

# **HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN**

## **FORSLAG TIL LOKALPLAN SLOTSHERRENSVEJ VEST**

### **Høringssvar**

*Forny et høring*

**Indkommet via Bliv Hørt**

nr. 4a - 1a

Forny et høringssperiode fra den 12. april til den 7. juni 2024.

*Høring*

**Indkommet på anden høring**

**Indkommet via Bliv Hørt**

nr. 11 - 10

nr. 9 - 1

Offentlig høringssperiode fra den 29. september til den 24. november 2023.



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
4a	fre. 07. jun. kl. 20.50	Henriette Jordan, direktør	Vesterbrogade 33	1620
3a	tor. 06. jun. kl. 14.07	Thomas Roland	Stormgade 20 IV th.	1555
2a	tir. 28. maj. kl. 11.28	Vanløse Lokaludvalg	Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal	2720
1a	man. 29. apr. kl. 13.48	Signe Nielsen	Metrovej 5	2300
11	lør. 25. nov. kl. 00.12	Monica Rasmussen		
10	fre. 24. nov. kl. 21.23	KAA & CO. APS	Nyelandsvej 2b 2	2000
9	fre. 24. nov. kl. 23.58	Sabrine Siø Klüver	Slotsherrensvej 110	2720
8	fre. 24. nov. kl. 23.14	Karen Hansen	Fuglagervej 12	2720
7	fre. 24. nov. kl. 21.31	HOFOR A/S	Ørestads Boulevard 35	2300
6	fre. 24. nov. kl. 18.26	Vanløse Lokaludvalg	Frode Jakobsen Plads 4, 1. sal	2720
5	fre. 24. nov. kl. 16.58	Poul Hviid	Thorupgård Alle 26	2720
4	fre. 24. nov. kl. 12.33	Louise Lind	KAB, Enghavevej 81	2450
3	fre. 24. nov. kl. 09.50	Stefanie Høy Brink	Stormgade 20	1555
2	ons. 08. nov. kl. 11.44	Jens Thaulow Christensen	Kirkebjerg Alle 36	2720
1	fre. 27. okt. kl. 09.42	CYKELEXPERTEN.DK A/S	Slotsherrensvej 103	2720

## **Svar til: Høring 64123 af: Henriette Jordan, direktør**

APPLICATION DATE

7. juni 2024

SVARNUMMER

4a

INDSENDT AF

Henriette Jordan, direktør

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Jemidan ApS

BY

København V

POSTNR.

1620

ADRESSE

Vesterbrogade 33

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra ejer af Slotsherrensvej 113

MATERIALE:

hoeringssvar fra jemidan - lokalplan slotsherrensvej vest - 7.6.2024.pdf

Teknik- og Miljøforvaltningen - Område for Byplanlægning

Postboks 457

1550 København V

København, den 7. juni 2024

### **Lokalplanforslag Slotsherrensvej Vest - Høringssvar fra ejer af Slotsherrensvej 113**

Som ejer af Slotsherrensvej 113, har Jemidan følgende høringssvar til det forslag til Lokalplan for Slotsherrensvej Vest, der af TMU er sendt i fornyet høring:

#### Baggrund og samarbejde

Siden tredje kvartal af 2022, har Jemidan i tæt samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) - og senere i nært samarbejde tillige med en almen boligforening - arbejdet for at realisere en ny Lokalplan, der i hovedsagen kommer til at rumme nye familieboliger og ungdomsboliger på Slotsherrensvej 113. Det oprindelige fabriksanlæg på ejendommen - der er præmieret af Københavns kommune i 1949 - bevares og omdannes i den forbindelse til boliger, ligesom der i medfør af Lokalplanen tilføjes nogle helt nye byggefelter.

Samlet set skabes der på Slotsherrensvej 113 et indre sammenhængende miljø, der via stier binder anlægget sammen med det kommende plejehjem på Slotsherrensvej 111, der tillige er reguleret i Lokalplanen. Desuden gøres området bilfrit, bl.a. ved at etablere parkering i den nordvestlige nybygning, ligesom der på Slotsherrensvej 113 etableres en ny dagligvarebutik, der vil supplere udvalget og forsyningen i lokalområdet.

#### Helhedsorienteret bæredygtighed

Lokalplanen tager samlet set en solid helhedsbetragtning på bæredygtighed ved miljømæssigt at bevare det oprindelige fabriksanlæg, der søges bæredygtighedscertificeret, ligesom der f.eks. plantes over 150 træer. Den Sociale bæredygtighed er der tilsvarende fokus på, via de forskellige boligstørrelser og anvendelser, hvor andelen af de almene boliger kommer til at overstige 25 % af det samlede boligareal på Slotsherrensvej 113.

#### Tilvejebringelse af Lokalplanforslaget - art og rammer

Trods en kombination af private familieboliger, ungdomsboliger og almene boliger, lykkedes det i 2023 at skabe et samlet Lokalplanforslag, der balancerer et bilfrit område med de nødvendige parkeringspladser og friarealer på Slotsherrensvej 113.

TMF, KAB og Jemidan har i den forbindelse over en længere periode anvendt betydelige ressourcer på at nå frem til det netop det indhold af Lokalplanen, der blev sendt i offentlig Høring i efteråret 2023 og dannede fundament for et velbesøgt Borgermøde i november 2023.

Under parternes i øvrigt gode samarbejde, har TMF ønsket en meget specifik Lokalplan, der bl.a. regulerer facader i detaljer og opererer med meget præcise byggefelter, hvilket har resulteret i en "Projektlokalplan" med stramme rammer og begrænsede muligheder for justeringer.

Når hertil lægges, kombinationen af de forskellige anvendelser og behovet for at bevare det oprindelige fabriksanlæg i den samlede case, får selv mindre ændringer i projektets forudsætninger store konsekvenser.

#### Ungdomsboliger

Under det gode og tætte samarbejde med TMF, har parterne detaljeret drøftet relevansen af at indplacere ungdomsboliger i Lokalplanen, men uden at det på noget tidspunkt har været på tale, at ungdomsboligerne skulle være underlagt en studiepligt.

Jemidan og TMF har været enige om at operere med en reduceret ungdomsboligandelen på 25 % for Slotsherrensvej 113, da ejendommen ligger i udkanten af Københavns Kommune, hvor markedet er anderledes, end på en mere central placering i København.

For Jemidan som bygherre, bliver det vanskeligt at realisere de projekterede 25 % ungdomsboliger, når parkering og friarealer skal hænge sammen i den samlede case, herunder da krav til parkering og friarealer er mindre for ungdomsboligerne, end for familieboligerne.

#### Tidligere holdninger til Lokalplanen hos TMU, ØU og BR

Først af TMU, ved antagelse af Startredegerørelsen - og senere gennem de indledende vedtagelser af Lokalplanforslaget i 2023 - har TMU, ØU og BR antaget Lokalplanforslaget, sådan som dette var og forelå på tidspunktet og alene med bemærkninger om behov for nogle justeringer af biodiversiteten (træer).

#### Flertalsbeslutning på møde i TMU den 11. marts 2024

På det ordinære møde i TMU den 11. marts 2024 - hvor endelig vedtagelse af Lokalplanforslaget var på dagsordenen, uden ændringer i forhold til Høringsversionen fra 2023 - blev der på selve mødet fremsat et ændringsforslag af SF, om at ungdomsboligerne skulle pålægges "studiepligt".

Et flertal i TMU besluttede i den forbindelse, at sende lokalplanen tilbage til TMF, med krav om at studiepligt blev indarbejdet for ungdomsboligerne og at lokalplanen herefter blev sendt i fornyet offentlig høring i 8 uger.

Flertallets beslutning synes båret af, at der efter de indledende antagelser af Lokalplanforslaget i 2023 - og efter at Lokalplanforslaget blev sendt i offentlig høringen i september 2023 - er trådt en ny Lov i kraft, der forudsætter at nye private ungdomsboliger fremover kan og skal respektere studiepligt ved udlejning.

Det følger imidlertid af den nye Lov og af dennes forarbejder, at Loven ikke gælder for Lokalplanforslag, der inden Lovens ikrafttræden allerede har været omfattet af offentlig høring.

I den nye Lov - der først trådte i kraft den 1. januar 2024 - synes Lovgiver dermed at forudsætte, at tidligere lovgivning og plangrundlag ikke kan/skal udfordres, eller ændres, med henvisning til den nye Lov. Flertallets beslutning på TMU mødet den 11. marts 2024 er i strid med dette.

#### Andre Lokalplaner indeholdende ungdomsboliger - Mulig forskelsbehandling

Jemidan er bekendt med, at TMU i 2024 har behandlet 2 andre Lokalplaner med ungdomsboliger, der har været sat i offentlig høring inden den nye Lov trådte i kraft. Den ene sag omhandler Fisketorvet, hvor et flertal i TMU efter endt offentlig høring i 2023 har stillet krav om studiepligt på ungdomsboligerne og har hjemvist sagen til TMF og bedt om fornyet offentlig høring, mens der i den anden sag, om August Schade Kvarteret, ikke er stillet et sådant krav.

Håndteringen er udtryk for en mulig forskelsbehandling, hvorved flertallets beslutning på TMU mødet den 11. marts 2024 formentligt og tillige er i strid med god forvaltningsskik.

#### Anmodning om ændret beslutning i TMU og Endelig antagelse af Lokalplanen

Med de ovennævnte bemærkninger fastholder Jemidan sin anmodning til TMU, om at træffe en ændret beslutning, og antage Lokalplanen for Slotsherrensvej Vest uden krav om studiepligt for ungdomsboligerne, med samtidig indstilling til Borgerrepræsentationen, om endeligt at vedtage Lokalplanen uden et sådant krav.

#### **For Jemidan ApS:**

Henriette Jordan, direktør

## Svar til: Høring 64123 af: Thomas Roland

APPLICATION DATE

6. juni 2024

SVARNUMMER

3a

INDSENDT AF

Thomas Roland

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København K.

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20 IV th.

HØRINGSSVAR

Kære rette vedkommende

Københavns Museum takker for orientering om offentliggørelse af forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest.

Museet tillader sig at fremsende det tidligere indsendte hørings svar vedr. de arkitektoniske, kulturmiljømæssige og arkæologiske forhold på det aktuelle areal (jf. bilag). Museet opretholder opfattelsen af bebyggelsens værdier som beskrevet i hørings svaret.

Med venlig hilsen

**Thomas Roland**

Museumsinspektør

Arkæologi

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Center for Kultur- og Fritidsaktiviteter

Stormgade 20

1555 København V

MATERIALE:

bilag - hørings svar fra koebenhavns museum ang. indledende høring - lokalplanforslag for

Til

Parc@kk.dk

30.11.2022

Journalnr.: 2022-0365777

### **Vedr. Indledende høring - Lokalplanforslag for Slotsherrensvej Vest med kommuneplantillæg**

Københavns Museum er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen til at varetage museumslovens kapitel 8 arbejde. I henhold til dette er modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag, og museet har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold. Museumslovens kapitel 8 vedrører sikring af kultur- og naturarv i forbindelse med kommunernes fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v. Den forpligter Frederiksberg og Københavns Kommune til at inddrage Københavns Museum, når der udarbejdes en kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. Endvidere skal planmyndighederne underrette museet om planforslag og om bygge- og nedrivningstilladelser. Museet er tilsvarende forpligtet til at rådgive planmyndighederne og bidrage med at udpege, undersøge, dokumentere og sikre bevaringsværdier.

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag og har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

På Slotsherrensvej 113 lå Radiofabrikken TO-R. TO-R Radio A/S var en dansk radioproducent, der blev grundlagt af Rasmus Rudholt i 1930. Navnet To-R stammer fra Rasmus Rudholts initialer ("to R").

Fabriksbygningen er opført i 1946-47 for Radiofabrikken A/S TO-R radio. Fabrikken blev grundlagt på Nørregade 35 i det indre København og flyttede siden sit hovedkontor til Howitzvej 11-13 og havde ellers sin fabrik spredt rundt på forskellige adresser. For at optimere og rationalisere samlede man produktionen på Slotsherrensvej i nye fabrikslokaler. Det store fabrikslokale blev indrettet med flytbare skillevægge, således at man kunne tilpasse bygningen efter den teknologiske og produktionens



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



udvikling. Udover fabriksbygningen er et merkentenderi og et kedelhus. En ældre villa ligger også på grunden, hvor der var indrettet portnerbolig.

Virksomheden var en succes og fabrikken udvides flere gange og i byggesagen fremgår det på tegninger, at der hele tiden er tænkt i udvidelser af fabrikken. En administrationsbygning bliver opført omkring 1951 med et karakteristisk halvcirkulært glasparti, en skråtstillet jerntrappe og nogle markante hvide lysninger om vinduerne. Her er der tegnestue i stueetage og direktion på førstesalen.

I 1958 opføres en tilbygning til fabriksbygningen. Tilbygningen ligger vest for portnerboligen.

I 1960 opføres en tilbygning til administrationsbygningen i en vinkelbygning.

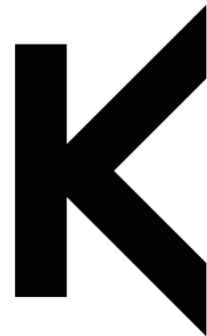
Cykelskurene overfor marketenderibygningen anlægges i 1960.

Fabrikken udvider sortimentet og begynder også at producere fjernsyn, men formår alligevel ikke at følge med tiden og et nedadgående salg ender med at fabrikken lukke i 1966.

Bygningerne er tegnet af arkitekt Eske Kristensen og blev bygningspræmieret af Københavns Kommune i 1948 og fik efterfølgende omtale i Arkitekten 1949.

TO-R Radio var en af de mest succesfulde virksomheder i efterkrigstiden og op igennem 1950-60'erne producerede de op mod 300 fjernsyn om dagen samt adskillige radioer. Som et kuriosum kan det desuden nævnes, at Radiofabrikken var en inspirationskilde til den fiktive radiofabrik Bella i serien Krøniken, der blev vist på DR fra 2004-07.

Fotos af TO-R Radio kan ses her: [- Digital collections Search Results \(kb.dk\)](#)



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST





Her fra 1958:



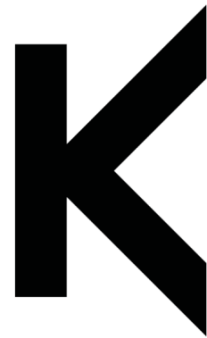
Danmark set fra luften, 1958. KB.

Efter lukningen har blandt andet Rigspolitiet haft adresse på matriklen.

Portnerboligen.

Den hvide villa ud mod Slotsherrensvej er formentlig opført omkring år 1900 som villa og ses aftegnet på ældre kortmateriale. Frem til 1927 hed den del af Slotsherrensvej, der går mellem Ålekistevej og Harrestrup Å Ålekistevej. Villaen har flere tidstypiske træk med hvidpudsede facader med enkelte dekorative elementer, markeret sokkel og mansardtag. I 1940 bor en familie på tre. Hilbert Christoffersen, hans hustru Nikoline og deres datter Ebba. Husfaderen er arbejdsløs og på socialhjælp.

Det er museets vurdering, at der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bygningerne udgør et eksempel på en virksomhed, der flytter fra den indre by og ud i udkanten af byen, som adskillige virksomheder gjorde i efterkrigstidsårene. Herudover er der tale om en tidstypisk arkitektur og materialeholdning med røde tegl, enkelte dekorative elementer samt flere ældre og oprindelige bygningsdele og detaljer. Det er fortsat nemt at aflæse de forskellige bygningers funktion, herunder hvor der har været kontorer, folkerum, kedelhus og produktion og tilsammen udgør bygningerne et repræsentativt kulturmiljø.



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
[WWW.COPENHAGEN.DK](http://WWW.COPENHAGEN.DK)

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



### **Bemærkninger vedr. arkæologi**

Jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27.

Planområdet er generel underbelyst arkæologisk set, hvilket nok skal tilskrives, at området er bebygget i start 1900-tallet, hvor fokus på arkæologi var et andet end i dag. Betingelserne for oldtidsfund er i høj grad til stede. Planområdet er beliggende i faldende terræn mod vest til Harrestrup Å, allersydligst i Husum ejerlav, lige på kanten til Vanløse ejerlav. Begge byer er tidlige middelalderbyer, som kan føres tilbage i tid, hvor bebyggelsen vandrede i landskabet. O1-kortene viser, at store dele af jordene i ejerlavene har været engområder. Under 500 meter øst for planområdet, er registeret en sløjfet gravhøj Skjulhøj. Sammenholdes topografien, navnestoffet i området samt det, at gravhøje sjældent ligger alene, gør det sandsynligt at der har yderligere høje i området. På planområdet er fundet en tildannet hjortetak, hvilket understreger aktiviteter i oldtiden.

Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, hvis vi kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

Læs mere om Museumsloven på:  
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/358>

Med venlig hilsen

**Stefanie Høy Brink**  
Museumsinspektør  
Etnolog

**Lena Diana  
Tranekjer**  
Museumsinspektør  
Arkæolog  
Københavns  
Museum



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



## **Svar til: Høring 64123 af: Vanløse Lokaludvalg**

APPLICATION DATE

28. maj 2024

SVARNUMMER

2a

INDSENDT AF

Vanløse Lokaludvalg

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal

HØRINGSSVAR

Se venligt vedhæftede høringssvar fra Vanløse Lokaludvalg.

MATERIALE:

vanloese lokaludvalgs hoeringssvar vedr slotsherrensvej vest - fornyet hoering.pdf

**Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg**  
**Økonomiforvaltningen**



TMF 3124 Klima OBP Byplan 3

### **Vanløse Lokaludvalgs høringssvar vedr. Slotsherrensvej Vest - fornyet høring**

I forlængelse af høringen om lokalplan for Slotsherrensvej vest kan lokaludvalget tilslutte sig, at lokalplanen kun omfatter ungdomsboliger for unge med studiekort eller andet bevis for optagelse på en uddannelse/studieaktivitet.

Lokaludvalget fastholder fortsat det ønskelige i, at der etableres almene boliger i lokalplanen, hvis overhovedet muligt.

Venlig hilsen

**Jan Lindboe**

Forperson for Vanløse Lokaludvalg

**23. maj 2024**

Sagsnr.  
2024-0174166

Dokumentnr.  
2024-0174166-3

Sagsbehandler  
Anne Christine Dahl-Hansen

Sekretariatet for Vanløse  
Lokaludvalg

Frode Jakobsens Plads 4  
2720 Vanløse

EAN nummer  
5798009800435

[www.vanloeselokaludvalg.kk.dk](http://www.vanloeselokaludvalg.kk.dk)

## **Svar til: Høring 64123 af: Signe Nielsen**

APPLICATION DATE

29. april 2024

SVARNUMMER

1a

INDSENDT AF

Signe Nielsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Metroselskabet har den 12. april 2024 modtaget høring ang. et forslag til lokalplan for Slotsherrensvej Vest og forslag til kommuneplantillæg. Ansøgningen har til formål at muliggøre nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri. Grundet projektets lokalitet har Metroselskabet ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

## Høringsforslag til Slotherrensvej Vest – Lokalplansforslag

Slotherrensvej 111-113, 2720 Vanløse

Københavns Kommune har lovet kommunens borgerne, at sørge for at gøre mere for unge med autisme, således, at de kan støttes i at tage en uddannelse og dermed få mulighed for at blive selvforsørgende på lige fod med deres jævnaldrende kammerater. MEN dette er kun muligt, hvis kommunen sørger for at skabe gode rammer herfor. For alle autister er RO og hvile absolut livsnødvendigt, da de er særlig sårbare over for støj. Får de ikke ro, særligt i deres bolig vil de hurtigt udvikle stress og følger heraf. For dem er ro (læs ingen støj) lige så livsnødvendigt for dem, som insulin for en sukkersyg patient. Deres særlige sensitivitet er en del af deres diagnose.

For alle andre, så kaldte "almindelige" borger vil støj ikke føre til samme alvorlige stress tilstand, med depressioner og uarbejdsdygtighed til følge, om end vi alle synes ro er rart.

Af ovenstående grund opfordres til at kommunen sørger for at der i det kommende byggeri på grunden også vil komme ungdomsboliger for unge med autisme eller autister i den del på de 25 % der skal være almene boliger. Disse boliger bør bygges selvfølgelig bygges i "bunden" af grunden længst væk fra Slotherrensvej, hvor det vil være muligt at overholde den efter loven krævede støjgrænse for alm. beboelse.

Vil man ikke sørge for denne ramme, til den rolige gruppe af borgere, så bliver regningen dyr for kommunen, når autisterne bliver syge med stress, depressioner, uarbejdsdygtighed og evt. indlæggelse herfor. (Ville man spare insulinen væk? -nej for så bliver diabetikerne alvorlige syge, det samme gør sig gældende for autister, så kære Borgerrepræsentation skab de gode rammer, som kan give gode og anstændige liv i stedet for det modsatte og spar vores gode skatte kroner, så de kan bruges på noget fornuftigt.

Mvh.

Monica Rasmussen

Tilknyttet bestyrelsen i Autismeforeningen København/Frederiksberg.

**Fra:**  
**Til:** VS: Høringssvar - Slotsherrensvej Vest - lokalplanforslag  
**Emne:** 27. november 2023 11:40:22  
**Dato:**  
**Vedhæftede filer:** [image009.png](#)  
[image010.png](#)  
[image011.png](#)

---

**Fra:**  
**Sendt:** 24. november 2023 21:23  
**Til:** Camilla Pødenphant <C98E@kk.dk>  
**Cc:**  
**Emne:** Høringssvar - Slotsherrensvej Vest - lokalplanforslag

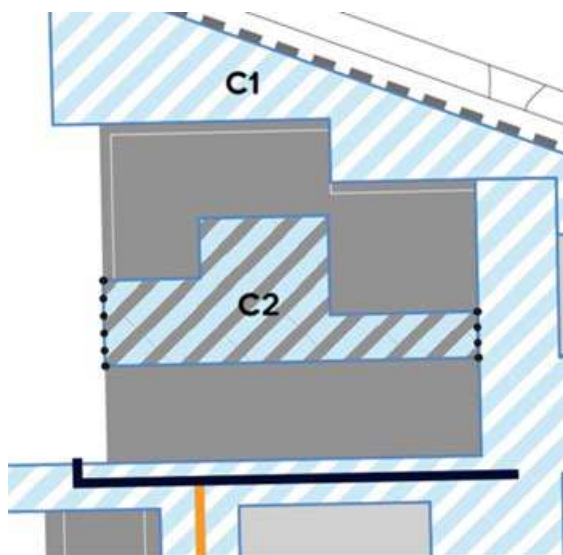
Kære Camilla,

---

Hermed høringssvar vedr. hegn på hævet gårdrum på ny bygning mod Slotsherrensvej.

Vi ønsker at nedenstående passus (§8 stk.7 i Lokalplanforslag) udgår, subsidiært at der i stedet reguleres for mulighed for værn i form af balustre, murværk eller lignende.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn og have en dybde på mindst 0,5 m og højst 1 m målt fra facadekant. **Hegn b** placeres, som vist på tegning 7a.



..... **Hegn b**

Med venlig hilsen  
*Kind regards*

**Ib Kaa**

**KAA & CO. APS**

**Mobil:** +

**Web:**

**Adresse:** Nyelandsvej 2b 2. 2000 Frederiksberg, DK

**Besøgsadresse:** Rahbeks Allé 21, 1801 Frederiksberg, DK





# Svar til: Høring 63043 af: Sabine Siø Klüver

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Sabine Siø Klüver

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Slotsherrensvej 110

HØRINGSSVAR

Jeg har for tre år siden købt hus på Slotsherrensvej 110, som er beliggende lige overfor nr. 111, hvor jeg bor sammen med min lille familie. Det er ingen hemmelighed at området omkring grunden på Slotsherrensvej 113, samt nr. 111 i den grad trænger til noget foryngelse og at det er trist at to så store grunde står tomme og forladte hen. Derfor er derfor positivt at man nu kigger på hvad disse grunde kunne bruges til.

Jeg er dog stor modstander af påbegyndelsen af et byggeri i nr. 111, hvor man tiltænker at bygge op i 15 meters højde, da dette vil være til utrolig stor gene for os som er naboer og genboere til byggeriet i forhold til skygge. Derudover er jeg stærkt bekymret i forhold til vores privatliv, da jeg frygter at man med et så højt byggeri vil kunne se direkte ned i min og andres haver fra bygningen, da vi bor meget tæt på den pågældende grund

Hvis man i øvrigt ser på de omkringliggende bygninger i denne del af Vanløse, har ingen en højde som tilnærmelsesvis er i nærheden af 15 meter, hvorfor byggeriet på ingen måde vil passe ind i et i øvrigt tæt bebygget område.

Jeg håber inderligt at I vil tage bekymringerne fra os som bor her seriøst, da det kommer til at påvirke vores hverdag og glæde ved at bo netop her.

## **Svar til: Høring 63043 af: Karen Hansen**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Karen Hansen

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Fuglagervej 12

HØRINGSSVAR

Lokalplanen vedrørende Slotsherrensvej 111 indebærer at der opføres et stort plejecenter i 3 etager med en højde på op til 15 meter, hvor de nuværende bygninger er i én etage og taget uden særlig stor hældning, totalt er højden idag max 8,5 meter. Det medfører, at naboerne mod øst vil blive generet af betydelig skygge og indblik fra plejecenteret, der ligger tæt op ad de østlige naboer.

## **Svar til: Høring 63043 af: HOFOR A/S**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

HOFOR A/S

VIRKSOMHED / ORGANISATION

HOFOR A/S

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Ørestads Boulevard 35

HØRINGSSVAR

Vedhæftet er HOFORs bemærkninger til lokalplanforslag Slotsherrensvej Vest.

MATERIALE:

hoeringsvar til forslag til lokalplan slotsherrensvej vest og forslag til kommuneplantillaeg .pdf



Modtager: Teknik- og Miljøforvaltningen – Område for Byplanlægning  
Afsender: Jakob Hjortskov - Sektionsleder  
Dato: 24. november 2023

Sektion Byudvikling  
Tlf: +4527954211  
E-mail: jahj@hofor.dk

## **HOFOR A/S – Høringssvar til forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest og forslag til kommuneplantillæg**

Københavns Kommune har igangsat høring af forslag til lokalplan Slotsherrensvej Vest og forslag til kommuneplantillæg. HOFOR fremsender hermed bemærkninger til forslaget. Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningsselskaber, der administreres af HOFOR A/S. Kommenteringen er udarbejdet på baggrund af udlagt høringsmateriale på kommunens hjemmeside blivhoert.dk pr. 29. september 2023.

HOFOR ønsker at gøre opmærksom på en fjernvarmeledning, der forsyner Slotsherrensvej 123, men går igennem lokalplansområdet, jf. lilla markering på kort 1. I den videre planlægning skal der tages højde for ledningens placering, ligesom der fortsat skal være adgang til ledningen i forbindelse med drift og vedligehold. Eventuelle nye tilslutninger til ledningen skal aftales med HOFOR.

Det bemærkes yderligere, at der ikke må anlægges byggefelter eller træer ovenpå ledningen, som kan hindre adgang hertil. Såfremt planerne for arealet indebærer flytning af ledningen, er HOFORs udgangspunkt, at omkostningerne hertil påhviler bygherre under den antagelse, at evt. flytning skyldes kommende byudvikling og ikke vejformål. I forbindelse med anlægning af nye træer ønsker HOFOR at gøre opmærksom på, at der som udgangspunkt skal være to meter fra stamme af træ til en forsyningsledning ejet af HOFOR, sådan at ledningen er udenfor kronens drypzone. Dette er nødvendigt for at sikre ledningernes levetid. Såfremt der anlægges træer tæt på HOFORs ledninger skal der etableres rodspærrer.

Der anbefales, at planlægning af en eventuel omlægning af forsyningsledningen og eventuel anlægning af træer sker i samarbejde med HOFOR, ligesom HOFOR gerne deltager i den videre proces for lokalplanen.

**Kort 1**



## **Svar til: Høring 63043 af: Vanløse Lokaludvalg**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Vanløse Lokaludvalg

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Frode Jakobsen Plads 4, 1. sal

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede fil fra Vanløse Lokaludvalg

MATERIALE:

vanloese lokaludvalgs hoerings svar vedr slotsherrensvej vest.pdf

**Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg  
Økonomiforvaltningen**

TMF 3124 Klima OBP Byplan 3



## **Vanløse Lokaludvalgs hørings svar vedr. Slotsherrensvej Vest**

Vanløse Lokaludvalg takker for et konstruktivt borgermøde med oplæg fra forvaltning og repræsentanter for de to grundejere og arkitekter om lokalplansforslag for Slotsherrensvej Vest.

Sagen har været drøftet i lokaludvalgsmøde den 16. november, og svaret er udarbejdet på baggrund af de fælles drøftelser og opsamling af input fra borgermødet den 7. september 2023.

Vanløse Lokaludvalg er positivt stemt overfor de nye planer for et spændende område, som vi gerne ser blive sat i spil til større glæde for lokalområdet.

Lokaludvalget glæder sig særligt over mulighederne for at åbne de grønne friarealer mere op med muligheder for adgang for kvarterets beboere. Herudover er det vurderingen at nybyggeriet, herunder ikke mindst integreringen af de eksisterende bevaringsværdige industribygninger i nr. 113, holder et arkitektonisk flot niveau.

Lokaludvalget har tidligere noteret, at det kunne være interessant for bydelen, hvis man f.eks. inviterede kreative erhverv eller lign. ind i området, og mener på den baggrund, at der ikke nødvendigvis skal rammebestemmes til at være et supermarked, men at man kan fastholde en mere fleksibel ramme for et bredere udvalg af publikumsorienteret detail- og serviceerhverv.

Lokaludvalget er også positivt indstillet overfor mulighederne for almene boliger i lokalplansområdet.

Vanløse Lokaludvalgs primære udgangspunkt, er at få åbnet og aktivret lokalplansområdet, så flere kan få glæde af det og man sikrer en positiv udvikling for både det umiddelbare nærområde og mere generelt i de nærliggende kvarterer.

Venlig hilsen  
**Jan Lindboe**  
Forperson Vanløse Lokaludvalg

**24. november 2023**

Sagsnr.  
2023-0436580

Dokumentnr.  
2023-0436580-5

Sagsbehandler  
Anne Christine Dahl-Hansen



**VANLØSE LOKALUDVALG**

Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg

Frode Jakobsens Plads 4  
2720 Vanløse

EAN nummer  
5798009800435

[www.vanloeselokaludvalg.kk.dk](http://www.vanloeselokaludvalg.kk.dk)

## **Svar til: Høring 63043 af: Poul Hviid**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Poul Hviid

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Thorupgård Alle 26

HØRINGSSVAR

Se tilføjede fil

MATERIALE:

hoeringssvar ang. slotsherrensvej 111-113.pdf



## **Høringssvar ang. Lokalplanforslag for Slotsherrensvej 111-113, 2720 Vanløse**

### **Generelt**

Der er generelt mange gode og rimelige målsætninger og formuleringer lokalplanforslaget for Slotsherrensvej 111-113.

Bygningerne til det påtænkte plejecenter ligger fint med gavlene ud mod Slotsherrensvej, og de må ikke blive højere end de omgivende huse.

Fint at de ligger tilbagetrukket med træer grønt areal foran - gerne mere af det.

BYLIV-afsnittet er godt. Det vil dog være ønskeligt at give muligheder for mindre kreative erhverv og aktiviteter (små musik-, teater-, håndværks faciliteter f.eks. i de lave bevaringsværdige bygninger.

Det er skuffende, at der med den relativt rolige beliggenhed alene påtænkes private sundhedsfaciliteter

### **Specielt**

Jeg kan ikke se det præciseret, men hvis der er tale om et privat finanseret og -drevet plejecenter, er jeg principielt imod.

Hellere boliger til socialt udsatte og eller ældre. Hellere boliger for folk med autismespektrum-forstyrrelser i denne lokalitet end i Lidl.-byggeriet på Elna Munchs Plads.

Et sundhedscenter på grunden må heller ikke betyde, at det nuværende Sundhedshus i Vanløse (på Jydeholmen, centralt i Vanløse), vil blive nedgraderet.

Fint med boliger, inkl. de almene-, men mindre nødvendigt med et supermarked.

Jeg håber, at TM-forvaltningen og politikerne i Teknik- og Miljøudvalget vil arbejde for at der bliver flest mulige:

- almene boliger: Familieboliger (p.t. ansat til ca. 35) og/eller almene ungdomsboliger (p.t. ansat til ca. 70)
- boliger til socialt udsatte. Der er stor mangel på dem i Vanløse og i Københavns Kommune.
- ældreboliger

Kravene om boligstørrelser på 95 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup> må også gerne kunne fraviges.

Det er lidt mærkeligt, at den ældste bygning, den over 100-årige (derfor bevaringsværdige) villa skal nedrives, med mindre den er i helt forfærdelig stand, hvilket ikke er anført.

Hvis bevaret, kunne den pointere det historiske særpræg ved området og bruges til aktivitets-, forsamlingshus ell.lign.

Godt i den forbindelse, at TO-R bygningerne og andre angivne eksisterende bygninger bliver bevaret.

Den planlagte nedrivning af de lave bygninger, erhverv og butikker i på Slotsherrensvej 111 giver også mindre mangfoldighed og erhvervsliv for beboerne i området omkring.

4.-sals huse skal undgås, alternativt trækkes tilbage fra gaden/fortovslinien eller trappes ned til under de 15 m.

Der bør desuden skabes sikkerhed for, at bygherren ikke i forhold til nuværende lokalplanforslag øger højden eller bebyggelsesprocenten.

Færrest mulige p-pladser på grundene.

Flest mulige grønne områder bør bevares eller skabes. Flest mulige af de eksisterende træer bør bevares og de nye, der skal plantes, skal være hjemmehørende træer af hensyn til biodiversiteten,

(Endelig ikke platan-træer, der desværre står- eller ny-plantet mange steder i byen)

### **Afsluttende**

Ang. byggeri med forudgående nedrivning, gør vi opmærksom på, at begge dele er klima-/Co2-belastende og principielt ikke burde igangsættes i den nuværende situation, med alt for stort udslip af Co2. Også København bør undgå klimaforværende aktiviteter. Hvad vil bygherren gøre for at reducere Co2-udslip jvf. Bygningsreglementet?

Fra- og med 2023, skal der ved alle ny-býggerier foretages en livscyklusberegning. Det gælder også for projekterne på Slotsherrensvej 111 og 113.

*Mvh.*

*Poul Hviid*

*Vanløse d. 24.11. 2023.*

## **Svar til: Høring 63043 af: Louise Lind**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Louise Lind

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Samvirkende boligselskaber

BY

København SV

POSTNR.

2450

ADRESSE

KAB, Enghavevej 81

HØRINGSSVAR

Slotsherrensvej - SAB

MATERIALE:

hoeringssvar - slotsherrensvej.pdf



## Hørings svar: Slotsherrensvej Vest

Samvirkende Boligselskaber (SAB) ønsker med denne henvendelse at afgive høringssvar i sagen. Baggrunden herfor er, at SAB v. KAB igennem længere tid har været i dialog med grundejer om etablering af almene boliger i lokalplansområdet.

SAB finder i udgangspunktet, at lokalplansforslaget udgør et værdifuldt grundlag for udviklingen af området og er meget positive over for muligheden for at bygge flere almene familieboliger af varierende størrelse til gavn for borgerne i København.

Boligorganisationen har følgende konkrete bemærkninger til forslaget:

Af lokalplansforslaget fremgår det, at der kan skabes almene familieboliger i andre dele af lokalplansområdet end de områder, der umiddelbart er udlagt hertil. SAB opfordrer til, at der i lokalplanen tydeligt åbnes for, at der også kan bygges almene boliger i Fabriksbygningen, Marketenderbygningen og Kedelbygningen.

Det bemærkes i forlængelse af ovenstående, at SAB har ansøgt og modtaget tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen til at omdanne erhvervsjendomme på matriklen til almene familieboliger. Baggrunden herfor er, at boligorganisationen ønsker at udvikle og tilbyde et unikt alment boligprodukt, der samtidig er et eksempelprojekt i forhold til omdannelse af erhverv til bolig, og hvor der i processen er fokus på såvel bæredygtighed som kvalitet.

I forbindelse med ovenstående ønsker vi at bemærke, at SAB har særlig stor interesse i at ombygge Fabriksbygningen til attraktive almene familieboliger, og at denne derfor i lokalplanen bør markeres som et område, hvor almene boliger er mulige.

Med henblik på at realisere ovenstående vision ønskes, at der i lokalplanen åbnes for, at Fabriksbygningens taghøjde kan øges med op til en meter, så der er plads til dagens krav om isoleringstykkelser for tagkonstruktioner samt at sikre tidssvarende loftshøjder i de boliger, der indrettes inde i bygningen. Bygningens tagform bevares og facaderne vil fortsat bevare deres egenart og udtryk. Der ønskes samtidig mulighed for, at Fabriksbygningen kan få et indskudt etagedæk, således at den delvist er i to etager.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen for Samvirkende boligselskaber

v. KAB  
Kundechef Louise Lind  
Enghavevej 81  
2450 København SV

## **Svar til: Høring 63043 af: Stefanie Høy Brink**

APPLICATION DATE

24. november 2023

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede høringssvar fra Københavns Museum.

MATERIALE:

hoeringssvar fra koebenhavns museum ang. slotsherrensvej vest - lokalplanforslag.pdf

Til

Parc@kk.dk

24.11.2023

Journalnr.: 2023-0388677

## Vedr. Slotsherrensvej Vest - lokalplanforslag

Københavns Museum er udpeget af Slots-og Kulturstyrelsen til at varetage museumslovens kapitel 8 arbejde. Museumslovens kapitel 8 vedrører sikring af kultur- og naturarv i forbindelse med kommunernes fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v. Den forpligter Frederiksberg og Københavns Kommune til at inddrage Københavns Museum, når der udarbejdes en kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. Endvidere skal planmyndighederne underrette museet om planforslag og om bygge- og nedrivningstilladelser. Museet er tilsvarende forpligtet til at rådgive planmyndighederne og bidrage med at udpege, undersøge, dokumentere og sikre bevaringsværdier.

I henhold til dette er modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag, og museet har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Det er museets vurdering, at der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø. Bygningerne udgør et eksempel på en virksomhed, der flytter fra den indre by og ud i udkanten af byen, som adskillige virksomheder gjorde i efterkrigstidsårene. Herudover er der tale om en tidstypisk arkitektur og materialeholdning med røde tegl, enkelte dekorative elementer samt flere ældre og oprindelige bygningsdele og detaljer. Det er fortsat nemt at aflæse de forskellige bygningers funktion, herunder hvor der har været kontorer, folkerum, kedelhus og produktion og tilsammen udgør bygningerne et repræsentativt kulturmiljø. Derfor er det også meget positivt, at mange af boligerne udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Museet vil gerne rose lokalplanforslaget for at udpege begge administrationsbygninger, fabriksbygningen med sit karakteristiske shedtag og ikke mindst kedelhuset med skorsten, der på visualiseringer ser ud til fortsat at være højere end nybyggeriet.

På Slotsherrensvej 113 lå Radiofabrikken TO-R. TO-R Radio A/S var en dansk radioproducent, der blev grundlagt af Rasmus Rudholt i 1930. Navnet To-R stammer fra Rasmus Rudholts initialer ("to R").

Fabriksbygningen er opført i 1946-47 for Radiofabrikken A/S TO-R radio. Fabrikken blev grundlagt på Nørregade 35 i det indre København og flyttede siden sit hovedkontor til Howitzvej 11-13 og havde ellers sin fabrik spredt rundt på forskellige adresser. For at optimere og rationalisere samlede man produktionen på Slotsherrensvej i nye



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20

1555 KØBENHAVN V

WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



fabrikslokaler. Det store fabrikslokale blev indrettet med flytbare skillevægge, således at man kunne tilpasse bygningen efter den teknologiske og produktionens udvikling. Udover fabriksbygningen er et merketenderi og et kedelhus. En ældre villa ligger også på grunden, hvor der var indrettet portnerbolig. Virksomheden var en succes og fabrikken udvides flere gange og i byggesagen fremgår det på tegninger, at der hele tiden er tænkt i udvidelser af fabrikken. En administrationsbygning bliver opført omkring 1951 med et karakteristisk halvcirkulært glasparti, en skrånstillet jerntrappe og nogle markante hvide lysninger om vinduerne. Her er der tegnestue i stueetage og direktion på førstesalen.

I 1958 opføres en tilbygning til fabriksbygningen. Tilbygningen ligger vest for portnerboligen. I 1960 opføres en tilbygning til administrationsbygningen i en vinkelbygning. Cykelskurene overfor marketenderbygningen anlægges i 1960. Fabrikken udvider sortimentet og begynder også at producere fjernsyn, men formår alligevel ikke at følge med tiden og et nedadgående salg ender med at fabrikken lukker i 1966. Bygningerne er tegnet af arkitekt Eske Kristensen og blev bygningspræmieret af Københavns Kommune i 1948 og fik efterfølgende omtale i Arkitekten 1949.

TO-R Radio var en af de mest succesfulde virksomheder i efterkrigstiden og op igennem 1950-60'erne producerede de op mod 300 fjernsyn om dagen samt adskillige radioer. Som et kuriosum kan det desuden nævnes, at Radiofabrikken var en inspirationskilde til den fiktive radiofabrik Bella i serien Krøniken, der blev vist på DR fra 2004-07.

Efter lukningen har blandt andet Rigspolitiet haft adresse på matriklen.

Portnerboligen.

Den hvide villa ud mod Slotsherrensvej er formentlig opført omkring år 1900 som villa og ses aftegnet på ældre kortmateriale. Frem til 1927 hed den del af Slotsherrensvej, der går mellem Ålekistevej og Harrestrup Å Ålekistevej. Villaen har flere tidstypiske træk med hvidpudsede facader med enkelte dekorative elementer, markeret sokkel og mansardtag. I 1940 bor en familie på tre. Hilbert Christoffersen, hans hustru Nikoline og deres datter Ebba. Husfaderen er arbejdsløs og på socialhjælp.

Fotos af TO-R Radio kan ses her: - [Digitale samlinger Søgesultater \(kb.dk\)](#)



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



Her fra 1958:



Danmark set fra luften, 1958. KB.

### Bemærkninger vedr. arkæologi

Jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27.

Planområdet er generel underbelyst arkæologisk set, hvilket nok skal tilskrives, at området er bebygget i start 1900-tallet, hvor fokus på arkæologien var et andet end i dag. Betingelserne for oldtidsfund er i høj grad til stede. Planområdet er beliggende i faldende terræn mod vest til Harrestrup Å, allersydligst i Husum ejerlav, lige på kanten til Vanløse ejerlav. Begge byer er tidlige middelalderbyer, som kan føres tilbage i tid, hvor bebyggelsen vandrede i landskabet. O1-kortene viser, at store dele af jordene i ejerlavene har været engområder. Under 500 meter øst for planområdet, er registeret en sløjfet gravhøj Skjulhøj. Sammenholdes topografien, navnestoffet i området samt det, at gravhøje sjældent ligger alene, gør det sandsynligt at der har yderligere høje i området. På planområdet er fundet en tildannet hjortetak, hvilket understreger aktiviteter i oldtiden.

Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, hvis vi kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

Læs mere om Museumsloven på:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2014/358>

Med venlig hilsen

**Stefanie Høj Brink**  
Museumsinspektør  
Etnolog  
Københavns Museum  
+45 2947 9903  
[P95R@kk.dk](mailto:P95R@kk.dk)

**Lena Diana Tranekjer**  
Museumsinspektør  
Arkæolog  
Københavns Museum  
+45 2967 1472  
[P03N@kk.dk](mailto:P03N@kk.dk)



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
[WWW.COPENHAGEN.DK](http://WWW.COPENHAGEN.DK)

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST





## **Svar til: Høring 63043 af: Jens Thaulow Christensen**

APPLICATION DATE

8. november 2023

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Jens Thaulow Christensen

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Kirkebjerg Alle 36

HØRINGSSVAR

Som fremført på borgermødet d.7 november hvor jeg forespurgte om beskyttede boliger i bebyggelsen nr.113. Det blev benægtet af bygherre/arkitekt.

Jeg mener det vil være naturligt at påtænke et antal i bebyggelsen 113 da de kan services fra det påtænkte plejehjen i nr. 111 og vil derfor fremsætte det som supplerende forslag

## **Svar til: Høring 63043 af: CYKELEXPERTEN.DK A/S**

APPLICATION DATE

27. oktober 2023

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

CYKELEXPERTEN.DK A/S

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Slotsherrensvej 103

HØRINGSSVAR

Til Københavns Kommune,

Høringssvar er vedhæftet.

Med venlig hilsen

Mikkel Mariager, på vegne af Cykelexperten.dk

MATERIALE:

hoeringssvar 27.10.2023.pdf

Københavns Kommune  
Sendt via kommunens portal for høringssvar

## Høringssvar til Forslag til Lokalplan for Slotsherrensvej

København den 27. oktober 2023

På vegne af CYKELEXPerten.DK A/S, CVR: 30 54 77 72 (herefter "**Cykelexperten**"), frembringes hermed bemærkninger til Forslag til Lokalplan og Kommuneplantillæg for Slotsherrensvej. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at Cykelexperten modsætter sig den foreslåede lokalplan.

Vort j.nr.:  
210299

Sekretær:  
Rikke Wesenberg/MMA  
rw@dandersmore.com

### Cykelexpertens interesse

Såfremt Københavns Kommune vedtager den foreslåede lokalplan, vil ejerne nedrive de eksisterende bygninger, og opsigse lejemålet på Slotsherrensvej 103, hvor Cykelexperten er lejer. Vedtagelse af lokalplanen betyder derfor, at Cykelexperten ikke længere vil kunne drive forretning på adressen.

Frederiksgade 17  
1265 København K  
Danmark

19-21 Christopher Street  
London EC2A 2BS  
UK

Cykelexperten har siden 2014 været beliggende på adressen Slotsherrensvej 103. Inden 2014 var butikken beliggende på Jyllingevej. Butikken har derfor været en del af lokalområdet i årtier, og er en integreret del af erhvervsmiljøet i Vanløse. En betydelig del af butikkens omsætning skabes af lokale beboere, og butikkens beliggenhed på Slotsherrensvej er afgørende for butikkens resultat. Udover, at butikken er økonomisk afhængig af beliggenheden, skaber den også værdi for beboerne i Vanløse. En tvungen fraflytning vil derfor ikke alene medføre et tab for Cykelexperten, men vil også være et tab for beboerne i Vanløse.

CVR nr. 39 11 74 36

Telefon +45 33 12 95 12

info@dandersmore.com  
www.dandersmore.com

Advokatpartnerselskab

På baggrund heraf, har Cykelexperten en interesse i, at den foreslåede lokalplan ikke vedtages. I det følgende, fremhæves de særlige forhold der medfører, at lokalplanen ikke kan eller bør vedtages.

### Cykelexpertens beliggenhed på Slotsherrensvej 103

At Cykelexperten er afhængig af beliggenheden på Slotsherrensvej 103 kommer først og fremmest til udtryk ved, at butikken sælger omkring 10.000 cykler årligt fra den fysiske butik. Derfor er beliggenheden afgørende for butikken, da der er nem adgang til butikken, og da der er mulighed for at drive butikkens lager og værksted fra adressen. Sidstnævnte sparer således Cykelexperten og deres kunder for leveringstid og omkostninger.

Side 2 af 3

Lokale beboere i Vanløse har ikke alene mulighed for at købe deres cykler lokalt, men kan også få deres cykler repareret i butikkens værksted, når det er nødvendigt. Cykelexperten fremmer derfor ikke alene den kommunale cykelinfrastruktur, men er også af betydelig værdi for de lokale beboere.

Skulle lejemålet blive opsagt, vil det medføre, at Cykelexperten vil have særligt vanskeligt ved fortsat at drive forretning. Grunden på Slotsherrensvej 103 er udpeget til butikker med særligt pladskrævende varer, og danner derfor gode rammer for drift af en cykelforretning i Cykelexpertens størrelsesorden. At finde et tilsvarende lejemål i Vanløse – eller København i øvrigt – hvor kunderne med samme lethed har adgang til butikken er ganske svært og tæt på urealistisk. I så fald, vil Cykelexperten være nødsaget til at flytte ud af byen og væk fra de lokale kunder.

#### **Slotsherrensvej 111 efter vedtagelse af lokalplanen**

Den foreslåede lokalplan indebærer, at der på adressen Slotsherrensvej 111 bliver opført et større byggeri. Byggeriet fremstår som betydeligt mere indgribende i lokalområdet udtryk, idet der bl.a. bygges 15 meter i højden. Dette skal ses i lyset af, at de nuværende bygninger er ca. 8,5 meter i højden. Byggeriets højde indebærer desuden, at Cykelexpertens nærmeste nabo mod øst, bliver plaget af skyggegener i et betydeligt omfang, da størstedelen af naboens grund vil blive henlagt i skygge.

Den foreslåede lokalplan forudsætter at der etableres et supermarked i det nye byggeri. Det bemærkes i denne forbindelse, at etableringen af et supermarked på Slotsherrensvej 111 ikke fremstår nødvendigt for lokalområdet, idet der inden for 1 km. fra adressen i forvejen findes fire supermarkeder, heriblandt en Netto ca. 250 meter væk.

Etableringen af et nyt supermarked er derfor ikke en nødvendighed for lokalområdet, ligesom det ikke synes at skabe positiv værdi for dets beboere eller dets erhvervmiljø.

#### **Erhvervslejeretten**

Da ejerne af Slotsherrensvej 103 ønsker at nedrive bygningerne, lægges det til grund, at lejemålet vil skulle opsiges efter erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 2. Som konsekvens heraf, er udlejer forpligtet til at tilbyde Cykelexperten genleje, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 4.

Udlejers pligt til genleje er betinget af, at de nyopførte bygninger anvendes til udleje, og at lokalerne er af samme art som det tidligere lejemål. Da ejerne

Side 3 af 3

af Slotsherrensvej 103 har til intention at etablere et supermarked, er første betingelse om, at de nyopførte bygninger anvendes til udleje, opfyldt. Herefter gøres det gældende, at det nuværende og det nyopførte lejemål vil være af samme art. Til støtte herfor bemærkes det, at den nuværende butik er ca. 1.300 m<sup>2</sup>, og at det foreslåede supermarked forventes at være ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Det fremtidige lejemål er derfor i samme størrelsesorden som det nuværende, ligesom der ikke vil være væsentlig forskel på indretningen af et supermarked og en cykelbutik.

Cykelexpertens genlejeret på Slotsherrensvej, som alternativ til etableringen af et supermarked, er ikke til hinder for lokalplanens formål, og det vil fortsat være muligt at skabe rammer for et plejecenter med sundhedshus, ligesom det vil være muligt at bevare de bevaringsværdige bygninger samt etablere nye boliger. Cykelexpertens nuværende organisation indebærer, at der vil være mulighed for at drive et fjernlager, såfremt det nuværende lagers tilstedeværelse er uforeneligt med lokalplanens formål. Cykelexpertens fortsatte tilstedeværelse på Slotsherrensvej er derfor i overensstemmelse med lokalplanens formål.

En vedtagelse af den foreslåede lokalplan vil betyde, at erhvervslejelovens regler tilsidesættes. Såfremt, man vedtager lokalplanen, vil Cykelexpertens genlejeret blive illusorisk, og det beskyttelseshensyn der lægger til grund for erhvervslejelovens § 61, stk. 4 tilsidesættes af ejernes interesse. En vedtagelse af lokalplanen forudsætter således, at kommunen, i strid med erhvervslejelovens formål, tillader en opsigelse af Cykelexperter. Det lægges derfor til grund, at kommunen ikke kan vedtage lokalplanen med den nuværende intention om at etablere et supermarked, og at denne må vige for Cykelexpertens genlejeret, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 4.

Sammenfattende, gøres det derfor gældende, at den foreslåede lokalplan ikke kan vedtages. Vedtagelsen strider mod lokalområdets interesse, og Cykelexpertens rettigheder som lejer på Slotsherrensvej 103 blokerer for planens endelige vedtagelse.

Med venlig hilsen

Philip Nyholm  
v/advokatfuldmægtig Mikkel Mariager  
mma@dandersmore.com