



18. maj 2022

Sagsnummer:
708302

eDoc:
2017-0392798

Matrikelnummer:
3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:
Indertoften 12

Ejendomsnummer:
262332

Naboorientering efter planloven og partshøring efter forvaltningsloven

Vi har den 24. januar 2018 med supplerende materiale fra den 9. oktober 2018 og den 20. december 2018 modtaget en ansøgning om opførelse af etagebebyggelse til kombineret kontorerhverv, serviceerhverv og butikker. på ejendommen på adressen Jernbane Allé 41.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 465 "Indertoften".

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse mere uddybende om:

1. Byggeprojektet.....	2
2. Lovmæssige rammer.....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager	4
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	5
5. Det videre forløb.....	5

Frist for svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den 8. juni 2022.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Torben Kjærgaard Høj på mail CX48@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

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

1. Byggeprojektet

Side 2 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Den ansøgte bebyggelse ønskes opført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og dermed en base i 2 etager, en tilbagetrukket tredje etage og 2 tårne opført med 7 og 10 etager, der er henholdsvis 30 og 40 m høje. Bebyggelsen opføres med flade tage og på de nederste tagflader med terrasser på en del af taget.

Bebyggelsens facader opføres overvejende i glas. Øvrige facadematerialer vil være forpatineret zink og mørke hårdtbrændte tegl.

Ejendommen vil med den ansøgte bebyggelse opnå et samlet etageareal på i alt 19.491 m², hvoraf 17.802 m² er ny bebyggelse og 1.689 m² udgøres af eksisterende bebyggelse.

I kælder etableres der parkeringskælder til biler og cykler, samt depotrum, lager og affaldsrum, parkeringskælderens er på 6085 m²

I stueplan etableres der 4 butiksljemål, i størrelserne fra 930 m² til 1821 m².

På 1. sal etableres 2 lejemål, i størrelserne fra 1642 m² til 2053 m².

På 2. sal etableres 1627 m² kontorer.

På 3. sal etableres 8 hotellejligheder, på i alt 876 m²

På 4. sal etableres 8 hotellejligheder, på i alt 876 m²

På 5. sal etableres 8 hotellejligheder, på i alt 876 m²

På 6. sal etableres 8 hotellejligheder, på i alt 876 m²

På 7. sal etableres 8 hotellejligheder, på i alt 876 m²

På 8. sal etableres 4 hotellejligheder, på i alt 438 m²

På 9. sal etableres 4 hotellejligheder, på i alt 438 m²

På 10. sal etableres 4 hotellejligheder, på i alt 438 m²

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 465 "Indertoften II", bekendtgjort den 20. marts 2012. Det ansøgte projekt opføres i byggefelt D.

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i et projekt, der svarer til det, der hermed orienteres om. Lokalplanen beskriver et projekt med en base i 2 etager, en tilbagetrukket tredje etage og 2 tårne i hhv. 6 og 11 etager, hvor det højeste er 40 og det mindste er 30 m højt.

Lokalplanen oplyser blandt andet, at den nye plads, der dannes ved, at stueetagen er trukket tilbage fra skel mod Jernbane Allé vil indgå i en sammenhæng med Frode Jacobsens Plads foran Kulturstationen Vanløse på modsat side af Jernbane Allé.

Det fremgår af planens redegørelse, at projektet, vil tilføre bydelen helt nye by- og byrumsmæssige oplevelser, og vil være en bæredygtig fortætning ved Vanløse station, der har S-tog, Metro og gode busforbindelser, og dermed er et projekt, der vil styrke Vanløse Bymidte, som et bymæssigt knudepunkt.

Lokalplanen omtaler projektets placering, skala og skulpturelle, afrundede udformning og markante tårne som forhold, der vil gøre det til et arkitektonisk tyngdepunkt og at det vil blive identitetsskabende byggeri i Vanløse Bymidte.

Lokalplanen tillægger desuden projektforslaget markante kvaliteter i kraft af dets bidrag til urbanisering og styrkelse af Vanløse Bymidte som bydelens centrum med koncentration af butikker, servicefunktioner, kulturelle funktioner og arbejdspladser tæt på stationen, samtidig med etablering af et nyt offentligt byrum, der supplerer Vanløse Torv og Frode Jacobsens Plads.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser

Projektet afviger fra det oprindelige projekt. Basen og dermed også forpladsen afgrænsning er ændret og tårnene, der opføres ovenpå byggeriets base, er begge flyttet i forhold til det skitseprojekt, der dannede grundlag for udarbejdelsen af lokalplan 465 og dermed også ændret i forhold til den plantegning, der er indsat i lokalplanen, der viser et principielt byggefelt. Projektets afvielser i forhold til lokalplanens principielle byggefelt skyldes nødvendige ændringer, der er kommet til under projekteringen.

Område for Bygninger vurderer, at der er tale om en mindre ændring af tårnenes placering og forpladsen udformning set i forhold til skalaen i det samlede projekt og det byrum bebyggelsen danner sammen med pladsen på modsat side af Jernbane Allé, den omgivende bebyggelse og trafik anlæg m.m.

Desuden opføres der adgang til elevator i form af en 1 etages glasbygning på forpladsen og der fældes et træ, der står i skel mod naboejendommen nord for bebyggelsen. Træet er udpeget som bevaringsværdigt, men vil ikke kunne bevares ved realisering af det foreslåede byggeri, der forudsætter omfattende udgravning på ejendommen. Det vil blive betinget, at der plantes et nyt træ på ejendommen.

Dermed er det ansøgte byggeprojekt ikke helt i overensstemmelse med alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§5, stk. 5, litra a, der fastlægger følgende "I område D skal ny bebyggelse opføres inden for det på tegning nr. 3 viste principielle byggefelt."

§ 7, stk. 1, der fastlægger at "Den på tegning nr. 3 viste forplads mod Jernbane Allé skal ved hjælp af belægnings, beplantning, belysning, møblering og andre tiltag gives en urban karakter. Forpladsen skal indrettes så den fremstår som en sammenhængende del af den bagved liggende nye bebyggelse. Forpladsen må indrettes til torve- og markedsplads med stadepladser, til udeservering o. lign. Der må etableres lette overdækninger eller lignende til brug for sådan anvendelse (...)."

Side 3 af 6

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

§8, stk. 8, litra b, der 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."

Side 4 af 6

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Område for Bygninger vurderer, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, da det kun i meget begrænset omfang afviger fra det projekt, der var grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen.

Derfor er Område for Bygninger indstillet på at give tilladelse til det reviderede projekt, og dermed dispensation til, at bebyggelsen afviger fra det i lokalplanen viste principielle byggefelt, etablering af elevator fra forplads til kælder og fældning af træ, der er udpeget som bevaringsværdigt. Dispensation til fældning af et træ, meddeles under forudsætning af, at der, jf. planens bestemmelser herom, plantes et nyt træ.

Den 9. maj 2022 blev forvaltningens indstilling om dispensation til det ansøgte projekt behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde, hvor udvalget godkendte forvaltningens indstilling.

BYGGELOVSFORHOLD

Bygningsreglement 2015 (BR15)

Vi skal behandle sagen efter Bygningsreglement 2018 (BR18). BR18 indeholder bl.a. regler om bebyggelsens omfang og placering og regler om vurdering af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne.

BR15 fastlægger i kap. 2.1, stk. 3, at bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i forhold til grundens størrelse, byggeriets afstand til skel med nabo, vej, sti og anden bebyggelse på samme grund, etageantal og højde, etageareal og bebyggelsesprocent samt de ubebyggede arealers indretning ikke finder anvendelse, hvis en lokalplan eller byplanvedtægt fastsætter bestemmelser om de pågældende forhold.

Ovenstående forhold er alle reguleret af den lokalplan, ejendommen er omfattet af. Uanset lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne, partshører vi dig på grund af ændringerne i de nuværende forhold på ejendommen, jf. forvaltningslovens § 19.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Side 5 af 6

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvad er en partshøring?

Høring efter forvaltningslovens § 19 er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages i partshøring og naboorientering?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen lovligt kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. Det videre forløb

Når svarfristen er udløbet, vurderer vi, om der er behov for yderligere sagsoplysning, fx partshøring af ansøger.

Vi behandler derefter oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt.

Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

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 \(itera.dk\)](#)

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332