant byudviklingstiltag i Vanløse bymidte. Lokaludvalget har fra deres borgermøder og borgerinddragelse erfaret, at borgerne ønsker en mere sammenhængende bymidte. Lokaludvalget opfordrer derfor til at indtænke dette i den samlede planlægning af området. Lokaludvalget anbefaler, at der ikke gives dispensation til at ændre forpladsens form og etablere elevatortårn på forpladsen. Lokaludvalget undlader at kommentere på dispensation til at fælde et træ.

Medlemmer fra Socialdemokratiet og Nye borgerlige i lokaludvalget har i en mindretalsudtalelse tilsluttet sig de tre dispensationer, og udtaler at forpladsens udformning ikke er en væsentlig ændring af lokalplanen, at elevator til cykelkælderen er en forbedring og fældning af træ er uvæsentligt. Mindretallet udtaler også, at Vanløse Lokaludvalg tilsluttede sig lokalplanen i 2011 (hvor lokalplanen var i høring), og at lokaludvalget har arbejdet videre med områdets bydelsplaner med udgangspunkt i lokalplanen.

Bemærkninger

Forvaltningen er forpligtet til at behandle byggesagen ud fra de gældende regler, herunder lokalplanen, som er endeligt vedtaget i 2012. Lokalplanen er udarbejdet til at skulle muliggøre realisering af et konkret projekt, der i udformning og omfang svarer til det ansøgte og

11-07-2022

Sagsnummer i F2:
2022 - 9568

Dokumentnummer i F2:
46237

Rådhussekretariatet
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
Postboks 444
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

for at sikre at en pladسدannelse ved bebyggelsen skaber en rumlig sammenhæng med Frode Jakobsens Plads på modsatte side af gaden. Sammenhæng og helhed i Vanløse Bymidte - både i forhold til anvendelse og arkitektur - er således indtænkt i lokalplanen. Forvaltningen vurderer at projektet lever op til lokalplanens ambitioner.

Forvaltningen noterer sig mindretalsudtalelsen, som lægger sig op ad forvaltningens vurdering af sagen.

Ad. 2 Bemærkninger om dispensationerne fra lokalplanen

Der er kommet 25 - 30 henvendelser fra naboer og borgere, som er imod, at der meddeles en eller flere af de ansøgte dispensationer om byggeriets placering på grunden, etablering af elevator på forplads og fældning af et træ, som er udpeget bevaringsværdigt i lokalplanen. Borgerne beskriver, at dispensationerne vil være med til at give et dårligere byggeri. Flere mener også, at forvaltningen ikke har hjemmel til at dispensere.

Bemærkninger

Lokalplanen udstikker rammerne for, hvad der kan bygges i det pågældende område. Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Formålet med dispensationsmuligheden er således at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner. Forvaltningen vurderer derfor lovligt at kunne give de tre dispensationer. Forvaltningen har samtidig lagt vægt på, at selvom der gives tre mindre dispensationer lever projektet fortsat op til intentionen i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres til de tre forhold, fordi:

Placering på grunden og forplads: Forvaltningen er ikke enig i, at der kan sættes lighedstegn mellem mindre plads og mindre kvalitet. Det væsentlige er indholdet og de anlæg, der etableres på pladsen. Forvaltningen vurderer, at projektet opfylder lokalplanens intentioner og skaber en rumlig sammenhæng mellem forpladsen og Frode Jakobsens Plads, selvom forpladsens areal reduceres og får en lidt anden form end lokalplanens principielle byggefelt beskriver. Der er tale om en begrænset afvigelse.

Med hensyn til byggeriets placering på grunden, så fastlægger lokalplanen, at byggeri skal opføres inden for det på tegning 3 viste principielle byggefelt. Forvaltningen kan dispensere til mindre afvigelser i forhold til bebyggelsens placering end angivet med det principielle byggefelt, der er vist på lokalplanens tegning nr. 3, så længe forvaltningen vurderer, at der fortsat er byrumskvaliteter og bestemmelsen om friareals omfang er overholdt. Det vurderer forvaltningen, er tilfældet i den konkrete sag.

Elevator på forplads: Dispensation til at opføre en bygning i én etage, og dermed elevator til cykelparkering i kælder, er efter forvaltningens vurdering en forbedring af forpladsens kvaliteter, som muliggør ophold. Tiltaget er med til at begrænse antallet af cykelparkeringspladser til 110 på hhv. forpladsen og bagsiden af bebyggelsen da der med elevatoren skabes adgangsmulighed for de 300 cykelparkeringspladser der placeres i cykelkælderen. Tiltagene er efter forvaltningens vurdering med til at friholde pladsen og dermed skabe en plads med gode muligheder til ophold. Elevator eller rampe er en forudsætning for at cykelkælderen vil blive anvendt af cyklister, der kommer til byggeriet via Jernbane Allé. Elevator vil i modsætning til en

rampe give mest muligt areal til ophold og beplantning eller andre byrumskvaliteter. Forvaltningen vurderer i øvrigt, at en elevator, der som ved blandt andet metrostationer giver adgang til anlæg under terræn, er et urbant element og at anlægget derfor er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at forpladsen skal fremstå med en urban karakter.

Fældning af træ: Dispensation til at fælde et af træerne, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige er en forudsætning for at kunne realisere projektet. Det viste byggefelt går helt ud til skel mod den nabo, hvor træet står i skel. Lokalplanen fastlægger, at kommunen kan give særlig tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri. Kommunen har villet sikre træet mod fældning, hvis fx kun dele af projektet blev realiseret. Ejer af en ejendom kan ændre beplantningen uden at søge tilladelse, hvis ikke en lokalplan har bestemmelser, der udpeger bevaringsværdig beplantning. Bestemmelsens ordlyd om nybyggeri er udtryk for, at det fra begyndelsen var en præmis for realisering af byggeriet, at det træ, der søges dispensation til at fælde, skulle fældes.

Ad. 3 Bemærkninger om byggeriet og Vanløse Bymidte

Der er kommet 32 henvendelser, der beskriver, at byggeriet ikke er tilpasset Vanløse Bymidte. Dertil skriver borgerne, at der ikke er behov for den type af byggeri i Vanløse Bymidte, da der i forvejen er 'Kronen' på modsatte side. Der er i stedet behov for boliger. Bekymringen går på, at forslaget ikke vil tiltrække mere liv, men tværtimod betyde, at bymidten vil blive affolket. Flere mener, plangrundlaget er forældet og kommunen bør udarbejde en helhedsplan for bymidten ud fra en bredere borgerinddragelse.

Bemærkninger

Ejendommens ejer har med vedtagelsen af lokalplan nr. 465 fået en byggeret til at opføre et byggeri, der i forhold til anvendelse, omfang og udførelse er inden for den ramme, lokalplanen sætter. Rammen rummer i realiteten også de dispensationer, som ansøger evt., vil søge, og som kommunen har hjemmel til og evt. er indstillet på at give.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen. De dispensationer, der er indstillet til godkendelse, vil give et byggeri, der meget begrænset adskiller sig fra et byggeri, der kan opføres uden dispensationer fra lokalplanen.

Med hensyn til ønsket om flere boliger, så giver lokalplanen ikke mulighed for at indrette flere boliger i lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at boligandelen i lokalplanområdet maksimalt må svare til 25% af områdets samlede etageareal. En stor del af området består af beboelsesejendomme. Bestemmelsen forudsætter i øvrigt at byggeriet anvendes til erhverv, og at der opføres et etageareal svarende til omfanget af det ansøgte projekt. Ansøger ønsker i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser at indrette butikker, caféer, erhverv og hotellejligheder i bebyggelsen.

I forhold til hvorvidt lokalplanen fra 2012 er forældet, og om der er grundlag for at udarbejde et nyt plangrundlag, kan forvaltningen oplyse, at forvaltningen administrerer mange lokalplaner, der er væsentligt ældre.

Ad. 4 Bemærkninger om byggeriets omfang, placering og trafikstøj

Der er kommet 23 henvendelser, der beskriver, at byggeriet er for stort uagtet den centrale placering i bymidten. Borgere er bekymrede for at

bymidten bliver mindre attraktiv, at den ændrede placering af byggeriet vil medføre mere skygge på forpladsen og mere vindturbulens. En borger er desuden bekymret for, om byggeriet varetager støjproblematikken i forhold til områdets eksisterende trafikstøj, og en anden vurderer, at byggeriet må forudsætte en helhedsvurdering efter byggeloven.

Bemærkninger

Lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang, herunder etageantal og bygningshøjder samt samlet bebyggelsesprocent og placering af ny bebyggelse i området gør, at en byggetilladelse ikke forudsætter udarbejdelse af en helhedsvurdering efter byggeloven. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt er inden for den overordnede ramme lokalplanen fastlægger, da kommunen har den fornødne hjemmel til at meddele de ansøgte dispensationer.

Forvaltningen vurderer i øvrigt, at ændringen af byggeriets placering er en mindre ændring, som ikke har væsentlig påvirkning af omgivelserne i forhold lys og skygge på forplads og omgivende ejendomme, vindturbulens ved byggeriet og indblik til omgivende bebyggelse. Et byggeri opført uden dispensation til at ændre bebyggelsens og tårnenes placering vil kaste de samme skygger på forpladsen og omgivende ejendomme, dog tidsmæssigt en anelse forskudt i forhold til det ansøgte projekt. Det samme i forhold til vindhastighed og den turbulens, der opleves omkring høje bygninger. Det ændres heller ikke radikalt, fordi placeringen ændres lidt i forhold til det oprindelige projektforslag.

Forvaltningen bemærker, at der i det udsendte høringsmateriale var vedlagt et bilag, som viste placeringen af det træ, der ønskes fældet. Tegningsmaterialet er indsendt af ansøger, som har benyttet et ældre tegningsbilag fra lokalplansforslaget, hvor signaturforklaring havde en anden beskrivelse af vejadgangen til byggeriet. Det har medført flere bemærkninger fra beboere på Indertoften, som er bekymrede for øget trafik.

Forvaltningen kan oplyse, at vejadgang til parkeringskælderen er via Julie Arenholts Vænge og ikke via Indertoften. I bunden af Indertoften er der en eksisterende varegård. Den vil også fremadrettet blive anvendt til varegård. Udover varegården er der planlagt 110 cykelparkeringspladser på bagsiden af byggeriet i forlængelse af det eksisterende byggeri på Indertoften 10, som bl.a. huser Sundhedshuset. Der er adgang til både varegård og 110 cykelparkeringspladser via Indertoften.

Med hensyn til støjforhold på ejendommen i forhold til den eksisterende trafikstøj vurderer forvaltningen, at støjforholdene svarer til forholdene i områdets øvrige byrum ved Vanløse Torv, Frode Jacobsens Plads og på tagterrasserne på Kronen.

Ansøgningen om byggetilladelse indeholder blandt andet et notat fra Jordan Akustik, der kortlægger facadestøjniveauerne og giver anvisninger på hvilke vindueskategorier, der skal anvendes i bebyggelsens facader for at sikre det indendørs støjniveau. Bygningsejer er forpligtet til at overholde bygningsreglementets bestemmelser om støjniveauet i bebyggelsens opholdsrum.

Til byggeriet etableres der hævede opholdsarealer og tagterrasser. Lokalplanen har ikke bestemmelser om, at der skal etableres afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende som forudsætning for

ibrugtagningstilladelse. Derfor kan forvaltningen ikke stille krav om, at der udarbejdes f.eks. et støjnotat, som redegør for, hvor på ejendommen der er udendørs opholdsarealer for ansatte og brugere af ejendommen, som overholder styrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj på udendørs opholdsarealer. Forvaltningen vurderer i øvrigt, at blandt andet etableringen af tagterrasse på taget af bebyggelsens base gør, at der på ejendommen er udendørs opholdsarealer, som sikrer, at bygningens ansatte og brugere har tilstrækkeligt opholdsareal, der opfylder styrelsens vejledende grænseværdier.

Ad. 5 Bemærkninger om høringskreds og høringsperiode

Flere er utilfredse med omfang af høring og høringskreds, fordi et byggeri på den placering har betydning for mange beboere i Vanløse.

Bemærkninger

I byggesager er der faste regler i lovgivningen for, hvem og hvordan omkringboende og naboer skal høres om byggeprojektet. Høringer i byggesager foregår som enten parthøring efter forvaltningsloven eller som naboorientering efter planloven. Forvaltningen har naboorienteret og partshørt ejere og lejere på ejendomme, der grænser op til grunden, har vejskel mod Indertoften eller Julie Arenholts Vænge samt DSB-ejendomme og Vanløse lokaludvalg. Det er forvaltningens vurdering, at alle dem, der lovmæssigt har ret til at blive naboorienteret eller partshørt i sagen, er blevet hørt.

Når forvaltningen foretager naboorienteringer, er der også faste høringsparter og interesseorganisationer, som forvaltningen altid hører fx lokaludvalgene. Alle kan dog, uagtet deres status som part eller høringsberettiget, skrive til forvaltningen, hvis de har noget væsentligt at bidrage med til sagens oplysning. Alle bemærkninger vil indgå i forvaltningens beslutningsgrundlag, hvis der er tale om saglige hensyn, forvaltningen kan varetage.

Når forvaltningen foretager partshøringer og naboorienteringer, er høringsperioden tre uger. Teknik- og Miljøudvalget besluttede i 2006, at høringsperioden er fire uger, hvis høringen løber over en sommerferie. Høringsperioden skal ifølge Planloven være mindst to uger. Tidsfristerne er fastsat ud fra en afvejning af, at berørte borgere skal have tid og lejlighed til at udtale sig samt hensynet til bygherre, så afgørelsen ikke trækker uforholdsmæssigt ud.

