

5. Dispensation til byggeri på Rabarbervej 10-12, Vanløse (2017-0403294)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til dispensation fra lokalplan om opførelse af nybyggeri til ungdoms- og familieboliger på Rabarbervej 10-12, 2400 København NV.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen giver dispensationer fra lokalplanen, således at det ansøgte byggeprojekt kan godkendes.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget har den 19. juni 2017, jf. bilag 1, behandlet et andet byggeprojekt om opførelse af ny bebyggelse på grunden og indretning af ungdomsboliger i den eksisterende tidligere vandværksbygning på ejendommen. Projektet var i naboorientering og blev herefter forelagt for Teknik- og Miljøudvalget, som besluttede ikke at godkende projektet.

Det ansøgte er et nyt og mindre omfangsrigt projekt, der overholder lokalplanens bestemmelser. Der er imidlertid bestemmelser i lokalplanen, der forudsætter godkendelse af kommunen uanset karakteren af byggeprojektet (kompetencenormer) Det indebærer, at projektet kræver tilladelse i form af en dispensationsprocedure efter planlovens §§ 19-20. Projektet har derfor været i høring på ny.

Grundet den store offentlige interesse for byggeprojekter på Rabarbervej 2 forelægges også det nye projekt for Teknik- og Miljøudvalget.

Løsning

Området er omfattet af lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge", bekendtgjort den 10. juli 2008. Forvaltningen har foretaget en skønsmæssig vurdering af bygningens udseende og indretningen af ejendommens friarealer, som nu lægges op til politisk godkendelse. Projektet overholder lokalplanens bestemmelser og kræver derfor ikke godkendelse ud over de kompetencenormer i lokalplanen, der nødvendiggør en dispensations- og høringsproces.

Byggeriets udseende og indretning af friarealer forudsætter godkendelse i henhold til følgende:

- Bygningens ydre fremtræden, jf. lokalplanens § 6, stk. 1, litra a, b og c
- Indretning af de ubebyggede arealer med opholdsarealer til varierende funktioner, jf. lokalplanens § 7, stk. 1, og lokalplanens § 7, stk. 3.

Projektet

I det nye projekt er nybyggeriet reduceret med ca. 1.000 m² i volumen, der etableres flere parkeringspladser på ejendommen, og der foretages ikke ændringer i det tinglyste vejudlæg, som således allerede er reserveret som vejareal. Samtidig overholder projektet som nævnt lokalplanen. Den tidligere vandværksbygning er desuden udgået af ansøgningen.

Den nye bebyggelse skal opføres som to parallelle længebygninger i tre etager med tagetage. Bygningerne udføres med lyse facader og forskydninger, der nedskalere bygningskroppen. I bygningerne indrettes i alt 71 ungdomsboliger på 36-49 m² og 18 familieboliger på 103-110 m², som primært vil blive placeret i de to øverste etager. Under bygningerne etableres en kælderetage, der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering. I alt indrettes der 44 parkeringspladser til biler, heraf én handicapplads på terræn og én i kælderetagen, samt 144 cykelparkingspladser, hvoraf otte er til pladskrævende cykler. Bygningerne placeres spejlvendt i forhold til hinanden. Et stiforløb

mellem bygningerne fungerer som adgangsvej og forbinder det omkringliggende område med stien langs Grøndalsparken. Friarealerne bliver i øvrigt anlagt med plantebede samt med gangstier og græsarealer til leg og ophold. Udearealerne er således disponeret på en måde, så der opstår sammenhæng i området og mulighed for fællesskab.

Naboorientering

Der er foretaget naboorientering efter planloven af de påtænkte dispensationer fra lokalplanen, jf. bilag 2. Naboorienteringen er sendt til 275 personer/organisationer mv. Der er indkommet 32 høringsvar, jf. bilag 3. Høringsvarene er overvejende kritiske overfor de foreslåede dispensationer fra lokalplanen.

Vanløse Lokaludvalg har ingen bemærkninger til det foreslåede projekt.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i øvrigt modtaget bemærkninger til følgende emner:

1. Indsigerne kritiserer høringsproces- og materiale. Det anføres, at høringsmaterialet har været mangelfuldt, at kommunen er positivt indstillet og at der skal dispenseres til mere end der er indstillet til.
2. Flere indsigere stiller spørgsmål til lokalplanens gyldighed. Man mener, at daginstitutionen Grøndalen er opført i strid med lokalplanen, og at der ikke blev foretaget den nødvendige miljøvurdering.
3. Indsigerne er uenige i, at der kan etableres en vendeplads på AKB's matrikel.
4. Mange høringsvar omhandler trafikforhold og parkering. Man er bekymret for en yderligere fortætning af området og en forringelse af trafiksikkerheden. Der påpeges, at området i forvejen er præget af ulovligt bilparkering på samtlige veje og har en beboersammensætning med mange børn og særligt udsatte persongrupper.
5. Det anføres, at projektet med sin højde og udformning ikke er tilpasset områdets karakter og ikke er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.
6. Mange indsigere er utilfredse med, at der nedlægges grønne arealer og påpeger en mangel på opholdsarealer i området. Der stilles endvidere spørgsmål til friareal- og bebyggelsesprocenten.
7. Flere indsigere kritiserer, at projektet og byggetilladelsen ikke omfatter vandværket, som indsigerne mener, skal renoveres samtidig med nybyggeriet.
8. En række indsigelser berører endvidere en række forskellige andre forhold.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen har foretaget naboorienteringen i overensstemmelse med planlovens bestemmelser vedlagt det nødvendige materiale. Det ansøgte forudsætter ikke yderligere dispensationer fra lokalplanen end kompetencenormerne, der nødvendiggør en dispensations- og høringsproces vedrørende bygningens fremtræden og friarealer. Det bemærkes, at forvaltningen kun sender projekter i høring, som man er indstillet på at tillade. Lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge" er bekendtgjort den 10. juli 2008 og gyldig fra bekendtgørelsesdatoen.
2. Daginstitutionen er opført i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Der er foretaget den nødvendige miljøvurdering i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.
3. Forvaltningen kan oplyse, at det tinglyste vejudlæg viser en vendeplads på AKB's matrikel, som muliggør anlæg af en vej på stedet. Projektet ændrer ikke på det eksisterende vejudlæg og overholder lokalplanen.
4. Forvaltningen kan oplyse, at der vil blive etableret et gennemgående 2 m bredt fortov. Forvaltningen vurderer, at der hermed kan etableres et vejareal og vendeplads, der kan betjene trafikken til det eksisterende og nye byggeri på en hensigtsmæssig måde - både i forhold til afvikling, tryghed og sikkerhed. Det ansøgte byggeprojekt vil sikre etablering af det krævede antal parkeringspladser.
5. Forvaltningen vurderer, at byggeprojektet i skala og med sin forskydning og variationer samt lyse facadeplader i lighed med de omkringliggende bygninger er samstemmende med omgivelserne og således i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

6. Forvaltningen bemærker, at det grønne område, hvor der skal bygges, er privatejet og har en byggeret. Det henvises til, at både lokalplanens friarealprocent og bebyggelsesprocent er overholdt i det ansøgte projekt. Det er forvaltningens vurdering, at projektet er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

7. Forvaltningen bemærker, at der ikke er søgt om ombygning af vandværksbygningen, og at der ikke er handlepligt i lokalplaner. Økonomiforvaltningen har oplyst, at der i udbudsmaterialet ikke er krav om samtidighed mellem nybyggeriet og ombygningen af vandværksbygningen.

8. Forvaltningen bemærker, at disse indsigelser ikke angår lokalplandispensationerne, men omhandler forskellige spørgsmål til blandt andet jordforurening, støj, medlemsflugt, renovation, udbudsmateriale, politisk stillingtagen og kommunens høringsportal.

Forvaltningens samlede bemærkninger til høringssvarende fremgår af bilag 4. Ansøgers bemærkninger til høringssvarene fremgår af bilag 5.

Planlovens § 14

Da det ansøgte byggeprojekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan, vil det ansøgte alene kunne hindres med et forbud efter planlovens § 14.

En eventuel beslutning om at ændre plangrundlaget, så byggemuligheden fjernes til fordel for fx en ændret anvendelse til grønt område, kan indebære økonomiske konsekvenser for kommunen. Hvis Teknik- og Miljøudvalget beslutter sig for planmæssigt at begrænse byggemuligheden på ejendommen, som kommunen har solgt i udbud, kan handelen risikere at gå tilbage, ligesom det kan indebære et erstatningskrav mod kommunen. Afhængig af den planmæssige ændring, kan et § 14-forbud også indebære en pligt til overtagelse af ejendommen.

Et eventuelt forbud kan påklages.

Økonomi

Indstillingen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Når indstillingen er godkendt, vil forvaltningen fortsætte sagsbehandlingen og meddele byggetilladelse til opførelse af ungdoms- og familieboligerne.

Hvis indstillingen ikke godkendes på nærværende møde, fordi der er et politisk ønske om at bremse det ansøgte byggeprojekt og ændre plangrundlaget, vil der skulle iværksættes en sag om nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14.

Pernille Andersen

/Anne-Sofie Degn

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 29. januar 2018

Dansk Folkeparti og Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1):

”At der nedlægges et forbud efter planlovens § 14”

Ændringsforslaget (ÆF1) blev ikke vedtaget med fire stemme mod fem. To medlemmer undlod at stemme.

For stemte: F, O og Ø.

Imod stemte: A, I og C.

Undlod at stemme: B og Å.

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF2):

”At sagen udsættes.”

Ændringsforslaget (ÆF2) blev ikke vedtaget med fem stemme mod seks. Ingen undlod at stemme.

For stemte: F, O, Ø og Å.

Imod stemte: A, B, C og I.

Indstillingen blev godkendt med fem stemmer mod nul. Seks medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, C og I.

Imod stemte: Ingen.

Undlod at stemme: B, F, O, Ø og Å.

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne opfordrer forvaltningen og grundejer til i fællesskab at sikre bedst mulig trafikalk sikkerhed for især de mange bløde trafikanter, der færdes i området i dag. Det er partiernes ønske, at forvaltningen snarest indleder dialog med grundejer og beboere om værkværkets fremtid og anvendelse til gavn for lokalmiljøet.”

Socialistisk Folkepart og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Socialistisk Folkepart og Enhedslisten ønsker en bedre løsning for Rabarbervejskvarteret, der mindsker byggetætheden, mindsker biltrafikken i området og indeholder en plan for renovering af vandværket.”

Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

Alternativet ville gerne have bevaret det grønne område ved Rabarbervej 10-12 og så gerne, at dette erstattede en lavere liggende, grøn overfladeløsning i Københavns Skybrudsplan. Dog ville denne løsning blive for omkostningsfuld, idet grunden i så fald skulle tilbagekøbes af kommunen, da projektet ikke ville kunne finansieres af midlerne fra Skybrudsplanen.”

Enhedslisten standsede sagen i medfør af kommunestyrelseslovens § 23, og sagen indbringes dermed til afgørelse i Borgerrepræsentationen.

Bilag

Bilag 1 Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 Naboorientering

Bilag 3 Høringssvar

Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

Bilag 5 Ansøgers bemærkninger til indsigelserne

Svar på spørgsmål fra Ninna Hedeager Olsen og Fanny Broholm om mulighed for ændringer af projektet på Rabarbervej 10-12

Svar på spørgsmål fra Fanny Broholm om klimatilpasningsprojekter ved Rabarbervej 10-12

Svar på spørgsmål fra Klaus Mygind om parkering og udskydelse af byggesag på Rabarbervej 10-12