

Københavns Kommune

Sendt via kommunens portal for høringsvar

## Høringsvar 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 opsig 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 erhvervmiljøet 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.

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 lokalområdets 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 erhvervs miljø.

### **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 Cykelexperten. 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 lokalrådets 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