



## SVAR PÅ INDSIGELSER

13. juli 2023

Kære modtager

**Sagsnummer:**  
708302

Vi besvarer hermed samtlige indsigelser mod opførelse af det ansøgte byggeri på adressen Jernbane Allé 41, som er indsendt i forbindelse med høringerne hhv. i perioden fra den 18. maj til den 8. juni og da sagen var i høring på kommunens høringsportal "Bliv hørt" fra den 3. oktober til den 23. oktober.

**eDoc:**  
2017-0392798

Svar på indsigelser er identisk med det bilag, der tilhører forvaltningens indstilling til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. december 2022, der indeholder forvaltningens bemærkninger til høringssvar.

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

Vi har vurderer, at vi ikke kan imødekomme indsigelserne og har d.d. meddelt byggetilladelse til projektet.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

Vi vedlægger byggetilladelsen af d.d. til din orientering.

**Ejendomsnummer:**  
262332

På de næste sider kan du læse mere om vores vurdering.

Svar på indsigelser .....	2
Baggrund for besvarelse .....	12
Klagevejledning .....	14
Hvis du har spørgsmål .....	17

### Område for Bygninger

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Kundecenter  
Njalsgade 13  
2300 København S

TMF Kontaktcenter  
33 66 56 00

E-mail  
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

## Svar på indsigelser

Side 2 af 17

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af nyt erhvervsbyggeri på Jernbane Allé 41, 2720 Vanløse blev der gennemført partshøring og naboorientering om forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 465 "Indertoften II" fra den 18. maj til den 8. juni 2022. Derefter blev det besluttet af Teknik- og Miljøudvalget at gennemføre udvidet borgerhøring på kommunens offentlige høringsportal "Bliv hørt" fra den 3. til den 23. oktober 2022.

**Sagsnummer:**  
708302

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332

Partshøringen og naboorienteringen blev sendt til 210 personer og virksomheder samt faste høringsparter. I høringsperioden fra den 18. maj 2022 - 8. juni 2022 har forvaltningen modtaget 51 hørings svar, hvor et er underskrevet af 52 beboere. 15 af de 51 hørings svar blev modtaget efter høringsfristen den 8. juni. Fire hørings svar + en mindretalsudtalelse fra Vanløse Lokaludvalg var positive tilkendegivelser for projektet.

To af ovenstående hørings svar var supplerende svar, som er lagt sammen med det oprindelige svar og et svar var ansøgers bemærkninger til indsigelserne. Ansøger blev partshørt om de indsigelser forvaltningen modtog i ovenstående høring.

Der var således 44 hørings svar, der fordeler sig på 41 indsigelser og tre positive tilkendegivelser + mindretalsudtalelsen i Lokaludvalgets svar. Desuden modtog forvaltningen fem hørings svar fra lejere i ejendomme, der var omfattet af naboorientering og partshøring, hvoraf et svar var en positiv tilkendegivelse. I alt var der således 45 indsigelser og fire positive tilkendegivelser i den første høring.

Den udvidede borgerhøring var tilgængelig for alle og blev annonceret i VanløseLIV få dage efter, at høringen blev offentliggjort på "Bliv hørt".

Vi har modtaget 58 hørings svar på høringsportalen inden høringsfristen den 23. oktober. To hørings svar er positive tilkendegivelser. Forvaltningen har modtaget to hørings svar efter den 23. oktober 2022.

I alt har forvaltningen i de to høringsperioder modtaget 104 indsigelser og 6 positive hørings svar. Der er flere navnesammenfald i de to høringsperioder. Det vil sige personer, der både har indsendt indsigelse, er medunderskrivere på andre indsigelser og har svaret i begge høringsperioder. Der er ca. 10 navne, der står i flere indsigelser, men det betyder ikke, at antallet af indsigelser er reduceret. Kun i de tilfælde, hvor samme person i samme høring har indsendt et supplerende hørings svar.

**Emner i indsigelserne**

Indsigelserne omfatter forskellige emner. Forvaltningen har registreret følgende emner i indsigelserne og hvor mange indsigelser, der omfatter emnet:

1.	Dispensation til placering af bebyggelse	26 indsigelser
2.	Dispensation til at fælde træ	25 indsigelser
3.	Placering af elevator	16 indsigelser
4.	Nyt plangrundlag	74 indsigelser
5.	Tårnenes højde - skygge og vind	59 indsigelser
6.	Arkitektonisk fremtræden	47 indsigelser
7.	Cykelparkering	18 indsigelser
8.	Offentlig transport	04 indsigelser
9.	Byrum/bymidte	41 indsigelser
10.	Andet	81 indsigelser

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

I det følgende er Vanløse Lokaludvalgs bemærkninger anført og forvaltningen vil svare på det overordnede indhold i de ovenstående emner:

**Bemærkninger fra Vanløse Lokaludvalg**

Vanløse Lokaludvalg har indsendt hørings svar i begge høringsperioder. Lokaludvalgets bemærkninger i både naboorientering/partshøring (den 1. høringsperiode) og i udvidet borgerhøring er omfattet af ovenstående 10 emner, som bliver behandlet i det følgende.

Mindretalsudtalelse og protokolbemærkning

Det første hørings svar omfattede en mindretalsudtalelse, der var en tilslutning til de ansøgte dispensationer. Det fremgår ikke af det andet hørings svar, om mindretalsudtalelsen fortsat er aktuel. Til gengæld er det ført til protokols, at fire medlemmer af Vanløse lokaludvalg ikke mener, at der foreligger nye oplysninger om et træ, der er udpeget som bevaringsværdigt.

Nye bemærkninger

Det er fortsat lokaludvalgets holdning, at det ansøgte byggeris arkitektoniske fremtræden skal tilpasses eksisterende bebyggelse i bymidten. Den planlagte cykelparkering vil ikke udbedre problemerne omkring Vanløse station og der er en risiko for, at adgang til offentlig transport forværres. Udvalget har en bekymring for, om anvendelsen til erhverv kan realiseres i tilstrækkeligt omfang.

Det væsentligste i de seneste bemærkninger er, at Vanløse Lokaludvalg finder, at sammenhæng mellem ny helhedsplan og kommende erhvervsbyggeri i bymidten om nødvendigt skal sikres ved ikke at give byggetilladelse til det ansøgte byggeri.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer fortsat, at der kun er tale om en lille ændring af forpladsen. Den seneste sammenligningsskitse, der lå og stadig ligger som bilag på høringsportalen "Bliv hørt" viser, at uoverensstemmelse med det principielle byggefelt er mindre end antaget ved den første høring.

Dispensation til at fælde det udpegede træ har været et vilkår siden lokalplanen blev udarbejdet. Evt. flagermus i træet er ikke til hinder for at træet kan fældes. Det vil kræve at bygherre følger de procedurer, der sikrer, at evt. flagermus udsluses efter gældende regler.

En helhedsplan for bymidten kan ikke få indflydelse på udformningen af selve byggeriet og dets placering på grunden. Det er fastlagt i lokalplanen, at byggeriet skal danne en plads ud mod Jernbane Allé. Forpladsen etableres på privat grund, men der er mulighed for at gå i dialog med ejer om udformningen af pladsen i forbindelse med en helhedsplan for bymidten.

Side 4 af 17

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

### **Ad 1. Dispensation til at bebyggelsens placering**

Indsigelserne handler om reduktion af arealet, der skal anvendes til forplads, at det er en væsentlig reduktion og en del sætter lighedstegn mellem dispensation til reduceret areal og at byrumskvaliteter forringes.

Lokalplan nr. 465 "Indertoften II" fra 2012 fastlægger bestemmelser om omfang, højde og placering af ny bebyggelse på blandt andet Jernbane Allé 41. Lokalplanen giver byggeret på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser tilsidesætter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Det ansøgte byggeri forudsætter dispensationen fra lokalplanens principielle byggefelt. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt medfører en meget begrænset ændring i byggefeltet og dermed er af underordnet betydning. Et evt. afslag på dispensation skal begrundes planmæssigt på lige fod med en dispensation.

Med de ændringer, det ansøgte medfører i forhold til det byggeri lokalplanen muliggør, vurderer forvaltningen, at der er grundlag for at meddele dispensation. Ansøger begrunder ændringen med, at byggeriet konstruktivt hænger bedre sammen, hvilket medfører et mindre materialeforbrug og giver et byggeri, der er mere bæredygtigt, end et byggeri med flere komplekse løsninger pga. skæve vinkler, som ved skitseforslaget i lokalplanen.

Sammenligningsskitsen, der ligger som bilag på "Bliv hørt" markerer med orange farve det begrænsede areal, der rager ud over det principielle byggefelt. Med stiplede linje er vist stueetagens afgrænsning, der viser, at et væsentligt større byggefelt-areal ikke vil blive bebygget. Både inde på selve pladsen, men især langs skel mod institutionen nord for ejendommen.

I forhold til naboerne nord for bebyggelsen er basen således ikke opført i skel, hvilket gør, at det ansøgte byggeri vil skygge mindre end det projekt lokalplanen muliggør. At det ene tårn er rykket nærmere ejendommen, vurderer forvaltningen umiddelbart ikke vil få væsentlig indflydelse på lysforholdene eller medføre væsentligt forværrede indbliksgener. Baggrunden for den vurdering er blandt andet, at det umiddelbart er basen, der opføres i 2 og 3 etager, som vil være den del af byggeriet, der har størst indflydelse på lysforholdene og hvorfra indblik mod naboejendomme vil opleves mest markant. Ansøger har udarbejdet et projektforslag, der er ca. 10 m højt mod naboejendommen, og opfører det med en afstand på minimum 2,5 m. Det gør både lys- og indblikforholdene bedre for naboejendommen, end den byggeret lokalplanen fastlægger med det viste byggefelt og maksimale bygningshøjde. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres tagterrasse på taget af bygningen. Derfor vurderer forvaltningen, at tårnets placering ikke medfører væsentlig forværring af hverken lys- eller indblik i forhold til det projekt, der har dannet grundlag for lokalplanen. Vurderingen af lys- og indblikforhold ville også i det projekt være, at det primært er byggeriets base, der har indflydelse på forholdene.

**Ad 2. Dispensation til at fælde et bevaringsværdigt træ**

Indsigelserne argumenterer for, at et bevaringsværdigt træ skal bevares og at det vil være et væsentligt tab for bymidten at tillade det fældet. Udover tabet af et grønt element bliver blandt andet tilstedeværelsen af flagermus brugt i argumentationen for, at det må være byggeriet, der skal vige for træet.

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Lokalplanens bestemmelse om, at udpegede træer ikke må fældes omfatter et litra b, der fastlægger, at de udpegede træer kun må fældes efter kommunens særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri. En særlig tilladelse er en dispensation, og bestemmelsen fastlægger, at det skal være en betingelse for at dispensere til fældning af bevaringsværdige træer, at der plantes nye træer.

Fordi lokalplanen har den undtagelsesbestemmelse om fældning af bevaringsværdige træer, er en dispensation ikke i strid med lokalplanens formål om bevaring af bevaringsværdig beplantning, og den til bestemmelsen knyttede bemærkning om, at dispensation bl.a. vil blive givet hvis træet er sygt eller dødt er heller ikke en begrænsning, der tilsidesætter bestemmelsens litra b.

Lokalplanens byggefelt går helt ud til skel, hvor træet står. Selvom byggeriet holdes 2,5 m fra skel og ikke udfylder det felt, som efter lokalplanen kan bebygges, er det ikke tilstrækkeligt til, at træet vil kunne bevares. Lokalplanens byggefelt giver en byggeret. Et træ, der skal bevares, vil forudsætte, at hele træets drypzone friholdes for byggeri, gravearbejde og kørsel med tunge køretøjer. Derfor gør byggeriet det påkrævet, at træet fældes. En forklaring på, at lokalplanen udpeger træet kan være, at kommunen har villet sikre det, hvis byggeriet ikke udnyttede hele byggeretten. En lokalplan medfører ikke handlepligt, men der må ikke uden dispensation, opføres bebyggelse eller etableres forhold på ubebyggede arealer i strid med en lokalplan.

Flagermus er ikke en hindring for at fælde et træ. Der er retningslinjer for hvordan, hvornår og hvem, der skal sørge for, at træet ikke er beboet af flagermus, når det fældes. Et træ, der er yngle- eller overvintringssted for flagermus må fældes i hhv. perioderne fra den 15. april - 15. maj og fra den 15. august - 15. september.

Ansøger har fået udarbejdet et notat, der konkluderer, at sandsynligheden for, at flagermus benytter træet som yngle- og/eller overvintringssted er minimal. Notatet er udarbejdet af en rådgiver med speciale i blandt andet flagermus. Notatet giver ikke i sig selv ret til at fælde træet. Hvis træet på trods af vurderingen faktisk er et yngle- og overvintringssted for flagermus, er det ejerens ansvar, at evt. flagermus udsluses inden træet fældes. Udslusning skal foretages af en ekspert. Forvaltningen vil stille betingelse om at fældningen ikke sker, imens der er flagermus i træet.

**Ad 3. Placering af elevator**

Indsigelserne henviser blandt andet til en tilsvarende parkeringskælder for cykler ved butikscentret Kronen og andre parkeringskældre ved Københavnske metrostationer, som ikke benyttes, og konkluderer deraf, at en elevator ikke vil gavne parkeringsforholdene for cykler ved det ansøgte byggeri.

Ansøger har indvilget i at flytte elevatoren ind i byggeriets base, og vil indrette byggeriet, så man kan anvende elevatoren direkte fra forpladsen. Det betyder, at der er niveaufri adgang mellem parkeringskælder og forpladsen, at man kan have cyklen med og ikke skal ind i bygningen for at

benytte elevatoren. Det betyder blandt andet, at elevatoren muligvis kan benyttes selvom centret evt. er lukket.

Side 6 af 17

Det betyder også, at elevatoren ikke optager areal på forpladsen og at den derfor ikke forudsætter dispensation.

**Sagsnummer:**

708302

Byggeriet skal ikke løse cykelparkeringsproblemet omkring Vanløse station. Den forudsatte bil- og cykelparkering skal løse parkeringsbehovet, som byggeriet udløser i sig selv. Elevatoren er ikke en forudsætning for, at hverken bil- eller cykelparkeringspladserne vil kunne benyttes af personer, der har en tilknytning til byggeriet. De kan køre ind i parkeringskælderen via Julie Arenholts Vænge, men forvaltningen finder, at flere vil finde cykelparkeringen i kælderen attraktiv, hvis der er mulighed for at have cyklen med op til eller ned fra forpladsen.

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

#### **Ad 4. Plangrundlaget og byggeret**

Indsigelserne handler overvejende om, at der ikke er behov for den ansøgte anvendelse af byggeriet i Vanløse Bymidte, at den ansøgte bebyggelse er for høj, for tæt (for meget bebyggelse) og ikke er tilpasset. Emnet omfatter også de indsigelser, der efterlyser andre anvendelser herunder boligprojekter, hvilket lokalplanen ikke giver mulighed for, flere grønne arealer og de indsigelser, der konkluderer, at plangrundlaget er forældet.

Desuden omfatter emnet også de indsigelser, der vurderer, at evt. tilladelse til byggeri på ejendommen skal afvente en helhedsplan for den samlede bymidte (at plangrundlaget er forældet og bør afvente en helhedsplan for bymidten er også behandlet under emnet: 10. Andet).

Lokalplanen giver ejer af en ejendom byggeret, når først den er offentlig bekendtgjort (som nævnt under 1. Dispensation til bebyggelsens placering). Derfor bliver der gennemført en 8 ugers høring i forbindelse med offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan, og i sidste ende er det Borgerrepræsentationen, der på demokratisk vis beslutter indholdet i et nyt plangrundlag.

Det er i nogle tilfælde en mulighed at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod et byggeri, der er i overensstemmelse med plangrundlaget. Forvaltningen vurderer, at dette ikke er en mulighed i den aktuelle sag på grund af sagsforløbet.

Planlovens § 19, stk. 1 begrænser dispensationsretten til, at der kun kan tillades tidsbegrænset tilladelse i strid med lokalplanens principper.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser udgør en del af planens principper, der kan derfor ikke opføres boliger på ejendommen. Kommunen kan ikke give afslag til et byggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen kan heller ikke bede ansøger annullere sin ansøgning og afvente, at der foreligger en helhedsplan for sammenhæng i bymidtens byrum. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en plads ud mod Jernbane Alle foran centret, som skal indrettes til ophold. Det krav respekterer det ansøgte byggeri. Den helhedsplan, der efterlyses, og afsat midler til i budgettet for 2023/24, må respektere de rammer byggeriet på ejendommen sætter. På lige fod med de rammer eksisterende bebyggelse sætter for udvikling af ny helhedsplan, der omfatter Vanløse Torv, Frode Jakobsens Plads og Jernbane Allé m.m.

Den udvikling, der er sket i Vanløse de seneste 10 år, hvor byggeriet og anvendelsen af Kronen er realiseret og jf. indsigelserne har vist sig at være udfordret af forskellige problemstillinger, er forhold, som ikke ændrer ved,

at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og dermed er umiddelbart tilladt.

Side 7 af 17

#### **Ad 5. Tårnenes højde og betydning for nærmiljø**

Indsigelserne handler dels om slagskygge og dels om vindhastighed/turbulens omkring tårnene, når det blæser. De handler også om, at Vanløse Bymidte er karakteriseret af væsentlig lavere bebyggelse og dermed at de virker fremmede og vil være endnu et bidrag til en arkitektonisk usammenhængende og fragmenteret bymidte. Et par af indsigelserne henviser til kommuneplanen, og har læst, at den ikke giver mulighed for 40 m høj bebyggelse.

Det ansøgte byggeri skal holdes op mod det byggeri lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres på ejendommen. Lokalplanen gør det muligt at opføre 2 tårne, der er hhv. 40 og 30 m høje.

Der er i den udvidede borgerhøring præsenteret to sæt skyggediagrammer for hhv. jævndøgn og den længste dag på året. Et for forslaget, der dannede grundlag for udarbejdelse af lokalplanen, og et andet sæt for det byggeri, der er søgt byggetilladelse til. Der er ikke væsentlige forskelle på de to sæt. De viser, at der er skygge på forpladsen stort set hele dagen og særligt ved jævndøgn også på Frode Jakobsens Plads i både det tidligere forslag og det ansøgte byggeri. Til gengæld tilbyder byggeriet et relativt stort opholdsareal på taget af byggeriet, der på de fremsendte visualiseringer fremstår som tagterrasser, der suppleres med beplantning, og hvortil, der skal være offentlig adgang fra centret.

Vindforholdene og evt. øget blæst ved særlige vindretninger, er et vilkår stort set overalt i byen, og ikke et problem, der er opstået efter lokalplanen, er vedtaget. Det er et vilkår, og er ikke et forhold forvaltningen kan inddrage i behandlingen af ansøgningen.

Kommuneplanens rammebestemmelse for området har en særlig bemærkning, hvor det oplyses, at der i en lokalplan kan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 40 m.

#### **Ad 6. Byggeriets arkitektoniske fremtræden**

Indsigelserne handler om byggeriets manglende tilpasning til skala, karakter og andre bygningers arkitektoniske fremtræden i Vanløse bymidte. Der er flere af indsigelserne, der vurderer, at lokalplanens formål om at sikre arkitektonisk kvalitet i byggeriet ikke er og ikke kan realiseres i det ansøgte byggeri.

Der er et overlap mellem dette emne og det forrige, da tårnene har en væsentlig vægt i indsigelserne, der går på byggeriets arkitektoniske fremtræden. Igen er det lokalplanens bestemmelser, der for den aktuelle ejendom er formuleret for netop at kunne opføre et projekt, der ikke er tilpasset skalaen i øvrig bebyggelse i Vanløse bymidte og som i sin fremtræden skal være ensartet og blandt andet også derved vil fremstå markant i forhold til sædvanlig bebyggelse i Vanløse.

Den første bestemmelse (§ 6, stk. 6, litra a) for ejendommen Jernbane Allé 41 fastlægger, at "ny bebyggelse skal opføres som en samlet bebyggelse ud fra en overordnet arkitektonisk idé, der kan være med til at understrege stedets fremtrædende beliggenhed, og som i et nutidigt formsprog kan medvirke til at skabe et markant vartegn, der kan markere Vanløse Bymidte som et bymæssigt knudepunkt." Formuleringerne om nutidigt formsprog og markant vartegn sammen med bestemmelserne om facadematerialer, ensartethed i bebyggelsen og maksimale bygningshøjder er fulgt i det svarer til de kvaliteter i Vanløse, som indsigelserne peger på - lavere byggeri og landsby-/forstadskarakter, ville ikke være i overensstemmelse med

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

planens intentioner, og ville forudsætte andre dispensationer fra lokalplanen.

Side 8 af 17

Formålsbestemmelsen om arkitektonisk kvalitet er fulgt op af bestemmelser om byggeriets omfang, ydre fremtræden og indretning af ubebyggede arealer samt evt. tagterrasser, der skal indrettes til ophold. Lokalplanens bestemmelser er udtryk for de forhold, der er lagt vægt på og som det blev besluttet at sikre, da den blev vedtaget. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med de bestemmelser i lokalplanen, der følger op på formålets intention om at sikre arkitektonisk kvalitet. Forvaltningen har ikke mulighed for at stille krav til byggeriet, der er skærpede i forhold til lokalplanens bestemmelser.

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

### **Ad 7. Cykelparkeringen ved Vanløse station**

Indsigelserne peger på, at der i bymidten er problemer med cykler, der parkeres uhensigtsmæssigt, og særligt går indsigelserne på, at der i byggeriet "Kronen" er en ikke udnyttet kapacitet, der også er indrettet i en parkeringskælder med adgang via elevator. Dermed vurderer indsigelserne, at cykel-parkeringen, som den er indrettet i det ansøgte byggeri, heller ikke vil blive brugt.

Cykelparkering på ejendommen udgør i alt 560 pladser. 340 i kælder, 110 på forpladsen og 110 ved Indertoften på bagsiden af bebyggelsen. Et par af indsigelserne har bemærkninger om antal cykelparkeringspladser vist på de visualiseringer, der lå som bilag i høringen på "Bliv hørt". Visualiseringer er illustrationer og ikke præcise tegninger, der dokumenterer fremtidige forhold. Ansøger har dog oplyst, at der er indtegnet det oplyste antal pladser. Der kan stå to cykler ved hver bøjle. I den ene række kan man tælle 28 bøjler. Det er kun ca. halvdelen af den anden række, der er synlig.

Lokalplanens krav om antal cykelparkeringspladser er med de i alt 560 pladser opfyldt, og mere end halvdelen af dem er overdækkede. Etablering af 110 parkeringspladser til cykler på forpladsen ved centret, opfylder kravet om, at der ved indgang til et butikscenter skal etableres et antal cykelparkerings-pladser. Byggeriet skal ikke løse cykelparkeringsproblematikken ved Vanløse station. Det skal blot sikre at brugere og ansatte af og i byggeriet har adgang til cykelparkering. Hvis man benytter Vanløse station som pendler og cykler dertil, vil muligheden for at parkere i centrets kælder, hvorfra der er adgang til forpladsen ved stationen for nogen være et attraktivt alternativ til at have cyklen stående udenfor. Nogen af dem der ankommer til Vanløse station, vil muligvis benytte cykelparkeringen på Jernbane Allé 41.

### **Ad 8. Adgang til offentlig transport**

Der er få, der nævner dette forhold uden at nævne problemerne med parkerede cykler ved Vanløse station eller pavillonbygningen på Frode Jakobsens Plads. De bemærkninger forvaltningen har modtaget, handler om, at adgangen til metrostationen og trappen til Vanløse S-togstation er smal i forhold til mængden af passagerer, der benytter offentlig transport. Det er ikke et forhold, som varetages af lokalplanen, og derfor kan det ikke inddrages i sagsbehandlingen af den konkrete byggesag.

### **Ad 9. Byrum og sammenhæng i Vanløse bymidte**

Der er mange indsigelser, der henviser til det lokale engagement i Vanløse Bymidtegruppe, og er dermed opbakning til bymidtegruppens visioner for etablering af arkitektonisk sammenhæng i bymidten.

Bemærkningerne går på, at tilladelse til at bygge på Jernbane Allé 41, vil medføre, at de visioner ikke vil kunne realiseres, og at en tilladelse derfor bør afvente, at der er udarbejdet en helhedsplan for Vanløse bymidte.



Indsigelserne handler blandt andet om at Vanløse bymidte er ændret væsentligt i forhold til tidligere. Både byggeriet ved Vanløse Torv og ved Frode Jakobsens Plads har medført ændringer, der medvirker til, at bymidten opleves fragmenteret og uden helhed. Bekymringen går på, at mere af det, der allerede er, kun vil forstærke oplevelsen af en bymidte uden attraktive opholdsmuligheder og kvaliteter, som gør området til et sted, man som borger i Vanløse søger, når man ønsker at bruge byen.

Forvaltningen vurderer, at byggeriet ikke er til hinder for, at der kan udvikles en helhedsplan, der kan give sammenhæng og oplevelse af kvalitet i Vanløse bymidte (forholdet er også behandlet under: 4. Nyt plangrundlag). Ved Vanløse Torv og Frode Jacobsens Plads er der opført bebyggelse, der efterlader et byrum mod Jernbane Allé. På samme vis vil byggetilladelse til byggeriet definere en ramme for det areal, der kan indgå i en kommende helhedsplan for sammenhæng i Vanløse bymidte.

Kommunen kan ikke undlade at træffe afgørelse i en behandling af en ansøgning om byggetilladelse. De to dispensationer det ansøgte byggeri forudsætter, er der ikke planmæssig begrundelse for at meddele afslag til:

- Et krav om at opføre byggeriet inden for det principielle byggefelt, der henvises til i lokalplanens § 5, stk. 5, vil ikke medføre et væsentlig anderledes byggeri.
- Dispensationen til at fælde et træ, lokalplanen udpeger som bevaringsværdigt, begrundes med, at det ansøgte byggeri ønskes opført i overensstemmelse med lokalplanen.

Lokalplanens redegørelsesdel oplyser på side 11, at forpladsen ved byggeriet bliver væsentlig større end Frode Jakobsens Plads, men ikke har så god solorientering, og at det derfor er hensigtsmæssigt i forhold til bylivet, at placere cykelparkeringen på den mest skyggefulde del af pladsen. Der var således allerede ved lokalplanens vedtagelse viden om, at en af konsekvenserne af byggeriet er, at det vil kaste skygge på en del af forpladsen. Det vil bero på en aftale med fremtidig ejer af Jernbane Allé 41, at etablere yderligere cykelparkering udover lokalplanens krav, for at løse problematikken og frigøre arealer i bymidten, der er solorienterede og attraktive som opholdsarealer. Det er ikke et krav lokalplanens bestemmelser giver mulighed for at stille til byggeriet.

Situationsplanen for skitseforslaget (lokalplanens redegørelsesdel side 5) viser blandt andet, at der på ejendommen, der anvendes til institution, evt. bliver etableret en skaterbane. Det fremgår, af teksten, at der ikke var planer om at nedlægge institutionen, og at forslaget derfor ikke var umiddelbart nedlæggelse af institutionen, men muligvis er det indgået i vurderingen af projektet og dets påvirkning af omgivelserne, at ejendommen, der anvendes til institution, på sigt kan indgå som en del af de offentligt tilgængelige byrum i Vanløse bymidte.

#### **Ad 10. Andet**

Langt den overvejende del af indsigelserne indeholder bemærkninger, som hører hjemme under "Andet". Nogen af dem, er til dels besvaret i vores behandling af de ovenstående emner 1 - 9. Forvaltningen har under "Andet" samlet de bemærkninger, som handler om forhold, forvaltningen ikke lovligt kan inddrage i behandlingen af ansøgningen om byggetilladelse-/dispensation fra lokalplanen, og som ikke er et af de emner Teknik- og Miljøudvalget har besluttet at den udvidede borgerhøring skulle omfatte:  
*Byggeriets CO2 aftryk*

Side 9 af 17

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Lokalplanen oplyser, at fortætningen omkring stationen er et bæredygtighedstiltag. Ansøger oplyser, at netop for at reducere CO2 aftrykket, søges der dispensation til at forenkle byggeriet ved at rette nogen af byggefeltets skæve vinkler op, og dermed opnå en mere statisk sammenhæng i byggeriet.

Side 10 af 17

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

*Vindforhold pga. byggeriets højde*

Det forhold er der i princippet taget stilling til i udarbejdelsen af lokalplanen, der muliggør de to tårne. Det er udover forvaltningens myndighedsområde at undersøge om tårne ovenpå en bygningsbase i 3 etager har nogen indflydelse på vindforholdene på terræn.

*Helhedsvurdering efter bygningsreglementet (BR15)*

Et byggeri, der er omfattet af lokalplan, der regulerer byggeriets omfang, bygningshøjde og placering forudsætter jf. BR15 kap. 2.1 stk. 3 ikke helhedsvurdering.

*Lysgener fra bebyggelsen og i byggeperioden*

Evt. lysgener kan forvaltningen ikke regulere i byggetilladelsen. Oplever man som borger ulemper/lysgener i form af lys, vil en stillingtagen og evt. regulering forudsætte at forholdet anmeldes. Det kan man f.eks. gøre via [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

*Anbefaling om inddragelse af andre rådgivere*

Det er alene op til ejendommens ejer, hvilke rådgivere der evt. inddrages i udviklingen af egen ejendom

*Trafikstøj på udendørs opholdsarealer*

Lokalplanen oplyser, at forholdene omkring trafikstøj i området overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik og jernbanetrafik. Bygningsreglementet varetager det indendørs støjniveau, og dermed, at der sikres et støjniveau der er i overensstemmelse med den ansøgte anvendelse. To indsigelser efterlyser dokumentation for, at et tilstrækkeligt udendørs opholdsareal er skærmet mod trafikstøj. Det kan forvaltningen kun kræve, hvis lokalplanen jf. planlovens § 15, stk. 2, litra 13 har en betingelse for ibrugtagning om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom støjvold, -mur og lignende.

*Byggeriets friarealprocent og friarealers anvendelighed*

Der er et par indsigelser, der har bemærkninger om friarealets omfang - om det forudsatte friareal i sin helhed er skærmet tilstrækkeligt mod trafikstøj, og om Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier er overholdt. Lokalplanens krav til friarealets omfang er overholdt i byggeriet. Bebyggelsens tagterrasser indgår i den beregning. I vores vurdering af friarealerne i forhold til trafikstøj, lægger forvaltningen vægt på, at en del af friarealerne er etableret på byggeriets tagterrasser, som kan anvendes af ansatte i byggeriet.

*Gener under byggeperioden*

Evt. gener kan anmeldes til bygningsmyndigheden på samme vis som evt. lysgener. Der vil ske en vurdering af om generne er udover det sædvanlige/forventelige ved at bo eller arbejde i byen.

*Anvendelsen til hotel*

Hoteldrift er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Hotellejligheder er ikke nødvendigvis sammenlignelige med et hotel. Det er lejligheder, hvor der ikke er bopælspligt. De kan være virksomhedsejede og anvendes måske til medarbejdere, der enten ofte er i København eller skal bo i København i en periode. Det kan ikke udelukkes, at en del af lejlighederne i princippet vil blive anvendt på samme måde som lejligheder opført i et område, hvor der skal opføres og indrettes beboelse.

*Trafikforhold*

Lokalplanen oplyser i redegørelsesdelen, at trafikken, da lokalplanen blev udarbejdet, blev afviklet på kapacitetsgrænsen, og at den samlede planlagte byudvikling i området vil skabe øget trafik. Københavns Kommune har arbejdet med at optimere samspillet mellem bil, bus, metro, tog, cykelstier og fortov for at sikre, at så mange som muligt kan transportere sig rundt i bydelen. Trafikforholdene er indarbejdet i lokalplanen, og der er taget stilling til, at det også trafikalt set er muligt at opføre byggeriet.

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

*Forældet plangrundlag*

Uanset, at der er gennemført projekter i bymidten, som ikke var realiseret, da lokalplanen blev vedtaget, og lokalplanen muligvis ville være med et andet formål, hvis det blev formuleret i dag, er plangrundlaget ikke forældet, hvis ejer af ejendommen ønsker at realisere byggeriet i overensstemmelse med de rammer lokalplanen sætter for anvendelse, omfang og udsende.

*Tilladelse bør afvente en helhedsplan*

Ansøger har ret til og kommunen pligt til at træffe afgørelse i en ansøgning om byggetilladelse til et byggeri, der er i overensstemmelse med byggeretten og plangrundlaget. I den konkrete sag finder forvaltningen ikke, at der er grundlag for at give afslag. Et afslag er den eneste måde hvorpå det kunne forsøges sikret, at der blev udarbejdet en helhedsplan, inden der træffes en anden afgørelse om bebyggelse på ejendommen.

*Høringsperiodernes længde*

I begge høringsperioder har forvaltningen modtaget bemærkninger, der efterlyste en længere høringsperiode. Den første høringsperiode, var en kombineret naboorientering og partshøring. Den var en lovbestemt, og loven fastlægger en periode, der minimum skal være 2 uger. I Københavns Kommune er det besluttet, at høringer om dispensationer fra lokalplaner skal være 3 uger. Den høring, der handlede om de mere overordnede forhold om ejendommens bebyggelsesmuligheder, varede 8 uger og fandt sted i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen i 2012.

Forvaltningen har modtaget tilsvarende bemærkninger om den udvidede borgerhøring, som er en ikke lovbestemt høring, der har fundet sted på kommunens høringsportal "Bliv hørt", og som også havde svarfrist på 3 uger fra den blev offentliggjort. Det er ikke en høring, om lokalplanen og hvorvidt den skal aflyses, men en høring om to dispensationer fra lokalplanen, der kun medfører en ubetydelig ændring af projektet i forhold til det projekt, der kan opføres i overensstemmelse med lokalplanen. Forvaltningen vurderer ikke, at en længere høringsperiode ville bringe nye væsentlige oplysninger til sagen. Alle har mulighed for at skrive til forvaltningen, hvis de har noget væsentligt at bidrage med til sagens oplysning. Alle bemærkninger, som er modtaget inden forvaltningen træffer afgørelse i sagen, vil indgå i sagsbehandlingen.

*Er skyggediagrammerne retvisende?*

En enkelt indsigelse går på forskel i skyggediagrammerne fra lokalplanen og de senest udførte. Forvaltningen kan godt se, at der er en lille divergens i retningen på de skygger, der er vist for juni i de to skyggediagrammer. Det væsentlige er, at byggeriet kaster skygge på omgivelserne, der hen over året må leve med, at der ikke falder direkte sollys i en periode i løbet af dagen. Det var allerede ved lokalplanens vedtagelse en af konsekvenserne ved byggeriet. I løbet af året flytter skyggen sig hele tiden - lige før jul er den længst og til St. Hans, er den kortest. Skyggediagrammet er et øjebliksbillede, der oplyser om skyggernes længde på den tid af året, hvor brugere gerne vil have glæde af solen. Det er tydeligt, at det ikke er på forpladsen ved det ansøgte byggeri, man skal opholde sig, hvis man ikke vil være i skygge, men det er ikke ændret i forhold til de skyggediagrammer, der er vist i lokalplanen.

### *Bemærkninger forvaltningen ikke kommenterer*

Desuden omfatter indsigelserne enkelte bemærkninger, som forvaltningen undlader at kommentere, da det ikke er relevant i kommunens behandling af en ansøgning om byggetilladelse:

- Konkurrence fra andre centerbebyggelser
- Bygherres engagementer i Vanløse bymidte i øvrigt
- Tomme butikker i Kronen eller andre steder

Side 12 af 17

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

## **Baggrund for besvarelse**

### **PLANLOVEN**

#### **Lokalplan**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 465 "Indertoften II", bekendtgjort den 20. marts 2012, og ligger i lokalplanens område D.

Projektet overholder ikke lokalplanens bestemmelser om at ny bebyggelse skal opføres inden for lokalplanens principielle byggefelt, jf. lokalplanens § 5, stk. 5 og vil kræve dispensation til at fælde et bevaringsværdigt træ jf. § 8, stk. 8, litra b.

Du kan læse vores begrundelse for dispensation til placering af en del af byggeriet uden for det principielle byggefelt og fældning af træ, der er udpeget som bevaringsværdigt i vedlagte byggetilladelse.

### **BYGGELOVEN**

#### **Bygningsreglement**

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Fordi lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang, grundens størrelse, etageantal samt højde- og afstandsforhold, er bestemmelserne i BR18 kapitel 8 om byggeret og helhedsvurdering ikke gældende jf. BR18 § 166.

#### **Byggeret**

Det er dermed lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang, bygningshøjder og bebyggelsens placering på grunden, der fastlægger byggeretten.

### **FORVALTNINGSLOVEN**

#### **Vurdering af partsstatus**

Inden forvaltningen træffer afgørelse i en byggesag, skal det vurderes, om der skal foretages partshøring jf. forvaltningslovens § 19. For at være part i en byggesag kræver det en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen. Partshøringens formål er at give berørte parter mulighed for at varetage deres interesser og komme med en udtalelse. Derudover kan partshøringen bidrage til kommunens oplysninger om sagen og give os et bedre beslutningsgrundlag.

I den konkrete sag om opførelse af ny etagebebyggelse til erhverv, vurderer vi, at byggeriet begrundet en tilkendelse af partsstatus af matr.nr. 3185, 3437, 3366, 3313, 3312, 2422, 3269a, 3269b, 1851, 2773, 213 og 13bc Vanløse, København. Det skyldes, at byggeriets omfang gør, at bebyggelsesforholdene i området ændres væsentligt.

Side 13 af 17

**Sagsnummer:**  
708302

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332

## Klagevejledning

Side 14 af 17

Hvis du er part i sagen

### **BYGGELOVEN**

Afgørelser om forhold, der er omfattet af byggelovgivningen, kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 C, stk. 4, § 18 A, stk. 4, og § 25 D, stk. 2.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan klages over. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

### **Klageret**

Klageberettiget er afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Desuden kan Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf klage over kommunens afgørelser om handicapforhold.

### **Klagefrist**

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens § 24, stk. 1.

Klagen skal sendes til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus gennem klageportalen, som du finder på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

Du kan også klage pr. e-mail til [byg@naevneneshus.dk](mailto:byg@naevneneshus.dk), via e-boks eller som brev til:

Nævnenes Hus  
Att. Byggeklageenheden  
Toldboden 2  
8800 Viborg.

Du finder mere information på [naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden). Her finder du bl.a. et klageskema, der er med til at sikre, at du får givet alle relevante oplysninger i forbindelse med din klage. Du kan også læse mere om Byggeklageenheden på hjemmesiden.

### **Frist for søgsmål**

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

Hvis du ikke er part i sagen

### **BYGGELOVEN**

Afgørelser om forhold, der er omfattet af byggelovgivningen, kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens § 23, stk. 1.

### **Klageret**

Det er kun sagens parter, der kan klage over afgørelsen, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Da vi vurderer, at du ikke er part i sagen, er du efter vores opfattelse ikke klageberettiget. Det er dog i sidste ende klageinstansen, der bestemmer, om betingelserne for at klage er opfyldt. Vi kan oplyse følgende om klageadgangen efter byggeloven:

**Sagsnummer:**

708302

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Det er kun retlige spørgsmål, der kan klage over. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Side 15 af 17

**Sagsnummer:**

708302

### **Klagefrist**

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens §24, stk. 1.

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

Klagen skal sendes til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus gennem klageportalen, som du finder på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

Du kan også klage pr. e-mail til [byg@naevneneshus.dk](mailto:byg@naevneneshus.dk), via e-boks eller som brev til:

**Ejendomsnummer:**

262332

Nævnenes Hus  
Att. Byggeklageenheden  
Toldboden 2  
8800 Viborg.

Du finder mere information på [naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden). Her finder du bl.a. et klageskema, der er med til at sikre, at du får givet alle relevante oplysninger i forbindelse med din klage. Du kan også læse mere om Byggeklageenheden på hjemmesiden.

### **Frist for søgsmål**

Hvis du vil indbringe afgørelsen, domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

## **PLANLOVEN**

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

### **Klageret og klagefrist**

De, der har ret til at klage, er alle, der har en retlig interesse i afgørelsen, jf. planlovens § 59, stk. 1. Andre, der kan være klageberettigede er landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Nævnenes Hus inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om regler for klage til Planklagenævnet.

Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede fik kendskab til afgørelsen, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen.

### **Klageportal**

Du skal sende din klage via klageportalen på Nævnenes Hus' hjemmeside på [naevneneshus.dk/start-din-klage/](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/). Du logger på klageportalen med NemID. Du kan også klage via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk).

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked, når vi har sendt den videre.

Side 16 af 17

**Sagsnummer:**  
708302

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

### **Gebyr**

Hvis du klager til Planklagenævnet, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1.800 kroner for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, jf. lov om Planklagenævnet, §8, stk. 1. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

**Ejendomsnummer:**  
262332

Du kan finde mere information og se, hvordan du indsender din klage på [naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/)

Du kan kontakte Planklagenævnet på e-mail [nh@naevneneshus.dk](mailto:nh@naevneneshus.dk) eller telefonisk på 72 40 56 00.

### **Frist for søgsmål**

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.



## Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål, kan du kontakte byggesagsbehandler Torben Kjærgaard Høj på e-mail [CX48@kk.dk](mailto:CX48@kk.dk) eller byggesagsbehandler Tanja Troelsen på e-mail [CD96@kk.dk](mailto:CD96@kk.dk). Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Du kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på [kk.dk/kundecenter-byggeri](http://kk.dk/kundecenter-byggeri).

Venlig hilsen  
Laila Saabye  
Administrativ byggesagsbehandler  
Område for Bygninger

Side 17 af 17

**Sagsnummer:**  
708302

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332



CHRISTENSEN & CO. ARKITEKTER A/S  
att.: Michael Werin Larsen  
Bragesgade 10B 2

13. juli 2023

**Sagsnummer:**  
708302

**eDoc:**  
2017-0392798

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332

## BYGGETILLADELSE

Kære Michael Werin Larsen

Du får **byggetilladelse** til at opføre ny etagebebyggelse "V360" til kombineret hotel, kontor og serviceerhverv på adressen Jernbane Allé 41.

Det ansøgte omfatter ikke den endelige indretning erhvervslejemål i bebyggelsens st.-1. sal, som der skal søges om særskilt byggetilladelse til.

Samtidig meddeles dispensation fra lokalplanens §5, stk. 5, pkt. a og § 8, stk. 8, pkt. b.

Vi træffer afgørelse på baggrund af din byggeansøgning fra den 24. januar 2018 med supplerende materiale senest fra den 16. januar 2023.

I det følgende kan du læse mere om kravene til dokumentation, baggrunden for afgørelsen og vigtig information og vejledning.

Dokumentationskrav for udførelse af byggearbejde.....	2
Vilkår for tilladelsen .....	3
Beskrivelse af projektet.....	12
Baggrund for tilladelsen .....	14
Information og vejledning .....	21
Klagevejledning.....	23
Hvis du har spørgsmål .....	25

Bilag:

- Godkendt ansøgningsmateriale
- Kortbilag vedrørende adresser
- Høringssvar fra partshøring og naboorientering
- Høringssvar fra udvidet borgerhøring på "Bliv hørt"
- Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

### Område for Bygninger

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Kundecenter  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

## Dokumentationskrav for udførelse af byggearbejde

Du skal informere om byggearbejdet og uploade dokumentation på din byggesag via [bygogmiljoe.dk](http://bygogmiljoe.dk) (**Byg og Miljø**):

### 1. Gyldighed

Din byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 10. Hvis arbejdet ikke er fysisk gået i gang inden 1 år fra byggetilladelsens dato, bortfalder tilladelsen, og så skal du søge om en ny tilladelse.

Du har pligt til at informere om projektændringer, der ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

### 2. Påbegyndelse

Du skal give besked, når byggearbejdet går i gang. Læs mere på [kk.dk/trin3-byggeri](http://kk.dk/trin3-byggeri).

### 3. Færdigmelding

Du skal give besked, når arbejdet er afsluttet. Læs mere om færdigmelding på [kk.dk/trin4-byggeri](http://kk.dk/trin4-byggeri).

## BR18 - Gebyr for ansøgninger modtaget i 2018

Gebyret for byggesagsbehandlingen beregnes efter timeforbrug. Gebyret vil blive opkrævet hos ejendommens ejer to gange i sagsforløbet. Første gang i forbindelse med afgørelsen og derefter ved sagens afslutning.

Gebyret opkræves med hjemmel i takstbilag for 2018 vedrørende byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune. Takstbilaget er fastsat af Københavns Borgerrepræsentation med hjemmel i § 28, stk. 1, i lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 af byggeloven, med senere ændringer i lovbekendtgørelse nr. 734 af 8. juni 2018, § 1, nr. 3, og § 7, stk. 2, jf. § 39 i bekendtgørelse nr. 1615 af 13. december 2017 af Bygningsreglementet 2018.

Timeforbruget beregnes efter den timetakst, der er gældende på ansøgningstidspunktet. Pr. 1. januar 2018 udgør taksten 693 kr. Faktura med specifikation af tidsforbrug eftersendes.

Du kan læse mere om Københavns Kommunes byggesagsgebyr på <http://www.kk.dk>.

Side 2 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

## Vilkår for tilladelsen

Side 3 af 25

Vi giver tilladelse til det konkrete byggeri på følgende vilkår:

### Planforhold

1. Der skal plantes et nyt træ som ansøgt og i overensstemmelse med lokalplanens §8, stk. 9.
2. Dispensation fra lokalplan nr. 465 på side 17 i denne byggetilladelse og øvrige bestemmelser i lokalplanen, skal overholdes.

### Vejforhold

3. at byggeriet i sin helhed bliver holdt bag byggelinjerne,
4. at de matrikulære forhold bliver bragt i orden herunder en tilpasning af vejudlæg ved vendeplads, varelevering og rampe på Julie Arenholts Vænge,
5. at der bliver udarbejdet en målfast på tegning til vejudlægsdeklarationen med de nye forhold, der skal tinglyses på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og registreres i matrikelkortet ved Geodatastyrelsen,
6. at vejarealer i tilknytning til byggeriet bliver anlagt og afmærket efter et detaljeret vejprojekt, der er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv. På kommunens hjemmeside findes vejledning til materialet for vejprojekt, link: [www.kk.dk/indhold/tegningskrav](http://www.kk.dk/indhold/tegningskrav)
7. Der skal indarbejdes følgende ændringer inden der fremsendes et detaljeprojekt til godkendelse:
  - En afvigende belægning på vendepladsen er ikke nødvendig. Derfor bør projektet bibeholde den røde flise som der er på resten af vejen.
  - Der er en meget høj parkeringsbelægning på Julie Arenholts Vænge (over 100%), derfor bør løsningen indeholde parkeringspladser på den ene side af vejen i aften- og nattetimerne – fx fra 18-07 på strækningen fra Jydeholmen hen mod plantebedet ved parkeringspladsen/vendepladsen.
  - Varelevering: Der kan ikke oprettes en lokal skiltning med samme forbud som zonen, hvor man undtager en gruppe. Fx Lastbiler. Derfor skal der etableres E33 skiltning med pileangivelse og passende undertavler i stedet. Det er ikke nødvendigt med en afmærket ramme.
  - Da overkørslen ved parkeringspladsen øst for vendepladsen fjernes, skal der etableres B11/S11 for at tydeliggøre vigepligten. Man bør også overveje om der skal laves vigepligt ved opkørslen fra parkeringsrampen, da det måske kan blive svært for lastbiler, der bruger vareleveringen at have oversigt over biler, som kommer op ad rampen.

Det detaljerede vejprojekt skal fremsendes til [vejaendring@tmf.kk.dk](mailto:vejaendring@tmf.kk.dk) med henvisning til sagsnummer.

Efter fremsendelse af færdigmelding med ønske om midlertidig eller permanent ibrugtagning af bygninger, skal påregnes minimum 10 arbejdsdage til gennemgang af de midlertidige/permanente vejforhold,

8. at spunsning i vejudlægslinje og eksisterende vejareal, der udføres i fornødent omfang, bliver placeret midlertidigt og kun efter forudgående ansøgning til og tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

9. at oversigtsforhold for trafikken fra parkeringskælderrampen til vejen sikres åbne, så de er uhindret af konstruktion og andet inventar.

Side 4 af 25

Det skal sikres, at bilisterne ved opkørsel fra parkeringskælder holder stille på et vandret areal (maks 20 ‰) inde i parkeringshuset før udkørsel over fortov (De Danske Vejregler, Anlæg for parkering og standsning i byer, afsnit 4.13)

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

10. at konstruktion af parkeringskælderrampe, der placeres ved vejarealer, bliver anlagt uafhængigt af vejens konstruktion,
11. at ramper for opnåelse af niveaufrie adgange til bygningen ikke bliver anlagt på vejareal,
12. at bygningens tagedløbsbrønde med tilhørende ledninger og dræn ikke bliver anlagt i en større afstand foran byggelinien end 0,50 m, og at disse bliver ført til ejendommens interne afvandings- og kloaksystem,
13. at døre og vinduer placeret i en højde fra terræn til underkant på mindre end 2,30 m ikke åbner ud over vejareal/fortov, med mindre disse udelukkende skal anvendes som flugtveje,
14. at terrænet i grundgrænsen bliver tilsluttet eksisterende fortovs bagkant, uden ombygning af vejen,
15. at grundarealer, der bliver anlagt i direkte tilslutning til vejareal/fortov, bliver markeret med et belægningsskift, så der bliver en tydelig afgrænsning mellem grundareal og vejareal,
16. at grundarealer ikke afvander ud over offentlig vej,
17. at belægninger og afvandingsrender mv. på vejareal er dokumenteret trafiksikre,
18. at riste, dæksler og karme i vejareal/fortov er af støbejern, og i vejareal godkendt til 40 tons belastning,
19. at alle arbejder i tilslutning til vejarealer, bliver udført efter aftale og under tilsyn fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv,
20. at der indhentes gravetilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv, før gravearbejder på/ved vejarealer igangsættes. Tilladelse indhentes via kommunens hjemmeside under: [www.kk.dk/indhold/gravetilladelser](http://www.kk.dk/indhold/gravetilladelser) hvor du også kan orientere dig nærmere om kommunens retningslinjer for gravearbejder på vejarealer,
21. at der indhentes tilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Trafik og Byliv, før der evt. opstilles stilladser, containere, skurvogne eller lign. på vejarealer. Tilladelse indhentes via kommunens hjemmeside under [www.kk.dk/artikel/soeg-tilladelse-til-opsaetning-af-containerer-og-stilladser](http://www.kk.dk/artikel/soeg-tilladelse-til-opsaetning-af-containerer-og-stilladser) hvor du også kan orientere dig nærmere om kommunens retningslinjer for midlertidig råden over vejarealer,
22. at eventuelle krav fra ledningsinstitutionerne, vedr. omlægning eller tinglysning af ledninger i vej-/udlægsarealet nøje bliver overholdt, og – såfremt ledningerne ikke er omfattet af gæsteprincippet - at eventuelle udgifter i denne forbindelse bliver afholdt af bygherre,

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

23. at bygherren ved koordinering sikre sig, at alle forsyningsledninger til byggeriet udføres samtidig på de tilstødende vejarealer ind til skel
24. at der ikke kan gives tilladelse til at der etableres private ledninger på udlagt vej.
25. at alle udgifter til retableringsarbejder på vejareal, herunder rengøring, nødvendiggjort af anlægsaktiviteten, bliver afholdt af byggeriet.
26. at det skal sikres at eksisterende vejbrønde, rendestensbrønde eller stikledninger er funktionsdygtige under og efter arbejdet, hvilket kan betyde at entreprenøren skal iværksætte en spuling og rensning, hvis der er risiko for at afløbene er fyldt med affald fra vejarbejdet.

Side 5 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

**Miljøforhold, byggetekniske foranstaltninger**

27. Terrændækket skal overalt være min. 150 mm armeret beton. Udførelsen af betondækket skal følge gældende bestemmelser og retningslinjer på området.

**Miljøforhold**

28. at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger Lden = 51 dB fra vejtrafik og Lden = 57 dB fra jernbanetrafik, såfremt der ikke etableres faste vinduer, og
29. at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden = 35 dB.
30. Der må til enhver tid ikke ske permanent grundvandssænkning.

Ledningsdræn skal etableres i ren jord i mindst 0,3 meter over det højeste registrerede primære grundvandsspejl og aldrig med bundkote under 0,35 DVR90.

Hvis der under arbejdets udførelse viser sig vandtilstrømning i større mængder, må ledningsdrænet ikke udføres. Kælderen skal i så fald holdes tør på en anden måde ved fx vandtæt støbning eller indskudsdræn.

**Bærende konstruktioner**

31. Konstruktionsarbejdet må ikke påbegyndes, før den indsendte dokumentation af bærende konstruktioner er godkendt og tilladelse hertil foreligger,

**Brandforhold**

32. at det ansøgte kontorbygningsafsnit udføres som i anvendelseskategori 1, jf. BR15, kap. 5.1.1, stk. 1, om kontorer, og som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", herunder de nedenfor stillede betingelser,
33. at det ansøgte bygningsafsnit til butik, kælder og tagterrasse udføres som i anvendelseskategori 3, jf. BR15, kap. 5.1.1, stk. 1, om butikker, og som f.eks. beskrevet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", herunder de nedenfor stillede betingelser,
34. at det ansøgte bygningsafsnit til hotellejligheder udføres som i anvendelseskategori 5, jf. BR15, kap. 5.1.1, stk. 1, om hotellejligheder, samt i overensstemmelse med "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", herunder de nedenfor stillede betingelser,
35. at arbejdet udføres i overensstemmelse med Brandstrategirapport af 15. juni 2021, version 4 (Projektnummer: RE32131-001)

36. at byggeri inkl. udvendig flugtvejstrappe, mod matr. 3185 Vanløse, København, nærmere skel end 2,5 m., etableres med forskriftsmæssig brandmur og **ikke som ansøgt**,
37. at byggeri nærmere skel end 2,5 m., udføres med forskriftsmæssig brandmur, uanset om nabomatriklen er bebygget,
38. at der installeres ABA (automatisk brandalarmanlæg) og AVA (varsling) i kontorafsnit, da evakueringen er afhængig af etapeopdelt evakuering af hoteltårne og kontorafsnit, jf. Brandstrategi kap. 4.2.1., og **ikke som ansøgt**,

#### Automatisk brandalarmanlæg

39. at der i parkeringskælder, butikker, lejligheder og flugtvejstrapper installeres et fulddækkende automatisk brandalarmanlæg med alarmafgivelse til Hovedstadens Beredskab, jf. BR15, kap 5.4, stk. 11 og 19, samt BR15 kap 5.2 stk. 8, og i øvrigt som ansøgt,
40. at der i kontoretage installeres et fulddækkende automatisk brandalarmanlæg med alarmafgivelse til Hovedstadens Beredskab, da evakueringen er afhængig af etapeopdelt evakuering af hoteltårne og kontorafsnit, jf. Brandstrategi kap. 4.2.1, samt indeliggende mødelokale uden redningsåbning jf. BR15, kap, 5.2 stk. 6,
41. at det automatiske brandalarmanlæg udføres i overensstemmelse med det i DBI-retningslinje 232 anførte, som ansøgt,
42. at der fremsendes en plan- og facadetegning / billede af bygningen, med forslag til placering af ABA-central, flash og nøglecylinder til Område for Bygninger, abs@kk.dk som led i sagsbehandlingen af forholdet,
43. at der til Hovedstadens Beredskab, aba@hbr.dk, indsendes et sæt opdaterede orienteringsplaner i elektronisk format, PDF, inden sagens afslutning,

#### Automatisk sprinkleranlæg

44. at der i parkeringskælder, butikker, kontoretage og lejligheder installeres et automatiske sprinkleranlæg med alarmafgivelse til Hovedstadens Beredskab, jf. BR15, kap. 5.4, stk. 19, samt BR15 kap 5.2 stk. 8, og i øvrigt som ansøgt,
45. at det eksisterende automatiske sprinkleranlæg udføres i overensstemmelse med det i DBI-retningslinje 251/4001 anførte, som ansøgt,
46. at der til Hovedstadens Beredskab, aba@hbr.dk, indsendes et sæt opdaterede orienteringsplaner i elektronisk format, PDF, inden sagens afslutning,

#### Automatisk tryksætningsanlæg

47. at der i sikkerhedstrapper T1 og T2 installeres automatisk tryksætningsanlæg jf. BR15, kap. 5.2, stk. 8, udført i overensstemmelse med det i DS/EN 12101-6, type "klasse B", det i Brandstrategirapporten anførte,
48. at der etableres et betjeningspanel for ATA-anlæg til anskueliggørelse af anlæggets funktion. Betjening og overvågning af øvrige brandtekniske installationer udføres i overensstemmelse med gældende standarder for det enkelte anlæg. Udformning og placering af betjeningspanel for ATA-anlæg, samt betjening og overvågning af øvrige brandtekniske

Side 6 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

installationer, skal ske efter nærmere aftale med Område for Bygninger, abs@kk.dk.

Side 7 af 25

#### Automatisk varslingsanlæg

49. at der i parkeringskælder, butikker, lejligheder og flugtvejstrapper installeres et automatisk varslingsanlæg, jf. BR15, kap 5.4, stk. 11 og 19, samt BR15 kap 5.2 stk. 8, og i øvrigt som ansøgt,
50. at der i kontoretage installeres et automatisk varslingsanlæg, da evakueringen er afhængig af etapeopdelt evakuering af hoteltårne og kontorsafsniit, jf. Brandstrategi kap. 4.2.1, samt indeliggende mødelokale uden redningsåbning jf. BR15, kap 5.2 stk. 6,
51. at det automatiske varslingsanlæg skal udføres i overensstemmelse med det i DBI-retningslinje 024 anførte, og i øvrigt som ansøgt. Anlægget skal tilpasses bygningsafsniittets brug og organisation. Varsling skal ske ved talevarsling, og i øvrigt som ansøgt,
52. at det automatiske varslingsanlæg, aktiveres af det automatiske brandalarmanlæg og af det automatiske sprinkleranlæg som ansøgt,

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

#### Flugtvejs- og panikbelysning

53. at der i parkeringskælder, butikker, lejligheder og tilhørende flugtveje etableres flugtvejs- og panikbelysning, jf. BR15, kap 5.4, stk. 11, og i øvrigt som ansøgt,
54. at flugtvejs- og panikbelysningen skal udføres i overensstemmelse med det i DBI-vejledning 34 anførte, og i øvrigt som ansøgt,

#### Vandfyldte slangevinder

55. at der i parkeringskælder, butikker og lejligheder installeres vandfyldte slangevinder, jf. BR15, kap 5.4, stk. 11, og i øvrigt som ansøgt,
56. at vandfyldte slangevinder skal udføres i overensstemmelse med det i DBI-vejledning 38 anførte, og i øvrigt som ansøgt,

#### Parkeringsventilationsanlæg

57. at der i parkeringskælder installeres et selvstændigt mekanisk ventilationsanlæg, der kan fjerne eksplosive dampe og kulilte, jf. BR15, kap. 5.4, stk. 7. Anlægget skal udføres f.eks. i henhold til DS 428 og skal udføres med detektorer, der ved aktivering igangsætter anlægget. Antallet, type og placering af melderne skal udføres på en sådan måde, at der ikke på noget sted eller tidspunkt er en koncentration på over 2 gange den hygiejniske grænseværdi for CO (p.t. 25 ppm), det vil sige 50 ppm eller 25 % af nedre antændelsesgrænse for kulbrinter (benzindampe C<sub>6</sub>H<sub>14</sub>) svarende til 0,3 vol. %. Anlæggets komponenter skal f.eks. være som foreskrevet i DBI forskrift 233 "Automatiske Gasalarmanlæg". Installationen skal færdigmeldes til Område for Bygninger, abs@kk.dk vedlagt erklæring fra installatør om, at ovenstående funktionskrav er opfyldt,

#### Automatiske branddørlukningsanlæg

58. at selvluukkende døre, der fastholdes i åben stilling, forsynes med automatisk branddørlukningsanlæg (ABDL), og i øvrigt som ansøgt,



59. at det automatisk branddørlukningsanlæg skal udføres i overensstemmelse med det i DBI-vejledning 231 anførte, og i øvrigt som ansøgt,

Side 8 af 25

## **Brandforhold - Inspektion og færdigmelding**

**Sagsnummer:**

708302~004

### Færdigmelding

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

60. at vandfyldte slangevinder; røglem i trapperum; mekanisk røgudluftning; stigrørsinstallation; og flugtvejs- og panikbelysning skal færdigmeldes til Område for Bygninger, abs@kk.dk, vedlagt erklæring fra autoriseret installatør om, at anlæggene er installeret iht. projekteringsgrundlaget i nærværende byggetilladelse,

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

### Inspektion

**Ejendomsnummer:**

262332

61. at der inden sagens afslutning som dokumentation for funktionsafprøvnings og kontrol af de brandtekniske installationer, indsendes en godkendt, anmærkningsfri inspektionsrapport fra et akkrediteret firma for det installerede automatiske brandalarmanlæg; det automatiske sprinkleranlæg; det automatiske varslingsanlæg; brandmandselevator og det automatiske tryksætningsanlæg; til Område for Bygninger, abs@kk.dk, for nærmere sagsbehandling,

62. at der inden sagens afslutning som dokumentation for systemintegrationsstest af de brandtekniske installationer, jf. BR15, kap. 1.4, stk. 2, punkt 7 indsendes en godkendt, anmærkningsfri inspektionsrapport fra et akkrediteret firma til Område for Bygninger, abs@kk.dk, for nærmere sagsbehandling,

63. at der årligt foretages akkrediteret inspektion af de brandtekniske installationer, jf. BR15 kap 5.4 stk. 1 og 2, udført af et uvildigt, akkrediteret inspektionsselskab, hvilket der skal redegøres nærmere for i en DKV-plan jf. BR15 kap 5.4 stk. 1 og 2,

## **Brandforhold - Redningsberedskabets indsatsmuligheder**

### Adgangs-/redningsforhold

64. at der etableres brandredningsarealer og tilkørselsveje, jf. BR15 kap 5.6.1 stk. 1 og 2, udført f.eks. i overensstemmelse med f.eks. det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.1, anførte udført med udgangspunkt i Hovedstadens Beredskabs "Vejledning om brandveje", der kan hentes på [www.hbr.dk](http://www.hbr.dk), Tilkørselsveje og brandredningsarealer skal færdigmeldes til Område for Bygninger, abs@kk.dk,

65. at der etableres tilkørselsveje for Beredskabets køretøjer således at der maksimalt er 40 m målt i ganglinje en tilstrækkelig bred befæstet kørevej til indgangsdørene i bygningen,

66. at en eventuel aflåsning af låger / porte sker i overensstemmelse med Hovedstadens Beredskabs publikation om "Aflåsning vers. 3.1", der kan hentes på [www.hbr.dk](http://www.hbr.dk),

67. at der, etableres adgang til tag på bygningen, jf. BR15, kap. 5.6.1, stk. 1. Forslag til adgang til taglem (stige, trin, mv.) skal sendes til Hovedstadens Beredskab som led i sagsbehandlingen af forholdet,

## Brandmandselevator

Side 9 af 25

68. at der i bygningen etableres brandmandselevator, f.eks. udført i overensstemmelse med i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.4 samt DS/EN 81-72, samt det i den Brandstrategirapporten anførte,

### **Sagsnummer:**

708302~004

### **Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

## Fremføring af slukningsvand

69. at der i henhold til kap. 5.6.1, stk. 3, sikres tilfredsstillende mulighed for fremføring af beredskabets slanger i trapperum T3, T5 og T7 ved etablering af en tilgængelig lysningsbredde på mindst 0,2 m,
70. at der i henhold til BR15 5.6.1, stk. 3, i sikkerhedstrapper T1 og T2 installeres stigrør. Forslag til placering af stigrørsudløb og stigrørsindløb skal sendes til Område for Bygninger, abs@kk.dk som led i sagsbehandlingen af forholdet,
71. at der i henhold til BR15 5.6.1, stk. 3, i trapperum T4 og T5 installeres stigrør. Forslag til placering af stigrørsudløb og stigrørsindløb skal sendes til Område for Bygninger, abs@kk.dk som led i sagsbehandlingen af forholdet,
72. at stigrør skal udføres i overensstemmelse med det i det i DBI-vejledning 38 anførte, idet andet projekteringsgrundlag ikke fremgår af ansøgningsmaterialet jf. BR15 kap. 1.3.3 stk. 3 pkt. 1,
73. at stigrørsinstallationerne er tydeligt markeret med skiltning i overensstemmelse med det i det i DBI-vejledning 38 anførte,
74. at der i henhold til BR15 5.6.1, stk. 1 og 3, etableres tilkørselsveje således, at der maksimalt er 10 m fra stigrørsindløb til tilstrækkelig bred og befæstet kørevej for beredskabets køretøjer. Forslag til tilkørselsforhold skal sendes til Område for Bygninger, abs@kk.dk som led i sagsbehandlingen af forholdet,

### **Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

### **Ejendomsnummer:**

262332

## Røgudluftning af primære indsatsveje

75. at sikkerhedstrappe T1 og T2 forsynes med tilfredsstillende mulighed for røgudluftning jf. BR15 5.6.2, stk. 1. Røgudluftning udføres med røglem til det fri med aktiveringstryk placeret afmærket og synligt i trappepens indgangsetage i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.2.1, og DBI-retningslinje 027, anførte,
76. at trapperum T3, T4, T5 og T7 forsynes med tilfredsstillende mulighed for røgudluftning jf. BR15 5.6.2, stk. 1. Røgudluftning udføres med røglem til det fri med aktiveringstryk placeret afmærket og synligt i trappepens indgangsetage i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.2.1, og DBI-retningslinje 027, anførte,

## Røgudluftning

77. at der i parkeringskælder, butikker og lejligheder etableres tilfredsstillende mulighed for røgudluftning jf. BR15 5.6.2, stk. 2. Røgudluftning udføres som mekanisk røgudluftning, med et luftskifte på ca. 6 gange i timen. Røgudluftning skal udføres i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.2.2, og DBI-retningslinje 027, anførte, og i øvrigt som ansøgt,

78. at aktiveringstryk til mekanisk røgudluftning for parkeringskælder, butikker og lejligheder placeres i brandcentral, og i øvrigt som ansøgt,

Side 10 af 25

79. at der i alle øvrige bygningsafsnit etableres tilfredsstillende mulighed for røgudluftning jf. BR15 5.6.2, stk. 2, udført som åbninger til det fri med et samlet frit åbningsareal svarende til mindst 0,5 % af gulvarealet, og de enkelte åbninger placeret i eller umiddelbart ved lokalets modstående ender, og i øvrigt som ansøgt,

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

### **Tilgængelighed og indretning**

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

80. at der, som vist, anlægges mindst 4 parkeringspladser udformet så de kan anvendes af personer med handicap, jf. BR15, kap. 2.4.2, stk. 3,

**Ejendomsnummer:**

262332

81. at adgangs- og tilkørselsarealer forsynes med belysning, hvor trapper og ramper belyses stærkest, jf. BR15, kap. 2.4.3, stk. 1,

82. at adgangs- og tilkørselsarealer udformes så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap, jf. BR15, kap. 2.4.3, stk. 2 og 3,

83. at udformning af trapper [gangarealer] også tilgodeser blinde og svagtsende ved taktil og farvemæssig markering i overensstemmelse med BR15, kap. 2.4.3, stk. 3,

84. at der etableres niveaufri adgang til bygningens stueetage, jf. BR15, kap. 3.2.1, stk. 2,

85. at der etableres niveaufri adgang til alle enheder på hver af bebyggelsens etager, jf. BR15, kap. 3.2.2, stk. 2,

86. at elevator udføres med en størrelse som en type 2 elevator i overensstemmelse med DS/EN 81-70, jf. BR15, kap. 3.2.2, stk. 6,

87. at mindst et wc-rum på etager, hvor der indrettes wc-rum, indrettes så det kan anvendes af personer i kørestol, jf. BR15, kap. 3.4.1, stk. 5, [kap. 3.4.4, stk. 4]

88. at brugerbetjente anlæg opsættes, så de kan benyttes af mennesker, hvis funktionsevne er nedsat, jf. BR15, kap. 3.5, stk. 1, 2 og 3,

### **Indeklima**

89. at bebyggelsen forsynes med forskriftsmæssig mekanisk ventilation i overensstemmelse med BR15, kap. 6.3.1.1, stk. 1, og kap. 6.3.1.3, stk. 3, hvorom redegørelse skal fremsendes til godkendelse,

90. at hotellejligheder forsynes med forskriftsmæssig mekanisk ventilation i overensstemmelse med BR15, kap. 6.3.1.1, stk. 1, og kap. 6.3.1.2, (køkken skal ventileres med emhætte jf. kap. 6.3.1.2 stk. 2,)

91. at bestemmelserne i Dansk Ingeniørforenings norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationssystemer DS 428 samt Dansk Ingeniørforenings norm for ventilationsanlæg DS 447 iagttages,

92. at grundluftskifte tilvejebringes med et mekanisk ventilationsanlæg med indblæsning, udsugning og varmegenvinding svarende til BR15, kap. 6.3.1.1, 6.3.1.2 og 8.3,

93. at bestemmelserne i BR15, kap. 8.3, stk. 8, om ventilationsanlægs varmegenvinding og elforbrug til lufttransport, iagttages, såfremt den mekaniske ventilation i forbindelse med ombygningen baseres på både udsugning og indblæsning (balanceret ventilation),

**Sagsnummer:**  
708302~004

### **Energi**

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

94. at den opvarmede del af bygningen varmeisoleres i overensstemmelse med BR15, kap. 7.2, hvorom redegørelse skal fremsendes til godkendelse,

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

### **Vand- og afløbsforhold**

**Ejendomsnummer:**  
262332

95. at der søges om tilladelse til afløbsændringer, idet denne tilladelse ikke omfatter afløbsanlægget.

Koter på tegningerne skal angives i DVR90.

Vær opmærksom på, at dræn og afløbsinstallationer under gadens terrænkote skal sikres mod opstuvning i hovedkloakken.

Opstuvet spildevand må nå terrænniveau én gang hvert 10. år, og det gennemsnitlige vandspejl må overstige 10 cm over terræn én gang hvert 100 år, se Københavns Kommunes Skybrudsplan 2012 og Spildevandsplan 2008.

Vær opmærksom på, at kloakarbejder der udføres i Københavns Kommune, skal overholde vilkårene i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 inklusive senere vedtagne tillæg,

96. at der søges om vandinstallationsændringer, idet denne tilladelse ikke omfatter vandinstallationerne,

### **Øvrigt**

97. Denne afgørelse omfatter ikke tilladelse til tilslutning til kloak i vej, som der skal søges om ved fremsendelse af oplysninger om metode for afledning af spildevand og grundens befæstelsesgrad. Materiale skal uploades på sagen i Byg og Miljø.

98. at de i alt 57 tinglyste parkeringspladser på grunden, som ansøgt, indrettes midlertidigt på terræn (33 P) samt tinglyst 23. maj 2019 på nabogrund "Kronen" matr.nr. 3703, Vanløse Torv 1 (24 P) og er tilgængelige under hele byggeperioden, og

99. at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes herfra.

## Beskrivelse af projektet

Side 12 af 25

Byggetilladelsen omfatter opførelse af kombineret butiks- og kontorbebyggelse med 2 tårne med hotellejligheder.

**Sagsnummer:**

708302~004

De nederste 3 etager sammenbygges og udgør tårnenes base, som indrettes til butik, restaurant og kontor. Basens tag indrettes med 2 tagterrasser på 1. og 2. sal. Bebyggelsen sammenbygges med en eksisterende lagerbygning på grunden. De 2 tårne med hotellejligheder får en højde på 8 og 11 etager og henholdsvis 30,0 og 40,0 m over terræn.

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

Grundareal = 8694 m<sup>2</sup>

**Ejendomsnummer:**

262332

Der opføres i alt 15.445 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. 2.404 m<sup>2</sup> af den eksisterende lagerbebyggelse på grunden bibeholdes. Ejendommens etageareal vil herefter udgøre alt 17.849 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten vil blive 205.

### Arealer og anvendelse

Etage	Anvendelse	m <sup>2</sup>
8.-10. sal	4 x 3 = 12 hotellejligheder	438 x 3 = 1.314
3.-7. sal	4 x 5 = 20 hotellejligheder	876 x 5 = 4.380
2. sal	Kontorer	1.627
1. sal	2 lejemål til serviceerhverv på 1747 og 2191 m <sup>2</sup> samt eksisterende lager. Åben atriumgård på 515 m <sup>2</sup> .	4.894
Stue	4 serviceerhverv på mellem 977-2389 m <sup>2</sup> samt eksisterende lager.	5.634
kælder	205 bil-P, 340 cykel-P, teknik, depot og affaldsrum	6.085 (medregnes ikke etageareal)

Hotellejligheder udgør mellem 94- 120 m<sup>2</sup> og består af 2-3 værelser, 1 køkkenalrum og 1 wc-baderum.

### Bilparkering

Der er vist og oplyst i alt 205 parkeringspladser i kælder på tegning af kælder: 318\_K01\_H1\_EKL\_01-C, rev dato 12.01.2023, herfra nummererede.

*Tabel med udregnet minimumskrav for bilparkering:*

Parkeringskrav efter lokalplan: 1 pr. 100 m <sup>2</sup> af ny bebyggelse på i alt 15.445 m <sup>2</sup>	154
Tinglyste 21. december 2015, jf. byggetilladelse 22. november 2017, sagsnr.: 430681-022	55
Tinglyst 4. maj 2017, jf. byggetilladelse 10. maj 2017, sagsnr.: 515968-001.	2
Jf. krav til eksisterende lagerbebyggelse med byggetilladelse 19. juli 2010, sagsnr.: 434759-001	4
Samlet krav til bil-P i kælder	215

Ejer har opnået tidsubegrænset råderet over 24 P-pladser i Centerejendommen "Kronen", matr.nr. 3703 Vanløse, København, Vanløse Torv 1, i deklaration tinglyst den 23. maj 2019.

De manglende 10 parkeringspladser er tinglyst på "Kronen". Under byggeperioden opretholdes de på grunden 57 tinglyste P-pladser, hvoraf 33 indrettes på terræn og 24 er til tinglyst på "Kronen".

### Cykelparkering

Der etableres i alt 560 parkeringspladser, heraf 340 i P-kælder og 220 på terræn

*Tabel med udregnet minimumskrav for cykelparkering:*

Anvendelse	Norm i lokalplan	Etageareal	Antal P
Kontor	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	1627	24
Butik	4,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	8125	366
Hotellejigheder (bolignorm anvendt)	2,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	5694	142
Pladskrævende	1/1000 m <sup>2</sup>	15445	15
Eks. lagerbebyggelse, jf. byggetilladelse af 19. juli 2010, sagsnr.: 434759-001		2404	8
Samlet krav til cykel-P			555

Side 13 af 25

**Sagsnummer:**  
708302~004

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332

Du har ikke ansøgt om dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser.

## Baggrund for tilladelsen

Side 14 af 25

### BYGGELOVEN

**Sagsnummer:**

708302~004

#### Bygningsreglement

Vi har behandlet din ansøgning i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2015 (BR15).

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

### PLANLOVEN

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

#### Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 465 "Indertoften II", bekendtgjort den 20. marts 2012 og beliggende i lokalplanens område D. Bebyggelsen sammenbygges med eksisterende bebyggelse i lokalplanens område C.

**Ejendomsnummer:**

262332

#### Beskrivelse

Opførelse af ny etagebebyggelse på grunden er i overensstemmelse med lokalplanen.

- Ejendommens anvendelse til hotellejligheder og indretning af serviceerhverv i bygningens nederste etager er i overensstemmelse med § 3, stk. 1. Endelig indretning af butikker, restauranter og andre serviceerhverv i bygningens nederste etager er ikke omfattet af byggetilladelsen. Indretning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens §3, stk. 2, der fastlægger, at ingen dagligvarebutik må udgøre mere end 3.500 m<sup>2</sup> og at ingen udvalgsvarebutik må udgøre mere end 2.000 m<sup>2</sup>. Ansøgning herom skal indsendes inden endelig indretning af bygningens nederste etager.
- Bebyggelsesprocenten bliver 205 for ejendommen og 107 i gennemsnit for området, hvilket er i overensstemmelse med § 5, stk. 1, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 175.
- Bebyggelsen opføres med en base i 2 og 3 etager, hvorpå der opføres 2 tårne, der får en samlet bygningshøjde på henholdsvis 30 og 40 m i overensstemmelse med §5, stk. 5.
- Ejendommens friareal vil udgøre 3525 m<sup>2</sup>, og er dermed i overensstemmelse med § 8, stk. 1, der fastlægger at friarealet for erhverv minimum skal udgøre et areal, der svarer til 10 % af etagearealet, der anvendes til erhverv. Ejendommens samlede etageareal er på 17.849 m<sup>2</sup>. Byggeriet forudsætter derfor et opholdsareal på minimum 1785 m<sup>2</sup>. Der vil være ca. 1215 m<sup>2</sup> ubebygget areal på terræn og ca. 2310 m<sup>2</sup> hævede opholdsarealer på taget af bygningens base, som vist på situationsplan "318\_K01\_H1\_EX\_01-C".
- Der etableres i alt 215 bil-parkeringspladser. 154 parkeringspladser opfylder lokalplanens krav om 1 P-plads pr. 100 m<sup>2</sup> nyt etageareal. Desuden skal 4 tidligere krævede og 57 tinglyste P-pladser opretholdes på grunden, i overensstemmelse med lokalplanens, § 8, stk. 4. 205 parkeringspladser etableres i P-kælder på egen grund og 10 er indrettet i Centerejendommen "Kronen", matr.nr. 3703 Vanløse, København, Vanløse Torv 1, tinglyst den 23. maj 2019.
- Der etableres i alt 560 cykel-parkeringspladser, heraf 340 i kælder og 220 på terræn, i overensstemmelse med lokalplanens, § 8, stk. 5, der blandt andet fastlægger, at der til kontor skal etableres mindst 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>, til detailhandel minimum 4,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>, at

en del af pladserne skal være overdækkede og at pladser etableret i konstruktion skal have høj grad af tilgængelighed og tryghed.

110 cykelparkeringspladser etableres på forpladsen og de resterende 110 pladser på terræn er der adgang til fra Indertoften.

Side 15 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Område for Bygningers vurderer, at det ansøgte byggeri overordnet svarer til det projekt der har dannet grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen.

Projektet omfatter 2 tårne opført på en base i 2 og 3 etager jf. § 5, stk. 5. Lokalplanen fastlægger blandt andet at basen maksimalt må være 24 m høj. Det fremgår af ansøgningsmaterialet at basen er ca. 15 m høj, der hvor den er i 3 etager og ca. 10 m høj, der hvor den er opført i 2 etager.

Byggeriet opfylder i dets ydre fremtræden lokalplanen krav til materialevalg og karakter. Lokalplanen fastlægger blandt andet, at bygningens facader overvejende skal udføres i glas og vandrette bånd i forpatineret zink og/eller mørke hårdtbrændte tegl med fuger i samme mørke farve.

Område for Bygninger vurderer ikke at byggeriet forudsætter dispensation fra planens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Placering af tårne og udformningen af basen er ikke identisk med projektet, der lå til grund for udarbejdelse af lokalplan, og forudsætter derfor dispensation fra § 5, stk. 5, litra a, der fastlægger at *I område D skal ny bebyggelse opføres inden for det på tegning nr. 3 viste principielle byggefelt.*

Den ændrede placering af byggeriets base har indflydelse på forpladsens afgrænsning og dermed på den visuelle sammenhæng mellem den nye plads ved byggeriet og den eksisterende Frode Jakobsens Plads på den modsatte side af Jernbane Allé. Område for Bygninger vurderer, at den ansøgte ændring ikke medfører at arealet, der kan anvendes til ophold reduceres og at ændringen ikke har betydning i forhold til byggeriets karakter eller muligheden for at skabe kvalitet og sammenhæng i Vanløse Bymidte. Det samme gælder tårnenes placering. Den ansøgte ændring medfører ikke et byggeri, der i karakter, omfang eller påvirkning af omgivelserne vil afvige væsentligt fra et byggeri, der er opført i overensstemmelse med lokalplanens principielle byggefelt, som vist på lokalplanens Tegning nr. 3.

Realisering af lokalplanens fulde byggeret medfører at et træ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt skal fældes. Lokalplanen har ved udpegning af træet som bevaringsværdigt sikret det mod nedrivning medmindre hele byggeriet blev realiseret idet § 8, stk. 8, litra b fastlægger, at de på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

I den kombinerede naboorientering og partshøring samt i den efterfølgende udvidede borgerhøring på Bliv hørt er det via indsigelserne blandt andet blevet oplyst, at træet muligvis er yngle- og overvintringssted for flagermus. Hvis der er flagermus i træet, er det ikke en hindring for, at træet kan fældes. Det skal dog sikres, at de udsluses af evt. hulheder inden fældning, hvilket kun må ske i foråret eller efteråret i perioden fra den 15. april til 15. den maj eller fra den 15. august til den 15. september. Derfor stiller vi som betingelse for dispensation til at fælde træet, at det sikres, at der ikke er flagermus i træet, når det fældes.

### **Partshøring, naboorientering og udvidet borgerhøring på Bliv hørt**

#### *Partshøring efter forvaltningsloven*

Inden kommunen træffer afgørelse i en byggesag, skal vi vurdere, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. De parter, der i så fald skal høres, er personer eller virksomheder, der har en partsstatus. Det vil sige, at de har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse.



I den konkrete sag om opførelse af ny etagebebyggelse til erhverv, vurderede vi, at byggeriet begrundes en tilkendelse af partsstatus af matr.nr. 3185, 3437, 3366, 3313, 3312, 2422, 3269a, 3269b, 1851, 2773, 213 og 13bc Vanløse, København. Det skyldes, at byggeriets omfang gør, at bebyggelsesforholdene i området ændres væsentligt.

Side 16 af 25

**Sagsnummer:**  
708302-004

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332

Vi har partshørt og naboorienteret samtlige naboer til ejendommen, hvor der er søgt byggetilladelse. Da sagen blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 22. august 2022, blev det besluttet, at der skulle gennemføres en udvidet borgerhøring på "Bliv hørt".

Vi vurderer, at byggeriet med mere end 15000 m<sup>2</sup> etageareal har et omfang, anvendelse og en karakter der gør, at naboerne til byggeriet er part i sagen uanset, at det er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed den byggetilladelse lokalplanen fastlægger på den aktuelle ejendom. Vi partshørte på grund af de ændringer af ejendommens eksisterende forhold, som byggeriet vil medføre.

Det ansøgte byggeri forudsætter 2 dispensationer fra lokalplanen. Derfor naboorienterer vi efter planloven.

Partshøringen og naboorienteringen blev sendt til i alt 210 personer og virksomheder samt faste høringsparter. Det er primært ejere af ejendomme og indehavere af virksomheder samt lejere med adresse, der støder op til den aktuelle adresse, der har modtaget brev om partshøring og naboorientering.

I høringsperioden fra den 18. maj til den 8. juni 2022 har vi modtaget 45 indsigelser. En indsigelse var underskrevet af 52 beboere og 4 af indsigelserne var fra lejere.

Den udvidede borgerhøring på kommunens høringsportal "Bliv hørt" var tilgængelig for alle og blev annonceret i VanløseLIV få dage efter, at høringen blev offentliggjort på "Bliv hørt" den 3. oktober 2022.

Vi har modtaget 58 hørings svar på høringsportalen inden høringsfristen den 23. oktober. To hørings svar er positive tilkendegivelser. Forvaltningen har modtaget yderligere to hørings svar efter den 23. oktober 2022. Vi har foretaget en konkret vurdering af de indkomne indsigelser og vedlægger kopi af både indsigelser og brevet, der beskriver vores vurdering.

Ansøger har efter den første høringsperiode flyttet elevator, der gav niveaufri adgang til parkeringskælderen fra forpladsen og ind i lokalplanens byggefelt, så den ikke forudsætter dispensation, og fortsat med adgang direkte fra forpladsen gennem facaden, så cykler ikke skal ind i bygningen for at kunne komme ned i kælderen.

Desuden blev der inden høringen på "Bliv hørt" udarbejdet nye visualiseringer, skyggediagrammer og en sammenligningsskitse, der redegør for byggeriets afvigelse fra lokalplanens principielle byggefelt, således at høringsmaterialet blev mere retvisende i forhold til det projekt, der er søgt byggetilladelse til at opføre.

Alle naboer og parter har i forbindelse med den udvidede borgerhøring modtaget et brev, der oplyser om høringsfrist, justeringer i projektet og nye bilag samt invitation til også at indsende et hørings svar via "Bliv hørt".

Vi skal gøre opmærksom på, at der kan klages over afgørelsen. Klagevejledning og frister for klage fremgår af vores svar på indsigelserne.

## Dispensation

Vi giver dispensation fra § 5, stk. 5, litra a, og § 8, stk. 8, litra b, til at

- bygningens base, og to tårne opføres med en placering, der ikke er i overensstemmelse med det principielle byggefelt på lokalplanens tegning nr. 3,
- fælde et bevaringsværdigt træ, der står ved skel mod matr.nr. 3185 Vanløse, København.

Dispensationerne er givet på betingelse af:

- at byggeriet opføres i sin helhed som ansøgt,
- at der plantes minimum et nyt træ på forpladsen i overensstemmelse med lokalplanens § 8, stk. 9,
- at det sikres, at der ikke er flagermus i træet, når det fældes.

Dispensationen fra lokalplanens §5, stk. 5 til at placere bebyggelsen som ansøgt og dermed med en mindre del uden for det på tegning nr. 3 viste principielle byggefelt begrundes med, at ændringen giver et konstruktivt mere enkelt byggeri, og at lokalplanens intention om at der skal opføres et arkitektonisk markant moderne byggeri på den aktuelle ejendom fortsat er opfyldt.

Ansøger har blandt andet begrundet ansøgningen om dispensation til den ændrede udformning af basen og placering af tårne med, at det projekt, der dannede grundlag for lokalplanens principielle byggefelt, var et skitseprojekt, og at der i det endelige andragende er søgt en mere konstruktionsmæssigt enkel løsning og dermed et mere bæredygtigt byggeri.

Område for Bygningers vurderer i øvrigt, at den meget begrænsede afvigelse af basens og tårnenes ændrede placering, ikke gør, at byggeriet ændrer karakter eller påvirker omgivelserne på en måde, der er væsentligt i forhold til et byggeri, der er opført i overensstemmelse med lokalplanens principielle byggefelt.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse s. 11, at der ved udarbejdelsen blev taget stilling til, at forpladsens solorientering ikke er god. Det meste af dagen vil forpladsen ligge i skygge af byggeriet base. Det forhold ændrer dispensationen ikke på. Det samme gælder de skygger, byggeriets to tårne vil kaste, og evt. turbulens når det blæser. Dette forhold ændres efter Område for Bygningers vurdering ikke af, at der dispenseres til den ansøgte afvigelse fra lokalplanens principielle byggefelt.

Dispensationen fra lokalplanens § 8, stk. 8, litra b, til at fælde et træ, der er udpeget som bevaringsværdigt, begrundes med, at det står inden for lokalplanens principielle byggefelt. Det er et vilkår i lokalplanen, at realisering af et byggeri, der udnytter lokalplanens byggeri i dets helhed, vil betyde, at træet skal fældes. Derfor er bestemmelsens litra b en undtagelse, der fastlægger, at der kan dispenseres til at fælde træet, hvis der opføres ny bebyggelse, og der plantes et eller flere erstatningstræer. Begge forhold er opfyldt. Derfor giver vi dispensation til at træet kan fældes.

Dispensationen er givet i henhold til planlovens § 19, stk. 1.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

## Tinglysning

Følgende betingelser for dispensationen er tinglyst af ejer jf. planlovens §43 (uddrag af deklaration):

- Ret til at disponere over 24 parkeringspladser på Centerejendommen. Den til enhver tid værende ejer af Centerejendommen skal være forpligtet til tidsubegrænset at stille 24 parkeringspladser på Centerejendommen til rådighed for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3269a Vanløse, København ("Butiksejendommen") eller matrikler, der udstykes heraf.

## Servitutter

Ejendommen er omfattet af byggeservitutter pålagt ved skøde, lyst den 5. maj og 5. december 1942. Servitутten regulerer bl.a. afgravning af jord.

Af hensyn til deklarationernes bestemmelser har vi ingen bemærkninger

Ejendommen er omfattet af byggeservitutter pålagt ved deklaration, lyst den 5. oktober 1993 og 26. februar 1952. Servitutterne regulerer bebyggelsesafstand til naboer.

Området er efterfølgende lokalplanlagt og projektet er derfor ikke reguleret af deklarationens bestemmelser.

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 9. januar 1996. Servitутten regulerer fælles afløbsanlæg for flere matrikler.

Det forudsættes at projektet udføres i overensstemmelse med servituttens bestemmelser.

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 4. maj 2017. Servitутten fastlægger ejendommen er forpligtiget til at stille 2 parkeringspladser til rådighed for matr. 2432 Vanløse, København, Jernbane Alle 77.

Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst den 21. december 2015. Servitутten fastlægger ejendommen er forpligtiget til at stille 55 parkeringspladser til rådighed for matr. 2422 Vanløse, København, Indertoften 5-11.

Det ansøgte er i overensstemmelse med deklarationernes bestemmelser.

## MILJØBESKYTTELSESLOVEN

### Affald

Udtalelse om erhvervsaffald – Butiks-, erhvervs- og kontorbebyggelse inklusive hotellejligheder - byggesag nr. 708302

Klima og Byudvikling, enheden for Projekter, Erhverv og Byggeri i området for Affald og Ressourcer, har ingen indvendinger mod det ansøgte, under forudsætning af,

- at der som minimum indrettes affaldsrum, som vist og placeret på tegning Kælderplan tegn. nr. 318\_K01\_H1\_EKL\_01-D dateret rev. dato 12.01.2023

Side 18 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

- at supplerende mulighed for affaldssortering etableres ved den kommende indretning af de enkelte butiksljemål,
- at der etableres mobilt affaldssug til restaffald for hotellejlighederne,
- at der til butikkerne, kontoerne og hotellejlighederne opstilles tilstrækkeligt materiel til indsamling af
  - restaffald (forbrændingseget/dagrenovationslignende),
  - sorterede, genanvendelige materialer (pap, papir, metal, elektronik, glas, plast, tekstiler samt mad- og drikkekartoner),
  - madaffald (indsamles med henblik på bioforgasning)
  - farligt affald herunder batteri og lyskilder
  - eventuelt storskrald
  - eventuelt deponi (fx porcelæn),
  - eventuelt friture
- at evt. klinisk risikoaffald fra lægehuset/apoteket/andet håndteres internt i lejemålet, hvorfra det også vil blive indsamlet af en godkendt affaldsindsamler,
- at placeringen af beholderne ikke må skabe uhygiejniske forhold,
- at der er opmærksom på at få bestilt tømning af beholderne ofte nok, så der ikke opstår overfyldninger, så erhvervene kan bortskaffe deres affald korrekt,
- at der er opmærksom på, at beholderne ikke må placeres, så de hindrer brandveje eller kan skabe brandspredning,
- at der tages forbehold for, at antallet af beholdere kan ændre sig i forhold til indsamling af kommende affaldstyper.

Side 19 af 25

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Erhverv er forpligtet til at sortere deres affald, jf. § 60 i Affaldsbekendtgørelsen, BEK nr. 2512 af 10/12/2021.

Nogle virksomheder kan pr. 1 juli 2023 indgå i en eller begge af Københavns Kommunes to indsamlingsordninger for erhvervsaffald. Din virksomhed vil modtage digital post fra Københavns Kommune om de to kommunale indsamlingsordninger for erhvervsaffald, hvis I må benytte den. Læs mere om indsamlingsordningerne på [www.kk.dk/erhverv/erhvervsaffald/kommunens-indsamlingsordninger-for-erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhverv/erhvervsaffald/kommunens-indsamlingsordninger-for-erhvervsaffald). Her kan virksomheden også afmelde sig de kommunale ordninger.

Benyttes de kommunale ordninger ikke, skal virksomheden indgå aftale med en privat renovatør om indsamling af sorteret, tørt genanvendeligt affald, eller benytte kommunens genbrugsstationer mod betaling. Ligeledes skal der indgås en aftale med en privat affaldsindsamler om indsamling af dagrenovationslignende affald og madaffald. Dette må ikke afleveres på genbrugsstationen.

Det er muligt at fremsøge de registrerede indsamlingsvirksomheder for erhvervsaffald i Affaldsregisteret på Energistyrelsens hjemmeside, [www.ens.dk/ansvarsomraader/affald/affaldsregistret](http://www.ens.dk/ansvarsomraader/affald/affaldsregistret).

Læs de generelle bestemmer i forbindelse med etablering af affaldssystemer i Bygningsreglementet på: <https://bygningsreglementet.dk>.

Yderligere oplysninger om erhvervsaffald, herunder farligt affald, kan findes på [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

Arbejdstilsynet har udarbejdet en vejledning, D.2.24 om indretning og brug af dagrenovationssystemer, hvor kravene til adgangsveje beskrives. Vejledningen findes på [www.at.dk](http://www.at.dk).

## ADRESSELOVEN

### Adresseafgørelse

De fremtidige adresser for ejendommen bliver

#### Jernbane Allé 41A, 1. sal

**41B**

**41C, 3. - 10.** (hotelværelser)

**41D**

**41E, st. tv og st. th**

**1.**

**41F, 2.** (kontor)

**3. - 7.** (hotelværelser)

**Indertoften 12** (vareindlevering)

**Julie Arenholts Vænge 4** (vareindlevering)

**6** (p-kælder)

**2720 Vanløse**

som vist med blå på vedlagte plantegninger

Jernbane Allé 41 og 43 vil udgå.

Har du bemærkninger til den fastsatte adresse, kan du kontakte Københavns Kommunes adressemyndighed i Område for Bygninger, på e-mail: [adresseser@kk.dk](mailto:adresseser@kk.dk). Du skal oplyse sagsnummeret, når du kontakter os.

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

## BEREDSKABSLOVEN

Hovedstadens Beredskab oplyser, at det ansøgte er omfattet af bestemmelserne i Forsvarsministeriets bekendtgørelse om brandsyn nr. 2341 af 9. december 2021. Af § 3 i bekendtgørelsen fremgår det, at bygningen af ejer eller bruger skal anmeldes til kommunalbestyrelsen (Beredskabet) inden brandsynsobjektets ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen. Det skal jf. §3, stk. 2, ske ved fremsendelse af anmeldelse med ejeren eller brugerens navn, e-mailadresse og bopælsadresse.

## Information og vejledning

Side 21 af 25

### Projektet kræver tilladelse efter Jernbaneloven

Banedanmark har i høringsvar fra den 19. maj 2022 oplyst at byggearbejdet ikke må påbegyndes uden først at have fået en § 24 tilladelse, jf. Jernbaneloven. Den fås i det pågældende område ved at henvende sig repræsentant for infrastrukturforvalteren:

Lars Sørensen (LDSS)  
Arealgeograf/specialkonsulent  
T: | M:+4524279582  
Mail: [ldss@bane.dk](mailto:ldss@bane.dk)

BDK ID: 2569940

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

### Flagermus

Områdets gamle træer kan være yngle- og overvintringssteder for flagermus.

Der er jf. § 10, stk. 1 litra 1 i Artsfredningsbekendtgørelsen BEK nr. 521 af 25/03/2021 forbud mod alle former for forsætlig indfangning eller drab af dyrearter, der står opført på habitatdirektivets bilag IV.

Dermed er alle vildtlevende flagermus i DK strengt beskyttede dyrearter.

### Anvendelse til hotel

Hotelvirkomhed skal jf. sommerhusloven opfylde hotelbegrebet, og dermed opfylde følgende:

- der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Er anvendelsen ikke i overensstemmelse med lovens hotelbegreb, skal der søges tilladelse efter sommerhusloven.

### Byggeaffald

Når du renoverer eller nedriver, skal affaldet fra dit byggeri i langt de fleste tilfælde anmeldes til kommunen. Det skal ske minimum 14 dage før, byggearbejdet går i gang. Bemærk, at der er krav om screening for PCB og andre miljøproblematiske stoffer, og kildesortering af dit byggeaffald.

Læs mere om, hvornår og hvordan du skal anmelde byggeaffald på [kk.dk/byggeaffald-koebenhavn](http://kk.dk/byggeaffald-koebenhavn)

### Museumsloven

Du skal være opmærksom på museumslovens bestemmelser om sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med jord - og byggearbejder, jf. § 25, § 26 og § 27.

### **Bygnings- og Boligregisteret (BBR)**

Når byggeriet er afsluttet, skal du undersøge, om byggeriet er registreret korrekt i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Rettelser til BBR, der ikke kræver byggetilladelse, kan indberettes til Københavns Kommunes BBR-myndighed via [bbr.dk/forside](http://bbr.dk/forside). Når vi har godkendt indberetningen, sender vi dig en opdateret BBR-meddelelse.

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

### **Nedsivning af regnvand**

Ved etablering af nedsivningsanlæg for regnvand, skal der særskilt søges om tilladelse. På [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar) kan du finde flere informationer, ansøgningsskema og katalog over metoder, som kan bruges, når regnvandet skal håndteres lokalt. Nedsivning af tag- og overfladevand kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens §19.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

### **Vand og Afløb**

I henhold til Spildevandsplan 2018 ligger grunden i et område, hvor kloakeringen er fælles.

Nedsivning i jorden eller udledning til recipient kræver tilladelse fra Københavns Kommune. Læs mere på [kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

Der skal etableres fedtudskiller, hvis der udledes fedtholdigt spildevand fra køkkenet. Hvis du etablerer fedtudskiller i terræn eller kælder, skal den sikres mod opstuvning.

I fælles kloakerede områder skal der være en sandfangsbrønd, inden overflade afvanding fra parkeringskælderens tilsluttes til kloakken.

### **Fjernvarme**

Ny bebyggelse i Københavns Kommune skal tilsluttes fjernvarme. I særlige tilfælde kan kommunen dispensere fra tilslutningspligten. Læs mere på [kk.dk/artikel/dispensation-fjernvarme](http://kk.dk/artikel/dispensation-fjernvarme).

### **Privatretlige servitutter**

Det er ejers ansvar, at privatretlige servitutter bliver overholdt.

### **Behandling af oplysninger**

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](http://Behandling%20af%20personoplysninger%20i%20forbindelse%20med%20sagsbehandling%20af%20byggesager%202020%20(itera.dk)).

## Klagevejledning

Side 23 af 25

### BYGGELOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af byggelovgivningen, kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens § 23, stk. 1, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 C, stk. 4, § 18 A, stk. 4, og § 25 D, stk. 2.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan klages over. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

### Klageret

Klageberettiget er afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Desuden kan Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf klage over kommunens afgørelser om handicapforhold.

### Klagefrist

Klagen skal være indgivet til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens §24, stk. 1.

Klagen skal sendes til Nævnenes Hus enten via din e-Boks, pr. e-mail til [bygg@naevneneshus.dk](mailto:bygg@naevneneshus.dk) eller som brev til

Nævnenes Hus  
Att. Byggeklageenheden  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Du kan finde mere information på [naevneneshus.dk/start-din-klage/bygge-klagenaevnet/](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/bygge-klagenaevnet/)

### Frist for søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

## Klagevejledning

### PLANLOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

### Klageret og klagefrist

De, der har ret til at klage, er alle, der har en retlig interesse i afgørelsen, jf. planlovens § 59, stk. 1. Andre, der kan være klageberettigede er landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Nævnenes Hus inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om regler for klage til Planklagenævnet.

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332



Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede fik kendskab til afgørelsen, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen.

Side 24 af 25

### **Klageportal**

Du skal sende din klage via klageportalen på Nævnenes Hus' hjemmeside på [naevneneshus.dk/start-din-klage/](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/). Du logger på klageportalen med NemID. Du kan også klage via borger.dk eller virk.dk.

**Sagsnummer:**

708302~004

**Matrikelnummer:**

3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**

262332

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked, når vi har sendt den videre.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

### **Gebyr**

Hvis du klager til Planklagenævnet, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1.800 kroner for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, jf. lov om Planklagenævnet, §8, stk. 1. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

Du kan finde mere information og se, hvordan du indsender din klage på [naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/](http://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/)

Du kan kontakte Planklagenævnet på e-mail [nh@naevneneshus.dk](mailto:nh@naevneneshus.dk) eller telefonisk på 72 40 56 00.

### **Frist for søgsmål**

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

## Hvis du har spørgsmål

Ved spørgsmål, kan du kontakte byggesagsbehandler Torben Kjærgaard Høj på e-mail [CX48@kk.dk](mailto:CX48@kk.dk) eller byggesagsbehandler Tanja Troelsen på e-mail [CD96@kk.dk](mailto:CD96@kk.dk). Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Du kan også besøge vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Her kan du få vejledning og hjælp, fx til byggesager og arkivtegninger.

Har du spørgsmål til følgende forhold, kan du kontakte:

Vejforhold: Maja Carøe tlf 2420 5653, e-mail [ED2V@kk.dk](mailto:ED2V@kk.dk).

Affald: Regin Atterdag Nordentoft, e-mail [St8E@kk.dk](mailto:St8E@kk.dk).

Har du spørgsmål i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, kan du kontakte byggesagsbehandler Nina Bischoff på e-mail [VM7M@kk.dk](mailto:VM7M@kk.dk).

Læs mere og se telefon- og åbningstider på [kk.dk/byggetilladelse](http://kk.dk/byggetilladelse).

Venlig hilsen

Laila Saabye  
Administrativ byggesagsbehandler  
Område for Bygninger

Side 25 af 25

**Sagsnummer:**  
708302~004

**Matrikelnummer:**  
3269a VL, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Indertoften 12

**Ejendomsnummer:**  
262332