



15. juni 2018

Sagsnr.
2018-0111034

Dokumentnr.
2018-0111034-1

Sagsbehandler
Andreas Alexander Blau

Bilag 5 – Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 24 henvendelser, jf. bilag 4.

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne: § 1, § 3, stk. 1 og 2, samt en ny bestemmelse ved indføjelse af § 3, stk. 3.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet – henvendelse nr. 9

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

HOFOR – henvendelse nr. 24

HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Andre høringssvar

Bispebjerg Lokaludvalg – henvendelse nr. 22

Lokaludvalget er overordnet positiv overfor lokalplanforslaget, fordi det muliggør egentlig restaurationsdrift og hermed imødekommer en allerede igangværende udvikling i området.

Lokaludvalget gør samtidig opmærksom på mulige problematikker:

Udeservering:

For at begrænse støjgener fra udeserveringen foreslår lokaludvalget, at man begrænser udeserveringen til at være orienteret mod vejen, og hermed friholder baghaver.

Trafik, parkering og grøn cykelsti

I høringssvaret gør lokaludvalget opmærksom på ”den øgede trafik som restauranterne forhåbentlig skaber”. Idet vejen har status som privat fællesvej, så er det vejlaugget, der afholder diverse udgifter til renovering. Disse bør ved større slitage også afholdes af eksisterende og kommende restauranter.

Lokalområdet stigende popularitet betyder, at der opleves stort pres på parkeringen, hvor der på nuværende tidspunkt parkeres i begge

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

sider af vejen. Det efterlader kun ét farbart spor på en dobbeltrettet vej. Derfor ønsker lokaludvalget, at man ser på muligheder for ensretning af strækningen. En ensretning vil desuden forbedre forholdene for den grønne cykelsti (Hareskovruten), som Rentemestervej er en del af.

Forvaltningernes bemærkninger

Som følge af indsigelserne foreslås udvidelsen af lokalcenter Smedetoften begrænset til kun at omfatte ejendommene langs Smedetoften. Derved fjernes muligheden for detailhandel på potentielt alle ejendomme langs Rentemestervej og parkeringsproblematikken reduceres. Dog opretholdes eksisterende muligheder for enkelte butikker, som fastsat i byplan 23.

For at begrænse støjen og andre relaterede gener fra udeservering, foreslås det, at der tilføjes en bestemmelse, som begrænser udeserveringen til arealerne ud mod gaden (Rentemestervej).

Hvad angår parkeringsmangel bemærkes det, at der ved lokalplanlægning for en anvendelsesændring skal udlægges parkering i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. For B områder uden for tætbyen, som lokalplanforslaget omfatter, må der maksimalt udlægges 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, hvilket svarer til det, der er fastsat i lokalplanforslaget. Kommuneplanens rammer muliggør derfor ikke, at der lokalplanlægges for flere parkeringspladser. Lokalplanens fastsættelse af parkeringsdækning for biler er uddybet i bilag 6.

Vejen er ikke omfattet af lokalplanområdet. Planforslaget vil derfor ikke omfatte bestemmelser om cykelsti.

Borgerhenvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Opbakning til lokalplanforslaget i sin helhed
(henvendelse nr. 20, 12, 8, 6, 5, 4, 1)
2. Trafik- og parkeringsproblemer
(henvendelse nr. 23, 18, 17, 16, 13, 12, 11, 10, 8, 3, 2)
3. Udeservering i baggård/baghave
(henvendelse nr. 21, 14)
4. Balance mellem byliv og villakvarter og restauration generelt
(henvendelse nr. 23, 17, 16, 15, 13, 11, 7)
5. Øgede boligudgifter i form af øget grundskyld
(henvendelse nr. 21, 19)
6. Dispensation/bevaring af eksisterende restauration/BEHOV
(henvendelse nr. 21, 16, 15, 14, 13, 7, 4)
7. Kommuneplantillæg og detailhandel samt eksisterende byplan
(henvendelse nr. 16)

1. Opbakning til lokalplanforslaget i sin helhed

Syv henvendelser omhandler opbakning til lokalplanforslaget. Henvendelserne kredser overordnet om bylivets positive indvirkning på områdets attraktion og trygheden i området.

2. Trafik- og parkeringsproblemer

11 henvendelser omhandler trafikale udfordringer, hovedsageligt vedr. parkering, hvor man allerede i dag oplever, at det er svært at finde en parkeringsplads. Her påpeges det, at situationen blot vil forværres, hvis flere vælger at drive restaurant eller anden publikumsorienteret funktion i området. Endvidere drejer én henvendelse sig om, at man som restauratør i området bør bidrage økonomisk til den ekstra slitage, som restaurationen indirekte påfører den private fællesvej i form af øget trængsel.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningernes bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs henvendelse.

Hvad angår afholdelse af merudgifter ifm. slitage bemærkes det, at dette ikke administreres efter planloven. En eventuel fordelingsnøgle til vedligehold kan eksempelvis aftales i vejlauget.

3. Udeservering i baggård/baghaven

To henvendelser udtrykker en specifik bekymring for, at der med lokalplanforslaget vil blive åbnet op for udeservering ikke kun mod gaden (Rentemestervej), men også i baggårde/baghaver, og at det vil betyde flere støjgener for beboerne i ejendommene langs Dortheavej.

Forvaltningen bemærker

Se forvaltningernes bemærkninger til Bispebjerg Lokaludvalgs henvendelse.

4. Balance mellem byliv og villakvarter og restauration generelt

Syv henvendelser omhandler bekymringer knyttet til restauration generelt. Dels i forhold til balancen mellem roligt og grønt beboelseskvarter og café- og butiksgade, dels ift. lydgener fra caféer og restauranter. Her er der både fokus på den daglige drift og på den støj, som gæsterne genererer.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningerne vurderer, at ønsket om at sikre en god balance mellem byliv og villakvarterets kvaliteter er hensigtsmæssigt, og det foreslås derfor at justere mulighederne for detailhandel. Derfor foreslås det, at lokalplanforslagets udvidelse af lokalcenter Smedetoften begrænses til kun at omfatte ejendommene langs Smedetoften. Derved undgås detailhandelsmuligheden langs hele Rentemestervej. Dog opretholdes den eksisterende mulighed for detailhandel i byplan 23 i form af enkelte butikker - i tråd med kommeplanen. Se i øvrigt forvaltningernes bemærkninger til pkt. 7.

5. Øgede boligudgifter i form af øget grundskyld

To henvendelser udtrykker en bekymring for, hvorvidt grundskylden vil stige på de af lokalplanen omfattede ejendomme, hvis erhverv og restauration muliggøres med lokalplanen.

Økonomiforvaltningens bemærkninger

Ejendomsvurderingssystemet er i færd med at blive ændret, og der foreligger ikke klare svar på, hvordan en mulighed for erhverv vil blive håndteret i det nye vurderingssystem. En del af ejendomsvurderingen er fastsættelse af grundværdien, som grundskyld betales på baggrund af. Forvaltningen kan derfor ikke sige noget om, hvordan grundskylden vil udvikle sig som følge af nye muligheder for anvendelse på ejendommene omfattet af lokalplanforslaget. Der skal dog ved planlægning ses bort fra økonomiske hensyn, da disse ikke udgør en planfaglig begrundelse. Derfor vil forvaltningen ikke kunne lægge eventuelle ændringer i grundskylden til grund for Københavns Kommunes planlægning.

6. Dispensation/bevaring af eksisterende restauration/BEHOV

Syv henvendelser omhandler ønske om at bevare de eksisterende butikker og caféer. Man ønsker at sikre, at BEHOV kan få tilladelse til at forsætte sin forretning og cafédrift med servering. Samtidig ønsker man ikke en ny lokalplan, som muliggør at flere ejendomme får mulighed for at etablere café eller butik.

Forvaltningens bemærkninger

Det bemærkes, at eksisterende restauration, herunder spisestedet BEHOV ikke kan lovliggøres ved dispensation. Det skyldes, at bestemmelser om anvendelse betragtes som en del af en byplan/lokalplans principper. Københavns Kommune ønsker ikke at planlægningen udelukkende skal have en lovliggørende karakter. Det skyldes, at Københavns Kommune også via lokalplanlægningen ønsker at understøtte det levede liv i byen. Formålet med lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er derfor at understøtte områdets igangværende bymæssige udvikling.

7. Kommuneplantillæg og detailhandel samt eksisterende byplan

En henvendelse stiller spørgsmålstegn ved, hvorvidt det til lokalplanen følgende kommuneplantillæg ændres på hensigtsmæssig vis. Herunder om ændringen af detailhandelsdelen, i form af lokalcenter Smedetoften, justeres på en hensigtsmæssig måde. Der foreslås, at kommunen i stedet arbejder med at styrke Rentemestervej på en anden strækning ned mod Tomsgårdsvej og i området op mod Utterslev Skole og Bispebjerg Kirkegård.

Endvidere udtrykkes der bekymring for, om man med lokalplanforslaget ophæver eller delvist ophæver den eksisterende byplan nr. 23 og dens bevarende/regulerende bestemmelser for områdets bebyggelse.

Forvaltningerne bemærker

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere detailhandel langs hele Rentemestervej og dele af Utterslev Torv. Det er i høringen dog blevet klart, at der i lokalområdet er en udtalt bekymring for, at Rentemestervej som følge af denne mulighed vil skifte præg fra villakvarter til en strøggade. Det har ikke været hensigten med lokalplanforslaget, hvorfor forslaget indeholdte en øvre grænse på 1.200 etagemeter for hvor meget detailhandel, der kunne tillades i området.

Som følge af indsigelserne foreslås lokalcenter Smedetoften udformet således, at kun ejendommene langs Smedetoften er omfattet. Derved vil der ikke blive mulighed for detailhandel langs hele Rentemestervej.

Med indskrænkning af lokalcenter Smedetoften fjernes også lokalplanens bestemmelse om en øvre grænse for detailhandel på 1.200 etagemeter.

Dog foreslås det at opretholde en mulighed for detailhandel i form af enkeltstående butikker på matrikel 328 Utterslev, København (Rentemestervej 94) samt matriklerne 480 og 485 Utterslev, København (ejendommene mod Utterslev Torv).

Det bemærkes, at lokalplanen blot giver yderligere anvendelsesmuligheder end dem, der er fastsat i den gældende byplan. Byplanens regulerende bestemmelser vil derfor fortsat være gældende.