



**Dispensation fra lokalplan nr. 333 "Bjerregårdsvej" til etablering af børneinstitution**

21-07-2011

**Bilag 2. Notat om henvendelser**

Sagsnr.  
2011-77757

Der er kommet følgende henvendelser:

Dokumentnr.  
2011-520604

1. 17-6-2011, Jørgen Warming, Søndermarksvej 14, 2500 Valby
2. 19-6- 2011, Erik Jørgensen, Bjerregårds Sidevej 7, 2500 Valby
3. 22-6-2011, Hans Hvenegard og Hanne Nørby, Søndermarksvej 11, 2500 Valby
4. 25-6-2011, Amalie Malling og Michael Schönwandt, Søndermarksvej 10, 2500 Valby
5. 26-6-2011, Valbybakkens Vejlag, v/Birthe Gottlieb, Antoinettevej 9, 2500 Valby
6. 30-6-2011, Erling Fugmann, Antoinettevej 7, 2500 Valby
7. 1-7-2011, Dansk Jernbaneforbund, Søndermarksvej 16, 2500 Valby
8. 5-7-2011, Rita og Ole Victor Nielsen, Søndermarksvej 2, 2500 Valby
9. 4-7-2011, Erik Udsen, Søndermarksvej 8, 2500 Valby
10. 4-7-2011, Søren Hovmand, Søndermarksvej 5, 2500 Valby
11. 4-7-2011, Thilde og Frank Christensen, Søndermarksvej 9, 2500 Valby
12. 4-7-2011, Kasper Mejlgaard, Bjerregårds Sidevej 5, 2500 Valby
13. 4-7-2011, Kristian Byrge, Søndermarksvej 12, 2500 Valby
14. 4-7-2011, Erik Jørgensen, Bjerregårds Sidevej 7, 2500 Valby

Sagsbehandler  
Annelise Sørensen

Henvendelserne drejer sig om følgende:

1. De trafikale forhold
2. Lovligheden af at dispensere til en institution
3. Dispensation til ændring af arkitekturen

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5

Postboks 447  
1505 København V

Telefon  
3366 1382

E-mail  
anssor@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

4. Krav om høring som part i sagen, høringskreds og udskydelse af høringsfrist.

### **Ad 1. De trafikale forhold**

Henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

I alle henvendelserne protesteres der mod indretning af en børneinstitution svarende til typen Montessori International Preschool. En sådan type institution har et regionalt og ikke et lokalt opland, og derfor vil der komme børn så langt væk fra, at det vil være nødvendigt at transportere dem dertil med bil.

Det vil betyde en belastning af især Søndermarksvej, som ikke egner sig til det, fordi den kun er 5,9 m. bred med et ca. 1,5 m bredt fortov og parkering i begge sider. Søndermarksvej er nærmest en blind vej, fordi den munder ud i Banevolden, som primært er en cykel- og gangsti, der indgår i kommunens planer for grønne stier og anvendelse af Carlsberggrundene.

Alle biler skal først parkere for at hente og aflevere børn, og det er der ikke plads til inde på grunden, hvor der kun er afsat plads til 6 parkeringspladser. Derefter skal de køre tilbage mod Valby Langgade, hvor der er dårlige oversigtsforhold både ved ud- og indkørsel.

Endvidere er der i forvejen i nogle af ejendommene på Søndermarksvej erhverv, og det giver også mere trafik, der skal håndteres samtidig med trafik fra beboerne på vejen.

Det anslås af flere, at der dagligt vil være en øget biltrafik på mellem 100 og 160 biler, og mange af bilerne vil komme samtidig.

Al denne trafik vil medføre et generelt øget behov for vedligeholdelse og snerydning på resten Søndermarksvej, som i øvrigt er en privat fællesvej. Også på de tilstødende veje, vil der være et øget slid, fordi alle de biler vil søge andre veje i Bjerregårdsvej-området.

#### *Bemærkninger:*

Den hidtidige lovlige anvendelse af bygningen har været erhverv, og generelt vil erhverv give anledning til trafik af samme størrelsesorden som en institution

Forvaltningen forventer således ikke, at børneinstitutionen vil medføre en øgning i trafikken.

Montessori International Preschool har oplyst, at børnene vil ankomme i tidsrummet kl. 8 og 9.30 og forlade institutionen fra kl. 14.30 til 17.

Der er indtil videre indmeldt 8 børn og de 3 bor i Valby, 4 på Frederiksberg og 1 på Vesterbro. Der er flere interesserede fra lokalområdet, og det er da også med henblik på opfyldelse af et lokalt behov, at børnehaven åbnes. Der findes således allerede institutioner af den type i de nordlige forstadskommuner.

Det er ansøgerens erfaring, at transportformerne normalt er fordelt med 1/3 til bil, 1/3 til cykel og 1/3 til bus eller tog. Først om 3-5 år forventes det, at det samlede antal børn er på 40-45 børn, og det vil betyde, at 15-18 børn bliver kørt i bil til børnehaven.

Parkeringsbehovet for såvel biler som cykler skal håndteres på egen grund. Der er ikke plads til at vende på Søndermarksvej, og derfor skal der også være plads til det inde på grunden, ligesom vareindlevering og affaldshåndtering skal kunne ske der.

Forvaltningen har vurderet, at det vil være muligt at etablere disse funktioner på grunden, hvis legepladsarealet reduceres. Det vil ikke skulle reduceres mere end, at der stadig er gode legepladsforhold.

Krav herom vil kunne stilles som en betingelse for dispensationen.

## **Ad 2. Lovligheden af at dispensere til institution.**

Henvendelse 2, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14

Lokalplanen giver ikke mulighed for at dispensere til indretning af en institution af denne art og størrelse.

Det må være sådan, at institutionsbegrebet i lokalplanens § 3, stk. 3, omfatter institutioner af almennyttig karakter og under offentligt tilsyn. Institutionen skal kunne indgå på lige fod med kommunale dagtilbud til opfyldelse af den kommunale forsyningspligt f.eks. ved, at den er selvejende eller udliciteret og har en driftsaftale i henhold til dagtilbudsloven. Endelig skal den betjene et lokalt opland for, at man kan sige, at der er tale om en funktion, der naturligt finder indpas i området.

Disse kriterier opfylder den aktuelle type institution tilsyneladende ikke, og den vil i hvert fald på flere måder være til gene for beboerne i området. Det er ikke et argument for at tillade denne anvendelse, at der er mangel på institutionspladser i Københavns Kommune, for børnene vil ikke nødvendigvis bo i denne kommune.

Nogle indsigere er enige i, at der ikke er hjemmel til at sondre mellem pædagogiske principper, men mener, at der er tale om en form for erhverv, fordi institutionen drives på privat grundlag.

Formålet med lokalplanen er at begrænse mulighederne for erhvervsanvendelse og øge boligandelen, og så kan det ikke være i

overensstemmelse med lokalplanen at tillade den aktuelle anvendelse, fordi den må anses for at være et erhverv. Nyindretning til dette formål er kun tilladt, hvis erhvervet indrettes i bygninger, der har et etageareal på 300 m<sup>2</sup> og derover, og i så fald skal det indrettes i kælder eller stueetagen og må kun udgøre 100 m<sup>2</sup>. I dette tilfælde er der tale om, at institutionen er på 689 m<sup>2</sup>.

Endelig må bestemmelsen i § 3, stk. 3 i lokalplanen være ugyldig, fordi den strider mod planens principper om at forbeholde området til boliger med begrænsede muligheder for erhverv. Bestemmelsen er desuden så ubestemt formuleret, at der i realiteten ville kunne tillades etableret institutioner i hele området, og der kan ikke være hjemmel i planloven til den slags bestemmelser.

Enkelte mener, at ejendomsværdierne forringes, og kommunen skulle hellere koncentrere sig om at få gjort noget ved kloakkerne i området, så de ikke løber over.

#### *Bemærkninger:*

Det fremgår af § 3, stk. 3, i lokalplan nr. 333 "Bjerregårdsvej", at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse kan indrettes kollektive anlæg og institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – samt andre sociale, miljømæssige eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder indpas i området.

Bestemmelsen er udformet som en kompetencenorm. Det vil sige, at udnyttelsen af den kræver en dispensation, der som hovedregel først kan gives efter, at der er foretaget en nabohearing.

Bebyggelsen på grunden har et samlet etageareal på 689 m<sup>2</sup>. Der er en bygning på 87 m<sup>2</sup>, der anvendes til bolig. Institutionen indrettes i hovedbygningen på 602 m<sup>2</sup>. Kælder og stueetagen på ca. 450 m<sup>2</sup> indrettes til børnene, mens resten fungerer som sekundære rum, herunder personalerum.

Friarealet på grunden udgør ca. 1.890 m<sup>2</sup>. Legeplads skal indrettes på ca. 980 m<sup>2</sup>.

Det er rigtig, at der ikke er tale om en institution, der opfylder de kriterier for offentlige formål, der er nævnt i indsigelserne. Disse kriterier anvendes imidlertid, når der er behov for at fastslå om en anvendelse skal betragtes som et offentligt formål, der kun kan ligge i ganske bestemte udpegede områder. Der er ikke i denne lokalplan fastlagt anvendelser til offentligt formål.

I stedet er bestemmelsen formuleret som en adgang til at dispensere fra det generelle krav om anvendelse til boligformål og den begrænsede adgang til anvendelse til erhvervsformål. Institutionsbegrebet er ikke nærmere defineret, men det er udtrykkeligt nævnt, at det kan være

børnehaver og vuggestuer, og det antages efter generel praksis i kommunen og i den planretlige teori at omfatte virksomhed af såvel offentlig som privat karakter. Tidligere er ansøgt om tilladelse til etablering af både en skole og en børnehave. Denne ansøgning er afslået, fordi der ifølge lokalplanen ikke er mulighed for at etablere en skole, heller ikke ved dispensation.

Selvom det blev antaget, at der var tale om erhvervsanvendelse, har den konkrete ejendom hidtil været anvendt udelukkende til erhverv. Derfor ville der i så fald være tale om fortsat lovlig anvendelse af ejendommen, som kunne indrettes uden dispensation.

Bestemmelsen i § 3, stk. 3, giver ikke hjemmel til i vidt omfang at tillade institutioner i området, fordi det netop ville stride mod lokalplanens formålsbestemmelse om, at området skal have karakter af beboelsesområde. Derfor er bestemmelsen da også formuleret som en mulighed for, at kommunen kan tillade anvendelsen efter en konkret vurdering i modsætning til, hvis der var formuleret en generel adgang til denne form for anvendelse.

Det er formentlig rigtigt, at hovedparten af børnene ikke vil komme fra det lokale område, men det kan på den anden side heller ikke udelukkes, når der her er tale om et attraktivt villaområde beboet af en række formentlig meget resursestærke beboere. Derved vil institutionen kunne medvirke til at afhjælpe behovet for institutionspladser i kommunen og den vil med sin særlige karakter også bidrage til den mangfoldige by.

Institutionen placeres i en ejendom, der ligger for enden af vejen, relativt afsondret fra den øvrige bebyggelse.

Når børnene er ude at lege i nogle af dagtimerne på hverdage, vil de naturligvis kunne høres, men generne vil ikke være så store, at der er grund til at stille som betingelse, at der etableres støjhegn til naboen. I givet fald må begrænsninger af gener kunne drøftes direkte nabo til nabo, og i øvrigt behandles efter generelle naboretlige principper.

Placeringen vil sandsynligvis ikke have betydning for ejendomsværdierne i området. Når lokalplaner er udarbejdet og dispensationer givet efter bestemmelserne i planloven, er reguleringen sædvanligvis erstatningsfri. Det gælder også i dette tilfælde.

### **Ad 3. Dispensation til ændring af arkitekturen og behov for også at dispensere fra krav om anlæg til have.**

Henvendelse 6, 9, 12, 13, 14

Ejendommen Søndermarksvej 13 er klassificeret med bevaringsværdien 4. Derfor bør der ikke gives tilladelse til ændringerne på den østlige gavl, så der kan etableres en ny indgang og en handicapindgang. At der

overhovedet er behov for denne dispensation understreger, at institutionen er fejlplaceret. Der bør heller ikke gives mulighed for at etablere et støjhegn mod banen, fordi det vil skæmme bygningen.

I lokalplanens § 9, stk. 1, er det bestemt, at de ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning. En legeplads kan ikke opfylde dette krav, og derfor burde der også skulle dispenseres fra denne paragraf.

*Bemærkninger:*

Som nævnt i nabohøringen, kræver etableringen af en børneinstitution, at der etableres gode adgangsforhold for brugerne af børnehaven, herunder handicapadgang. De nye indgange til bygningen etableres på østgavlen af bygningen, således at der ikke sker en ændring af bygningens meget fine facader i øvrigt. Endvidere er det de eksisterende vinduesåbninger, der udvides, og det sker således, at de nuværende proportioner i vidt omfang opretholdes.

Støjhegnet mod banen er nødvendigt for, at støjgrænserne for støj fra jernbaner kan overholdes, og der vil blive stillet krav om, at hegnet begrønnes. Med tiden vil det blive dækket helt af beplantningen.

Friarealerne på ejendommen udgør ca. 1.890 m<sup>2</sup>, heraf skal institutionen disponere over ca. 980 m<sup>2</sup> til legeplads. Ud mod Banevolden anlægges de 750 m<sup>2</sup> med græs, mens 230 m<sup>2</sup> anlægges med asfalt til leg. Parkering etableres på den øvrige del af friarealet, som i øvrigt også bruges af de andre brugere af ejendommen. I forhold til i dag sker der herved en indskrænkning af det areal, der kan bruges til parkering, til fordel for legepladsen.

Legepladsen indrettes på den del, der i forvejen for langt størstedelens vedkommen har havepræg, og den er i øvrigt væsentligt større end de legepladsarealer, der kræves ved kommunalt drevne børnehaver. Ansøgningen beskriver ikke, at der ændres ved det nuværende haveanlæg, og så længe det henligger som have, er der ikke behov for en dispensation.

**Ad 4. Krav om høring som part i sagen, høringskreds og udskydelse af høringsfrist.**

Henvendelse 2, 3, 5, 9, 10, 14.

Ejeren af Bjerregårds Sidevej 7, henvendelse 2, mener, at han er part i sagen, fordi legepladsen støder op til opholdsarealet på hans ejendom. Han mener derfor, at den videre behandling af sagen bør udskydes, indtil han har haft lejlighed til at afgive udtalelse i sagen.

Det samme mener ejerne af Søndermarksvej 11, henvendelse 3, som også mener, at fristen for svar bør forlænges på grund af ferietiden.

I henvendelse 5 anfører Valbybakkens Vejlag, at alle medlemmer af vejlaget bør høres, fordi den ekstra trafikbelastning vil give et ekstra slid på vejene. Af hensyn til ferietiden bør fristen for bemærkninger forlænges. Samme synspunkt anføres i henvendelse 9 og 14.

Endelig er det i flere henvendelser tilkendegivet, at sagen hidtil er behandlet på et ufuldstændigt grundlag, idet der mangler oplysninger om, hvilken type institution der er tale om, og i hvilket omfang dens aktiviteter vil påvirke lokalområdet.

*Bemærkninger:*

Høringskredsen er fastlagt ud fra, at den ændrede anvendelse af bygningen kan have betydning for naboer til ejendommen og beboerne ud til Søndermarksvej. Derfor er ejerne af Bjerregårds Sidevej 7 og Søndermarksvej 11 da også hørt. Med hensyn til synspunktet om, at der også skulle have været partshøring i medfør af forvaltningsloven bemærkes, at formålet hermed er at give en part mulighed for at gøre synspunkter gældende eller fremkomme med oplysninger, der bør indgå i en vurdering, inden der træffes afgørelse. Af forvaltningslovens kap. 5 fremgår det, at der ikke skal partshøres, hvis der ved lov er fastsat særlige bestemmelser, der sikrer parten adgang til at afgive en udtalelse til sagen, inden afgørelsen træffes. Krav om nabohøring er fastlagt i planlovens § 20, og dermed bortfalder kravet om partshøring.

Forvaltningen finder endvidere ikke, at sagen er behandlet på et ufuldstændigt grundlag.

Som det fremgår ovenfor under pkt. 2, har der til opfyldelse af betingelserne i lokalplanens § 3, stk. 3, for at give dispensation foreligget tilstrækkelige oplysninger, fordi der ikke sondres mellem den pædagogiske linje.

Som det fremgår af pkt. 1 har nabohøringens oplysninger om betænkelighederne ved trafikbelastningen givet anledning til, at forvaltningen har indhentet yderligere oplysninger.

Herefter er der mulighed for på et fuldt oplyst grundlag at træffe den endelige afgørelse af, om dispensationen skal gives.

Det er ikke vurderet, at Vejlaget skulle have været hørt. Der forventes alene en ubetydelig stigning i trafikken, som følge af afhentning og aflevering af børn. Det er tilkendegivet særskilt over for vejlaget, at spørgsmålet om vedligeholdelse af Søndermarksvej og de øvrige private fællesveje i området reguleres af lov om private fællesveje. Den indeholder bestemmelser om, at vejmyndigheden efter anmodning af en vejberettiget kan træffe afgørelse om ændring af fordelingen af udgifter til istandsættelse og vedligeholdelse af veje.

Nabohøringen har været gennemført i perioden 14. juni til 4. juli 2011. Det er en mulighed, at nogen af de hørte har været på ferie i den periode. Høringsperioden ligger imidlertid ikke i den del af sommerperioden, hvor flest er på ferie, og der er altid en risiko for at hørte ikke har været hjemme, uanset hvornår på året, høringer finder sted. Teknik- og Miljøudvalget har tilkendegivet, at nabohøringer kun i mindre grad må strække sig ind i juli måned. Der er i planloven krav om høring i 14 dage. Her har høringen strakt sig over 21 dage, idet der er taget højde for, at postvæsenet er nogle dage om at omdele høringsmaterialet til alle.

De samme synspunkter går igen i henvendelserne, hvilket taler for at antage, at der ikke ville fremkomme nye væsentlige synspunkter, selvom fristen blev forlænget. Der må her også tages hensyn til, at ansøgeren gerne vil have sin sag færdigbehandlet.