



Til: Teknik- og Miljøudvalget

6. juni 2007

Fra: Center for Bydesign

Journalnr.

311/560-0001-05

Vedr.: Modtagne henvendelser i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslag "Skjulhøj Alle".

ANM

Lokalplanforslaget "Skjulhøj Allé" har været i offentlig høring fra 13. december 2006 til 23. februar 2007. I høringsperioden er der modtaget 21 henvendelser, heraf tre fra offentlige myndigheder, hvoraf én ikke har bemærkninger. Henvendelserne gennemgås nedenfor og ligger til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

Brev nr. 1. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har ingen bemærkninger.

Brev nr. 2. Københavns Energi bemærker vedrørende vandledninger, at KE Vand fortsat ønsker uhindret adgang til ledningerne.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til lokalplanens "Kommentarer af generel karakter" (punkt e), hvoraf det fremgår, at: "Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger."

Brev nr. 3. Vanløse Lokaludvalg anbefaler, at området fastholdes som erhvervsområde med mulighed for at fremme udviklingen af "kreative" erhverv, samt at nødvendig oprensning af forurenede grunde bør overvejes. Desuden bør støjforholdene ved Jyllingevej tages op med udarbejdelse af en bydelsplan for Vanløse, ligesom det bør overvejes, om de parceller, der i lokalplanforslaget ligger ud til Jyllingevej, bør tages ud af lokalplanområdet. Det bør også overvejes, om fremtidige mulige stier kan omtales uden at disse gives en konkret placering. Der stilles spørgsmål til, om bebyggelsesprocenten på 60 % er den rette for området. Trafikalt rummer lokalplanen ikke nok mulighed for gode parkeringsløsninger, og lokaludvalget finder, at der er et stort behov for at sikre skolevejen.

Forvaltningens bemærkninger: Miljøspørgsmålene anses for tilgode- set med lokalplanens § 8 "Foranstaltninger mod forureningsgener". Bemærkningen om stier er imødekommet med den foreslåede ændring med fjernelse af den principielle markering af stiforløb på lokalplan- tegningen, bilag 2.

Fastsættelsen af bebyggelsesprocenten på 60, der er i overensstem- melse med kommuneplanens rammer, tager udgangspunkt i det over- ordnede ønske om at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur for at sikre de bedst mulige vilkår for etablering af kreative erhverv med mulighed for en underordnet boligfunktion. Den eksisterende bebyggelse medfører, at over halvdelen af ejendommene i området bebyggelsesprocenter på mere end 60. Ved at sætte bebyggelsespro-

Byplan Nord

Njalsgade 13, 2. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 1346

Telefax
33 66 70 20

E-mail
annmou@tmf.kk.dk

centen relativt lavt, som sket, har det været kommunens vurdering, at det ville gøre det mindre attraktivt at nedrive den bestående bygningsmasse. Herved medvirker man til at indfri det politiske ønske om, at der i de forskellige bydele er mulighed for, at kreative erhverv kan etablere sig.

Med hensyn til de trafikale forhold er vejene i området private fællesveje. Det er vejejerne, der skal tage initiativ til at foreslå og gennemføre ændringer, og vejmyndigheden skal godkende ændringerne. Københavns Kommune vil gerne indgå i dialog om disse ændringer, ligesom det er sket ved indretning af stillevej for en del af Skjulhøj Allé. Hvis der foregår ulovlig parkering i området må henvendelse ske til Parkering København.

De øvrige henvendelser kommer fra privatpersoner, ejendomsselskaber, boligforeninger, private virksomheder og en privatskole. Desuden har der været foretaget en underskriftsindsamling i lokalområdet.

Brev nr. 4. Underskriftsindsamling indsendt af Michael Bentzen og Jens Fenger, underskrevet af 64 personer.

Henvendelsen indeholder bl.a. indsigelse mod forandringer som følge af overgangen fra C1 til E0-område. Det gælder bl.a. den nedsatte bebyggelsesprocent, samt krav om mere end 60 % erhverv. Desuden forudses en værdiforringelse med den i Kommuneplan 2005 vedtagne ændring. Man udtrykker ønsker om en møderække mellem beboere og forvaltningen om områdets fremtid.

Forvaltningens bemærkninger: Kommuneplanens nye E0-områder er udpeget som et forsøg på at finde en fornuftig balance mellem det ”etablerede” erhvervsliv og mulighederne for nye typer virksomheder. I området ved Skjulhøj Allé findes der således allerede et vist kreativt miljø. Her har der i de senere år været et relativt stort pres på at nedrive eller ændre især den eksisterende erhvervsbebyggelse med henblik på at indrette boliger, som ikke er i overensstemmelse med områdets hidtidige struktur.

I E0-områderne kan op til 40 % af etagearealet til den enkelte virksomhed indrettes til boligformål. Denne mulighed er bl.a. fastsat ud fra hensynet til, at muliggøre og fastholde kreative erhverv. I denne type virksomheder vurderes der i højere grad at være en flydende overgang mellem arbejds- og boligfunktioner.

Da der er tale om et erhvervsområde, er det erhvervsfunktionen, der er den primære anvendelse, som først og fremmest skal tilgodeses. De 40 %, der er mulighed for at indrette til boligformål, er et maksimum. Det er muligt at indrette alt etageareal til erhvervsformål, hvis dette ønskes.

Mulighederne for at modernisere og istandsætte disse ejendomme inden for det godkendte bygningsvolumen forringes ikke med de nu fastsatte bestemmelser, idet planerne alene regulerer fremtidige forhold.

I henhold til planloven er den planmæssige regulering af ejendomsforholdene kommunalbestyrelsens ansvar. Reguleringen, herunder

bl.a. fastsættelse af bebyggelsens omfang og anvendelse foretages dels i Kommuneplanen, der skal gennemgås og eventuelt revideres hvert 4. år, dels efterfølgende i en lokalplan. Dette sker med baggrund i en planmæssig vurdering, og skal være planmæssigt begrundet. Eventuelle handelsmæssige værdiændringer af ejendomme i den forbindelse, uanset om der er tale om værdiforringelser eller værdiforøgelser, er ikke planmæssige begrundelser og kan ikke indgå i denne vurdering. Reguleringen af ejendomsforholdene i kommuneplan og lokalplan, udarbejdet i overensstemmelse med planlovens regler, er således som udgangspunkt en erstatningsfri regulering.

Forholdet mellem kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenten og ejendomsskatterne er ikke et forhold, som er reguleret i planerne. Spørgsmålet om ejendomsskatter/vurdering kan indbringes for skattemyndighederne i overensstemmelse med gældende klageregler.

Angående bebyggelsesprocent i øvrigt henvises til bemærkninger til brev 3.

Forvaltningen er positivt indstillet over for at deltage i et møde om områdets fremtid, og beboerne i området er derfor velkomne til at kontakte forvaltningen med henblik herpå. Forvaltningen har dog ikke været bekendt med, at der tidligere har været et ønske herom. Se desuden bemærkninger til brev nr.14 om høringsprocedure.

Brev nr. 5. Lola Blædel har på vegne af E/F Floras Allé/ Skjulhøj Allé nævnt:

Ejerforeningen er positiv overfor blandingen af kreative erhverv og boliger, men savner definition på "kreative erhverv" Ejerforeningen mener, der er problemer med de trafikale forhold i og uden for området.

Forvaltningens bemærkninger: Kreative erhverv er nævnt i lokalplanforslaget, afsnittet "Baggrund for lokalplanen", side 6, og omfatter fx reklamebranche, kulturerhverv, IT-branche og andre iværksættere. Med hensyn til de trafikale forhold henvises til forvaltningens bemærkninger til brev nr. 3.

Lola Blædel har desuden pr. mail opfordret til at plancher fra udstillingen var tilgængelige på nettet.

Det kan oplyses, at plancherne blev sendt elektronisk til Lola Blædel, da vi modtog mailen.

Brev nr. 6. Torben Sonne har på vegne af Ejendomsselskabet Kirkebjerg Allé nr. 49 ap mailet:

Ejendomsselskabet finder ændring i bebyggelsesprocent og anvendelse uacceptabel. Ændringerne opfattes som tyveri, da boligejere har optaget lån efter den tidligere anvendelse.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til brev nr. 3.

Brev nr. 7. Tatiana og Poul Steen, Cirkus Panik, har mailet:

De indsnævrede byggemuligheder, med nedsættelse af bebyggelsesprocenten og en maksimal indre byggehøjde på 7 m. vil underminere de kreative og kulturelle erhverv i området. Dette udspringer konkret af virksomhedens eget ønske om, at forhøje taget med en indvendig frihøjde til cirkuskuppel med international trapezhøjde 8-8,5 m, samt udvide etagearealet.

Forvaltningens bemærkninger: Vedrørende bebyggelsesprocenten henvises til bemærkninger til brev nr. 3.

Bygningshøjden skal opfattes som en generel højde, som evt. i konkrete tilfælde kan fraviges ved dispensation fra lokalplanen, eventuelt efter en nabohøring.

Brev nr. 8. Peter Hvolby Nielsen har mailet:

Peter Hvolby Nielsen er i gang med at ombygge sin ejendom til ren boliganvendelse, efter tidligere kommunal godkendelse, hvilket med lokalplanforslaget ikke kan lade sig gøre. Ønsker området ændret til rent boligområde af hensyn til områdets mange skoler og institutioner.

Forvaltningens bemærkninger: Såfremt der ligger en tilladelse til ombygning, der er givet inden for det sidste år, er tilladelsen stadig gældende, men ældre godkendelser bortfalder med lokalplanen. For så vidt angår spørgsmålet om områdets anvendelse henvises til bemærkninger til brev nr. 4.

Brev nr. 9. Ida Anna og Morten Schou Hansen har mailet.

Der stilles spørgsmål til flere af lokalplanparagrafferne betydning for deres dagligdag; fx om fortsat ren boliganvendelse og højde på hegn. Samtidig udtrykkes frygt for økonomiske konsekvenser.

Forvaltningens bemærkninger: Eksisterende lovlig anvendelse og udseende kan fortsætte og må vedligeholdes. Først ved fremtidige ændringer skal lokalplanens bestemmelser følges. Vedrørende økonomi henvises til bemærkninger til brev nr. 4.

Brev nr. 10. Kailow Tryk har fremsendt 4 enslydende indsigelser for 4 forskellige matrikelnumre med underskriftindsamlingens ordlyd (brev nr. 4).

Forvaltningens bemærkninger:

Der henvises til bemærkninger til underskriftindsamlingen, brev nr. 4.

Brev nr.11. Arne Kruber har fremsendt:

Der protesteres mod de på lokalplantegningen viste stier fra Skalbaken til andre af områdets veje.

Forvaltningens bemærkninger: Som nævnt under bemærkninger til brev nr. 3, foreslås stiernes principielle placering fjernet fra lokalplantegningen (bilag 2).

Brev nr. 12. Rollex Aps har mailet:

Der protesteres mod, at der ikke kan bygges ren boligbebyggelse, samt mod de økonomiske konsekvenser.

Forvaltningens bemærkninger: Der henvises til bemærkninger til brev nr. 4.

Brev nr. 13. *Livets Skole v/ Ulf Kjellerup har sendt indsigelse og bemærkninger.*

Livets Skole kan ikke se grund til, at skolen ikke kan udvide sin aktivitet, fordi kommuneplanens rammer ikke tillader grundskoler i erhvervsområder. De undrer sig over, at der i forslaget lægges op til erhvervsvirksomhed, fx kreative erhverv, der ikke medfører væsentlig forurening, samtidig med at en almindelig skole ikke må indrettes i området. De gør opmærksom på, at der findes tre skoler i nærområdet, og mener i stedet, at man snarere burde satse på at fredeliggøre den nordlige del af Skjulhøj Allé med henblik på at sikre skolebørnenes færden på de lokale veje.

Forvaltningens bemærkninger: Området er fastlagt som et erhvervsområde, og derfor tilgodeses først og fremmest erhvervenes behov, herunder at der f.eks. kan forekomme tung trafik. En fredeliggørelse af dele af Skjulhøj Allé er derfor ikke i overensstemmelse med ønsket om at udvikle området som et erhvervsområde. Vedrørende anvendelse henvises i øvrigt til bemærkninger til brev nr. 4, mens de trafikale forhold er behandlet i bemærkninger til brev nr. 3.

Brev nr. 14. *European Poker Design v/ Michael Bentzen har fremsendt 4 klagepunkter.*

Indsigelse mod høringsproceduren i forbindelse med kommune- og lokalplanvedtagelser. (Det er svært som borger, at se hvilke dele, der har konkret betydning for ens eget lokalområde). Annonceringen i lokalaviserne vækker ikke den fornødne opmærksomhed set i forhold til planernes konsekvenser. Er desuden stærkt utilfreds med, at borgere/grundejerne ikke er blevet inddraget direkte i en dialog med kommunen forud for kommuneplanens og lokalplanforslagets vedtagelse. Derudover gøres indsigelse mod de afledte skatteforhold, samt mod bebyggelsesprocenten og den principielle stiføring over indsigers ejendom.

Forvaltningens bemærkninger: Klagen over proceduren har været forelagt økonomiforvaltningen, der har svaret følgende:

”Tilvejebringelsen af Kommuneplan 2005 er sket i overensstemmelse med planlovens regler herom; først med offentliggørelse af en strategi i 2004, der bl.a. indeholdt oplæg til forventede ændringer og med mulighed for at indsende bemærkninger m.v., inden selve forslaget til kommuneplan blev udarbejdet, og dernæst offentliggørelse af selve forslaget. Forslaget blev offentliggjort i perioden fra den 20. maj til den 20. september 2005. Der blev gennemført tre borgermøder om planforslaget samt et orienteringsmøde for interessegrupper, lokalråd m.fl. om indholdet af det fremlagte planforslag. Ud over selve forslaget blev der fremstillet en gratis, kortfattet folder, der indeholdt kommuneplanforslagets hovedtræk som opfordring til debat.

Høringsmaterialet var tilgængeligt på biblioteker, i kultur - og medborgerhuse og hos Københavner Information. Endvidere blev materialet lagt på kommunens hjemmeside fra starten af offentlighedsfasen:

www.kk.dk/kommuneplan. Her havde man mulighed for at komme med kommentarer og stille spørgsmål til selve forslaget både på selve hjemmesiden og på kommuneplan@okf.kk.dk og få svar. Kommunens hjemmeside har ligeledes været anvendt dels til information, dels til reklamesøjle for selve planforslaget og de forskellige arrangementer. Hjemmesiden blev udstyret med en digitaliseret udgave af kommuneplanen, hvor der var mulighed for at søge i planforslaget online. Der var i høringsperioden små 3000 besøg på denne del af kommunens hjemmeside. Offentligt tilgængelige aktiviteter har været annonceret i kommunens lokalaviser og i de landsdækkende aviser, som er orienteret mod hovedstaden. Desuden har der været ophængt plakater i kommunens plakatstandere, hos Københavner Information, på biblioteker og i medborger- og kulturhuse samt bannere på Rådhusets facade.

Økonomiforvaltningen finder således ikke, at høringsprocessen/offentliggørelsen har været mangelfuld som anført af indsigerne. Det bemærkes i den forbindelse, at individuel underretning om et kommuneplanforslag til samtlige borgere/virksomheder/andre interessenter (som **ikke** er et krav i planloven) ville være uhyre ressourcekrævende, og at risikoen for, at der alligevel ville opstå fejl i den forbindelse, ikke ville kunne elimineres.”

Vedrørende skatteforhold henvises til bemærkninger til brev 4. Angående bebyggelsesprocent samt principielle stiforløb henvises til bemærkninger til brev nr. 3. Heraf fremgår, at stiforløb foreslås fjernet fra lokalplantegningen.

Brev nr. 15. Vasa Ejendomsselskab Aps har fremsendt klage.

Denne omhandler den ændrede bebyggelsesprocent og anvendelse, idet firmaet havde forventet ren boliganvendelse, med deraf højere afkast. Desuden er de utilfredse med kommunale daginstitutioner i nærheden, der påfører dem trafikale problemer. Der efterlyses herudover snerydning i vinterperioder.

Forvaltningens bemærkninger: Med hensyn til bebyggelsesprocent og de trafikale forhold henvises til bemærkninger til brev nr. 3. Om anvendelse henvises til bemærkninger til brev nr. 4. Herudover skal det bemærkes, at snerydning er vejejernes ansvar.

Brev nr. 16. Søren Brey har fremsendt indsigelse mod de på lokalplantegningen viste principielle stiforløb.

Forvaltningens bemærkninger: Angående principielle stiforløb henvises til bemærkninger til brev nr. 3, hvoraf fremgår, at disse foreslås fjernet fra lokalplantegningen.

Brev nr. 17. Hans Nielsen har fremsendt indsigelse mod de på lokalplantegningen viste principielle stiforløb.

Forvaltningens bemærkninger: Angående principielle stiforløb henvises til bemærkninger til brev nr. 3, hvoraf fremgår, at de foreslås fjernet fra lokalplantegningen.

Brev nr. 18. Peter Grut, på vegne af Ulla Grut og firmaet Prento AS, bemærker:

Man er tilfreds med, at kvarterets karakter vil kunne fastholdes med lokalplanens intentioner, men utilfreds med de principielle stiforløb, der er angivet. Man mener disse vil blive til gene for trafikken og give adgang for uønskede personer. Der er dog ikke forståelse for den lave bebyggelsesprocent, da ejendommens ejer i 2003 og 2004 har fået godkendt et projekt til udvidelse på ejendommen.

Forvaltningens bemærkninger: Angående principielle stiforløb og bebyggelsesprocent henvises til bemærkninger til brev nr. 3, hvoraf fremgår, at stier foreslås fjernet fra lokalplantegningen. Om projektgodkendelser kan oplyses, at de gives for ét år. Derfor er de i 2003 og 2004 givne tilladelser udløbet, og lokalplanens bestemmelser vil være gældende for nybyggeri.

Brev nr. 19. Advokaterne har på vegne af Henning Andersen fremsendt protest mod det i lokalplanen angivne principielle stiforløb.

Forvaltningens bemærkninger: Angående principielle stiforløb henvises til bemærkninger til brev nr. 3, hvoraf fremgår, at de foreslås fjernet fra lokalplantegningen.

Brev nr. 20. Oest Ejendom Aps har sendt klage over parkeringsforholdene i området, især i forbindelse med en naboinstitution.

Forvaltningens bemærkninger: Med hensyn til de trafikale forhold henvises til bemærkninger til brev nr.3.

Brev nr. 21. Jørgen Kjærsgaard Winther på vegne af A/B "Skjulhøj Have".

Der gøres indsigelse mod forslaget om 60 % erhverv og 40 % bolig, da andelsforeningen har dårlige erfaringer med firmaer i nærheden, der sviner, larmer og ikke respekterer parkeringsreglerne. Der foreslås derfor en fordeling på 75 % bolig og højst 25 % erhverv, idet flere virksomheder i området vil resultere i flere biler, der vil gøre det farligt for institutionernes børn, at færdes i området.

Forvaltningens bemærkninger: Med hensyn til anvendelsen henvises til bemærkninger til brev 4. Vedrørende trafikale forhold henvises til bemærkninger til brev nr. 3.

Konklusion

Samlet giver henvendelserne anledning til, at Teknik og Miljøforvaltningen foreslår lokalplanens bestemmelser ændret, så de viste potentielle stiforløb fjernes fra lokalplantegningen, bilag 2.

De øvrige forslag kan ikke reguleres i lokalplanen, men har baggrund i bestemmelser i Kommuneplan 2005, skattelovgivning mv., og har ikke givet anledning til ændringsforslag.