

Til
Ejere, lejere og brugere af ejendommene matr. nr. 8 k, 3377,
3384, 3387, 3396 og 3397 Vanløse, København.

9. maj 2007
Journalnr.
311/560-0001-05

anmou

Supplerende høring i forbindelse med lokalplanforslag ”Skjulhøj Allé” angående den tinglyste retningsplan for en del af lokalplanområdet ved Skalbakken.

Baggrund

Københavns Kommune offentliggjorde i perioden 13. december 2006 til 23. februar 2007 et forslag til lokalplan for Skjulhøj Allé-området, herunder de ovennævnte ejendomme. Ved en fejl er der ikke i lokalplanforslaget optaget bestemmelse om delvis ophævelse af den for området omkring Skalbakken den 7. februar 1946 og senere tinglyste retningsplan for ovennævnte ejendomme. Enkelte punkter i retningsplanen er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. nedenfor. Retningsplanen vil, såfremt den opretholdes, være begrænsende for en fuld udnyttelse af lokalplanens bestemmelser. Derfor vil Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen stille forslag om, at retningsplanen ophæves på de punkter, der forhindrer, at lokalplanens bestemmelser kan udnyttes.

Retningsplan

Punkt 1: Omhandler vejareal til Skalbakkens anlæg, samt udvidelse af Jyllingevej. Retningsplanen opretholdes på dette punkt.

Punkt 2: I retningsplanen er fastlagt 5 m brede afskærmningsbælter, som ikke nævnes i lokalplanforslaget, og derfor medfører begrænsninger i bebyggelsens placering på grunden.

Punkt 3: Retningsplanen åbner mulighed for erhvervsudnyttelse til industri, der ikke er til gene for de omboende, samt portnerbolig mv. Lokalplanen giver mulighed for en bredere erhvervsudnyttelse, herunder serviceerhverv mv. og med mulighed for at tilknytte en boligfunktion til erhvervsanvendelsen, der er mere omfattende end portnerboliger m.v.

Retningsplanen giver mulighed for maksimal udnyttelsesgrad på 1,5, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 200. Da der i lokalplanforslaget, i overensstemmelse med Kommuneplan 2005, er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 60, kan retningsplanens maksimum ikke udnyttes. Bestemmelsen i retningsplanen bortfalder derfor automatisk ved en endelig vedtagelse af lokalplanen, og der er derfor alene med aflysningen af denne bestemmelse tale om en mere entydig afklaring af de gældende forhold.

**Center for Bydesign
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
anmou@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044
www.tmf.kk.dk

Retningsplanen fastlægger, at bygningshøjden 5 m fra skel, uden for afskærmningsbæltet, maksimalt må være 3 m og i øvrigt inden for byggelovens højdegrænseplan. Lokalplanen fastlægger ikke afstand til skel for ejendomme ved Skalbakken, men den maksimale bygningshøjde fastlagt til 7 m. Med en ophævelse af retningsplanens begrænsninger vil det være bygningslovgivningens bestemmelser, der er bestemmende for bebyggelsens afstand til skel.

Supplerende høring

I henhold til planlovens § 27, stk. 3, kan der i forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan foretages ændringer af det offentliggjorte lokalplanforslag. Berører ændringerne på væsentlig måde andre end dem, der har foranlediget ændringerne, skal disse forinden have lejlighed til at udtale sig.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at ophævelsen af retningsplanens bestemmelser kan være af væsentlig betydning for de ejendomme, der er omfattet af planen. På denne baggrund gennemføres denne supplerende høring for at få tilkendegivelser om indstillingen til, at lokalplanen tilføjes en paragraf om at retningsplanen, med undtagelse af punkt 1, ophæves.

Eventuelle bemærkninger til ovennævnte ændringer skal være modtaget i Center for Bydesign senest den 24. maj 2007 enten på adressen **Center for Bydesign, Postboks 447, 1505 København V**, eller via e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

Deres eventuelle bemærkninger vil indgå i sagens videre behandling med henblik på forelæggelse til endelig beslutning i Borgerrepræsentationen.

Med venlig hilsen

Anni Moustgaard