



Bilag 1 Høringsbrev

Den 27. september 2022

Sagsnummer:

708302

eDoc:

2017-0392798

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

Udvidet borgerhøring

Teknik- og Miljøudvalgets besluttede i deres behandling af nyt byggeri på Jernbane Allé 41 den 22. august 2022, at der skulle gennemføres en udvidet borgerhøring. Ift. den allerede afholdte partshøring og naboorientering er borgerhøringen udvidet både geografisk og emnemæssigt. Borgerhøringen skal være med til at sikre, at flere aspekter af det nye byggeri i Vanløse bymidte er omfattet af høringen.

Udover to dispensationer fra lokalplanen omfatter den udvidede borgerhøring også emner, der er kommet frem i de tidligere modtagne høringsvar:

- byggeriets arkitektoniske fremtræden
- cykelparkeringen i området
- adgang til offentlig transport
- byrumskvaliteter og bylivet generelt i Vanløse bymidte

Den udvidede høring er ikke en ny partshøring, men en ekstra høring, hvor bemærkninger i forhold til de ansøgte dispensationer, vil indgå i behandlingen af byggetilladelsen. Baggrunden er at give alle interessenter mulighed for at bidrage med synspunkter om projektet.

Beskrivelse af det ansøgte byggeri

Bebyggelsen der søges byggetilladelse til, er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, bortset fra de nævnte to dispensationer. Byggeriet udgøres af en base i to etager, en tilbagetrukket tredje etage og to tårne på hhv. fem og otte etager, der giver en samlet bygningshøjde på henholdsvis 30 og 40 meter. Bebyggelsen opføres med flade tage og terrasser på en del af taget.

Bebyggelsens facader opføres overvejende i glas. Øvrige facadematerialer vil være forpatineret zink og mørke hårdtbrændte tegl.

Ejendommen vil med den ansøgte bebyggelse opnå et samlet etageareal på i alt 19.491 m², hvoraf 17.802 m² er ny bebyggelse og 1.689 m² udgøres af eksisterende bebyggelse.

I kælder etableres der parkeringskælder til biler og cykler, samt depotrum, lager og affaldsrum. Parkeringskælderen er på 6.085 m².

I stueplan etableres der fire butiksejemål, i størrelserne fra 930 m² til 1.821 m². På 1. sal etableres to lejemål på hhv. 1.642 m² og 2.053 m². På 2. sal etableres 1.627 m² kontorer. 4. til 10. sal udgøres af tårnene der på hver etage

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

har et etageareal på 438 m². Det ene tårn, giver en bygningshøjde på 30 m og rummer fem etager. Det andet tårn giver en bygningshøjde på 40 m og rummer otte etager med hotellejligheder. Samlet er der 7.008 m² etageareal, der anvendes til hotellejligheder i de to tårne.

Side 2 af 3

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332

Naboorientering og partshøring

I perioden fra den 18. maj til den 8. juni 2022 gennemførte forvaltningen en kombineret partshøring og naboorientering af de umiddelbare naboer i forbindelse med behandling af byggetilladelse til ny bebyggelse på Jernbane Allé 41.

Det ansøgte byggeri er med sit omfang og karakter muliggjort med vedtagelse af lokalplan nr. 465 "Indertoften" i 2012. Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, der ligesom det ansøgte byggeri, omfattede en bygningsbase i tre etager og to tårne. Lokalplanens intentioner om at bebyggelsen skal bidrage positivt til udviklingen af Vanløse bymidte fremgår af lokalplanens redegørelsesdel, sammen med beskrivelse af området, kvarteret og projektet. Læs mere i den pågældende lokalplan på Københavns Kommunes hjemmeside her: <https://www.kk.dk/lokalplaner>

I høringsperioden bad forvaltningen om evt. bemærkninger til tre dispensationer. Med ansøgers tilsagn om at flytte elevator ind i bygningens stueetage, er antallet dispensationer nu reduceret til to. Der bliver adgang til elevatoren direkte fra forpladsen og dermed er der fortsat niveaufri og offentlig adgang mellem forplads og parkeringskælder. Det fremgik i øvrigt ikke af tidligere høring og orientering, at der udover de 340 cykelparkeringspladser i parkeringskælderen og 110 pladser på bebyggelsens bagside, etableres 110 cykelparkeringspladser på forpladsen.

De hørings svar forvaltningen har modtaget i den lovbestemte høring, vil fortsat indgå i behandlingen af byggesagen. Med denne udvidede borgerhøring får alle med interesse i udviklingen af Vanløse bymidte mulighed for også at bidrage med deres synspunkter. Naboer og parter, der tidligere har modtaget høringsmateriale, har modtaget et brev, der orienterer om den aktuelle høring på "bliv hørt".

På kommunens hjemmeside kan du orientere dig i Teknik- og Miljøforvaltningens behandling af byggesagen, og læse forvaltningens indstilling, der blandt andet omfatter svar på de indsigelser, forvaltningen modtog i den gennemførte naboorientering og partshøring. Se referat fra TMU mødet den 22. august 2022: <https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater>

To dispensationer fra lokalplanen

Byggetilladelse til projektet fortsætter fortsat to dispensationer. Den ene er dispensation til at ændre udformningen af byggeriets base og dermed afgrænsningen af forpladsen og placering af byggeriets tårne. Den anden omfatter dispensation til at fælde et træ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt.

Ændringer af bebyggelse og forplads

I udarbejdelsen af projektet er der sket flere ændringer i forhold til det skitseprojekt, der var grundlag for udarbejdelse af lokalplanen. En af ændringerne er en justering af tårnenes og basens form og mødet mellem tårne og bebyggelsens base. Både tårne og base er blevet mere regulære end vist i lokalplanens illustrationer og plantegninger. Ansøger har oplyst, at projektændringerne medfører et mere bæredygtigt byggeri, der er mindre kompliceret, da det har en mere stabil konstruktiv sammenhæng og et mindre materialeforbrug.

Se evt. bilag 4, der illustrerer forskel på lokalplanens principielle byggefelt og det ansøgte byggeri. Bilaget viser, at en mindre del af stueetagens areal overskrider det, der ifølge byggefeltet skal være ubebygget, men også, at stueetagen ikke optager hele byggefeltet ved forpladsen.

Fældning af træ

Lokalplanen udpeger et træ på ejendommen som bevaringsværdigt. Lokalplanen fastlægger samtidig et byggefelt for fremtidig bebyggelse, der forudsætter, at træet fældes.

Se evt. bilag 2, der blandt andet viser at det er intentionen at plante nye træer på forpladsen. Det vil være en betingelse for at meddele dispensation til at fælde det bevaringsværdige træ, at der plantes et eller flere erstatningstræer.

Nye bilag

Efter beslutningen om at gennemføre en udvidet borgerhøring har ansøger udarbejdet nye visualiseringer, skyggediagrammer og et sammenligningsgrundlag for at illustrere projektets omfang i forhold til lokalplanens afgrænsning mellem byggefelt og forplads. Desuden har ansøger fået undersøgt om det udpegede træ, der søges fældet, har hulheder. Bilag 5 er et notat udarbejdet af rådgiver for ansøger, der konkluderer, at træet ikke er egnet som yngle- eller overvintringssted for flagermus.

Høringen her på blev hørt omfatter følgende bilag:

- Bilag 1_Høringsbrev
- Bilag 2_Visualiseringer
- Bilag 3_Skyggediagrammer
- Bilag 4_Sammenligningskitse
- Bilag 5_Notat om besigtigelse for forekomst af hulheder i træ

Sagsnummer:

708302

Matrikelnummer:

3269a VL, Kbh.

Ejendomsadresse:

Indertoften 12

Ejendomsnummer:

262332