



Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

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. 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.

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 høringsvar, hvor et er underskrevet af 52 beboere. 15 af de 51 høringsvar blev modtaget efter høringsfristen den 8. juni. Fire høringsvar + en mindretalsudtalelse fra Vanløse Lokaludvalg var positive tilkendegivelser for projektet.

To af ovenstående høringsvar 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 høringsvar, der fordeler sig på 41 indsigelser og tre positive tilkendegivelser + mindretalsudtalelsen i Lokaludvalgets svar. Desuden modtog forvaltningen fem høringsvar 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 høringsvar på høringsportalen inden høringsfristen den 23. oktober. To høringsvar er positive tilkendegivelser. Forvaltningen har modtaget to høringsvar efter den 23. oktober 2022.

I alt har forvaltningen i de to høringsperioder modtaget 104 indsigelser og 6 positive høringsvar. 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 høringsvar.

25-11-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 14758

Dokumentnummer i F2
58233

Sagsnummer i eDoc
2022-0306558

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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

1. Disp. til placering af bebyggelse	26 indsigelser
2. Disp. 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

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" i Bilag 8 "Dispensationer" viser tilmed, 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 udsledes 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.

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 byggeriet 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 medløser 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 begrundet 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.

Bilag 8 med tegning af forpladsarealet 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 tagterrace 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.

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. september - 15. oktober.

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.

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

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.

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.

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 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-/forstads karakter, ville ikke være i overensstemmelse med planens intentioner, og ville forudsætte andre dispensationer fra lokalplanen.

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.

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 en form for illustration 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 ved indgangen til 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 Jakobsens 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. Det er således ikke tilfældet, at en af konsekvenserne af byggeriet, som er, at det vil kaste skygge på en del af forpladsen, er en overraskelse. Det vil bero på en aftale med fremtidig ejer af Jernbane Allé 41, at etablere yderligere cykelparkeringen udover lokalplanens krav, for at løse problematikken og frigøre arealer i bymidten som 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 vores behandling 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

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.

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

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 for 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.

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 vare 2 uger. I Københavns Kommune er det besluttet, at høringer om dispensationer fra lokalplaner skal vare 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