

TMU beslutning 22.8.22

Byggetilladelse til erhvervsbyggeri på Jernbane Allé 41, Vanløse

Se alle bilag

Teknik-og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der på baggrund af høringssvarene skal gives byggetilladelse, så der kan opføres nyt erhvervsbyggeri med butikslejemål, kontorlokaler og hotellejligheder på et ubebygget areal ved siden af Vanløse Station.

Indstilling

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

1. at forvaltningen giver byggetilladelse, så der kan opføres nyt erhvervsbyggeri på Jernbane Allé 41.

Problemstilling

Forvaltningen modtog den 24. januar 2018 en byggeansøgning om opførelse af et større byggeri på Jernbane Allé 41 ved siden af Vanløse Station.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 9. maj 2022, at forvaltningen efter gennemførelse af naboorientering/partshøring kan give tre dispensationer fra lokalplanen, som er nødvendige for, at projektet i sin nuværende form kan gennemføres. Projektet og de ansøgte dispensationer har som del af byggesagsbehandlingen været i partshøring og naboorientering i perioden fra den 18. maj 2022 til den 8. juni 2022. Vanløse Lokaludvalg er også hørt (bilag 3). Forvaltningen har modtaget 48 henvendelser, hvoraf en er underskrevet af 52 personer (bilag 4). Sagen forelægges på grund af antallet af kritiske henvendelser. Der har desværre været

uklarhed om omfanget og typen af høring. På baggrund af den erfaring, vil forvaltningen fremover tydeligere beskrive hvilken type af høring, der foretages i byggesager med lokalplandispensationer.

Henvendelserne har ikke givet anledning til ændringer i projektforslaget. Teknik- og Miljøudvalget skal derfor efter høringen tage stilling til, om der skal gives byggetilladelse, så det ansøgte byggeri på Jernbane Allé 41 kan realiseres.

Løsning

I 2012 blev der udarbejdet en lokalplan for grunden (lokalplan nr. 465 "Indertoften II") med det formål at muliggøre det projekt, som er under byggesagsbehandling. Kommuneplanens rammer blev også ændret for at rumme projektet. Det har således været intentionen for området, at det ansøgte projekt skulle opføres på grunden.

Byggesagen er opstartet i 2018 og har haft et længere sagsforløb. Det ansøgte byggeri består af en base i to etager og en tilbagetrukket 3. etage med to tårne på hhv. 30 og 40 meter i højden. Byggeriet indrettes i stueplan og 1. sal med butikslejemål, på 2. sal etableres kontorer og 3.-10. sal indrettes til hotellejligheder (bilag 2). Under de to tårne etableres parkeringskælder til biler og cykler samt depotrum. Det ansøgte projekt er holdt inden for rammerne af lokalplanen bortset fra tre dispensationer. Dispensationerne er i forhold til byggeriets placering på grunden, placering af elevatorstårn på forpladsen og fældning af et træ, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdigt.

Høring

I forbindelse med partshøring og naboorientering er der indkommet 47 høringssvar fra borgere, hvoraf et er underskrevet af 52 personer, samt høringssvar fra Vanløse Lokaludvalg (bilag 4). Forvaltningens bemærkninger fremgår af bilag 5. Ejers bemærkninger til høringssvar fremgår af bilag 6.

Høringsprocessen

Der har været politisk interesse for høringsprocessen og høringsperiode, samt høringskreds, nævnes også i høringssvarene fra borgerne. Forvaltningen bemærker, at partshøring og naboorientering er gennemført i overensstemmelse med den politisk vedtagne høringsprocedure ved lokalplandispensationer og efter reglerne om partshøring.

Høringssvar fra Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg giver i deres henvendelse udtryk for, at:

1. Jernbane Allé 41 har en central placering i Vanløse og byggeriet er et markant byudviklingstiltag i området. Derfor gør Lokaludvalget opmærksom på deres visioner og hensigter for en mere samlet Vanløse Bymidte. Lokaludvalget anbefaler, at der ikke meddeles dispensation til ændring af forpladsens størrelse, placering af tårne og elevator på forpladsen. Lokaludvalg har ingen bemærkninger til fældning af træ.
2. En mindretalsudtalelse fra Socialdemokratiet og Nye Borgerlige i Lokaludvalget tilslutter sig derimod dispensationerne og udtaler, at dispensation til ændring af forplads ikke er en væsentlig ændring, at etablering af elevator er en forbedring, og at fældning af træ er uvæsentlig. I udtalelsen oplyses, at Vanløse Lokaludvalg tilsluttede sig lokalplanen, da den var i høring i 2011.

Hørings svar fra borgere

Hoveddelen af høringssvarene giver udtryk for, at der ikke bør gives byggetilladelse til byggeriet. Fire er positive over for byggeriet. Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser er:

1. 25 henvendelser handler om byggeriets anvendelse til butikker, erhverv og hotellejligheder. Bekymringen går på, at projektforslaget ikke vil tiltrække mere liv til bymidten, men tværtimod vil medføre, at bymidten vil blive mindre attraktiv at opholde sig i. Henvendelserne går på, at der i stedet er behov for boliger og attraktive byrum.
2. 23 henvendelser handler om byggeriets omfang, som borgerne mener er for stort og højt. De udtrykker bekymring i forhold til vindturbulens, lysforhold, indblik og trafik.
3. 32 henvendelser påpeger, at lokalplanen muliggør en bebyggelse, der ikke er tilpasset Vanløse Bymidte. Borgerne mener, at tiden er løbet for lokalplanen, og der bør udarbejdes en ny.
4. 27 henvendelser er indsigelse mod dispensationerne fra lokalplanen, som borgerne mener vil medføre et dårligere byggeri. Bekymringen går på, at en mindre forplads foran byggeriet giver et mindre attraktivt byrum, at adgang via elevator til cykelparkering i byggeriets kælder ikke vil blive brugt og fældning af et bevaringsværdigt træ både giver mindre grønt og er i uoverensstemmelse med lokalplanens intention.

Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger

1. Lokalplanen fastlægger, hvad ejendommen kan anvendes til. Butikker, cafeer, erhverv og hotellejligheder er i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen giver derimod ikke mulighed for at indrette boliger. Det vil kræve en ny lokalplan. Intentionen med lokalplanen er bl.a. at skabe et

- sammenhængende byrum mellem Frode Jacobsens Plads og forpladsen ved byggeriet.
2. Byggeriets omfang og højde er fastlagt i lokalplanen, og projektet holder sig inden for lokalplanens rammer. De generetårnene påfører omgivelserne i form af skygge og vindturbulens vurderer forvaltningen ikke er ændret væsentligt i forhold til et byggeri opført i overensstemmelse med lokalplanen. Afviklingen af trafikken i forbindelse med byggeriet er endnu ikke afklaret, men når bygningerne står færdig, vil biltrafik til p-kælder foregå via Julie Arenholts Vænge (se kort på s. 10 i bilag 3).
 3. Ejendommens ejer har med vedtagelsen af lokalplanen i 2012 ret til at opføre et byggeri, der i forhold til anvendelse, omfang og udførelse er inden for den ramme, lokalplanen fastsætter. Forud for vedtagelsen af lokalplanen i 2012 var forslaget i bred offentlig høring efter reglerne om tilvejebringelse af lokalplaner.
 4. Høringssvarene har ikke givet anledning til at ændre forvaltningens vurdering af sagen, så forvaltningen vurderer stadig, at der er saglige begrundelser for at give dispensationerne, hvilket uddybes nedenfor:

Tabel: Ansøgte dispensationer med denne indstilling.

Dispensation	Forvaltningens vurdering
Der søges om at ændre basens udformning, hvilket reducerer forpladsens areal og at flytte tårnene og basen i forhold til lokalplanens principielle byggefelt.	Forvaltningen vurderer, at projektet opfylder lokalplanens intentioner og skaber en rumlig sammenhæng mellem forpladsen og Frode Jacobsens Plads, selvom forpladsens areal reduceres og får en lidt anden form end lokalplanens principielle byggefelt beskriver. Der er tale om en begrænset afvigelse. Udover forpladsen på terræn indrettes der desuden nye byrum på taget af bebyggelsens base.
Der søges om dispensation til at placere et elevatortårn med adgang til bygningens kælder på forpladsen.	Elevatorbygningen på forpladsen svarer til elevatorer ved fx metrostationer i overensstemmelse med planens intentioner om at skabe en forplads med urban karakter. At der kun indrettes et mindre antal cykelparkeringspladser (110 pladser) på forpladsen, er også med til at sikre en attraktiv forplads til ophold. Der indrettes mere end 300 cykelparkeringspladser i kælder. Der er også 110 cykelparkeringspladser på terræn bag byggeriet. Elevator på forpladsen giver desuden mulighed for at benytte cykel- og p-kælder, når centeret er lukket for offentligheden. En forudsætning for at cykelparkeringen i kælder kan anvendes, er adgang via elevator eller rampe. En rampe vil lægge beslag på en stor del af forpladsens areal, som ikke vil kunne indrettes til ophold eller beplantning.
Der søges om dispensation til at fælde et træ, der i lokalplanen	Lokalplanens principielle byggefelt angiver, at der kan bygges, hvor træet står. Det fremgår af lokalplanen, at træet kan fældes på betingelse af, at der plantes

er udpeget som bevaringsværdigt.

et nyt. Den endelige placering af det nye træ vil ske i samarbejde med forvaltningen.

Forvaltningens samlede vurdering

I forhold til høringssvarene om byggeriet bemærkes sammenfattende, at selvom der gives tre mindre dispensationer, adskiller byggeriet sig ikke væsentligt fra et byggeri i fuld overensstemmelse med lokalplanen. Forvaltningen vil ikke kunne give afslag på byggetilladelse til et byggeri, hvis det opfylder alle krav i lokalplanen.

Politisk handlerum

Udvalget kan på baggrund af høringen beslutte, om en eller flere af dispensationerne ikke skal gives. Dispensationerne er en forudsætning for byggetilladelse til det ansøgte projekt. Der skal være en saglig planmæssig relevant begrundelse for ikke at dispensere. En saglig begrundelse for ikke at dispensere til den ansøgte ændring af basens udformning kan være, at man ikke ønsker, at forpladsen reduceres.

Planklagenævnet kan i en eventuel klagesag om afslag på dispensationer vurdere, om sagsforløbet medfører, at klager har fået berettigede forventninger om at opnå de ansøgte tilladelser.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen, vil forvaltningen give byggetilladelse til projektet.

Søren Wille

/ Lena Kongsbach

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 22. august 2022

Det Konservative Folkeparti stillede følgende ændringsforslag som erstatning af 1. at-punkt:

"at der gennemføres en udvidet borgerhøring, både geografisk og på emnesiden, således at alle aspekter af sagen belyses, idet der er stor lokal interesse omkring byggeriet."

Ændringsforslaget blev vedtaget med 8 stemmer mod 0. 3 undlod at stemme.

For stemte: B, C, V, Ø og Å

Undlod at stemme: A og F

Den således ændrede indstilling blev godkendt uden afstemning.

Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

"Det Konservative Folkeparti finder det vigtigt, at der skabes et sammenhængende og attraktivt byrum i det centrale Vanløse. Derfor er det vigtigt at byggeriet tænkes ind i det samlede byrum."

Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Venstre, Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

"Forvaltningen bør indgå i dialog med bygherre om alternative løsninger til cykelparkering, så det reelt bliver tilgængeligt for cyklister - fx ved hjælp af en rampe eller cykelparkering i terræn."