



Til Teknik- og Miljøudvalget

28. februar 2018

Mulighed for ændringer af projektet på Rabarbervej 10-12

Sagsnr.
2017-0403294

Dokumentnr.
2017-0403294-10

Forud for Borgerrepræsentationens behandling af indstillingen om ”Dispensation til byggeri på Rabarbervej 10-12, Vanløse”, har Mette Annelie Rasmussen stillet spørgsmål om muligheden for at reducere behovet for parkeringspladser ved at etablere flere (almene) ungdomsboliger og om muligheden for at projektet gøres mindre for at bevare en større del af det grønne område.

Antal af ungdomsboliger og parkeringspladser

Ejendommen blev udbudt med særlige gunstige vilkår for en køber, der ville opføre mindst 50 % ungdomsboliger, fordi kommunen ønskede etablering af nye ungdomsboliger. Dette krav overholdes af ansøgeren, idet der skal opføres 18 familieboliger og 71 ungdomsboliger. En ændring af projektet med hensyn til etablering af yderligere ungdomsboliger vil forudsætte en frivillig aftale med ansøger. Ved købet af grunden blev betinget, at der skal gives byggeansøgning inden 4 måneder efter salget. Fristen er flere gange forlænget af Økonomiforvaltningen, senest til den 1. juni 2018 (1. december 2018 for byggestart).

Lokalplanens § 6 stiller krav om, at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, uafhængig af, om der indrettes ungdoms- eller familieboliger. Etablering af flere ungdomsboliger i stedet for familieboliger vil således ikke ændre på lokalplanens krav til antal af parkeringspladser. Et mindre antal parkeringspladser vil forudsætte en dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Det er i øvrigt forvaltningens vurdering, at et mindre antal parkeringspladser ikke vil have væsentlig indflydelse på trafikforholdene, idet der fortsat vil være behov for adgangsvej til ejendommen samt vendeplads for servicebiler, herunder renovationsbiler og brandbiler.

Mulighed for reducere af projektet

Det areal, hvor det ansøgte nybyggeri ønskes etableret, er privatejet i dag. Forvaltningen bemærker, at der på ejendommen er en byggeret, og at det planmæssigt er muligt at opføre familie- og ungdomsboliger.

Med hensyn til opførelse af et mindre byggeprojekt for at bevare noget af det grønne område, vil dette forudsætte en frivillig accept hos bygherren. Det vil ligeledes kræve bygherrens frivillige accept, hvis der fremover skal være offentlig adgang til dele af grunden.

Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Det foreliggende projekt ligger inden for lokalplanens rammer. Det er kun lokalplanens såkaldte kompetencenormer, der kræver en dispensationsprocedure. Da plangrundlaget således tillader byggeriet, kan kommunen kun aftale ændringer af byggeriet ad frivillig vej med bygherren. Kommunen kan ikke *kræve* ændringer i byggeriet, medmindre der nedlægges et § 14-forbud, og der udarbejdes en ny lokalplan.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke beføjelser til at kræve, at bygherre indgår frivillig aftale om et nyt projekt, såfremt Borgerrepræsentationen afviser det foreslåede projekt og pålægger forvaltningen at indgå i fornyet dialog med bygherre.

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 Borgerrepræsentationen 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

Borgerrepræsentationen besluttede den 11. december 2014 at sælge grunden inkl. den gamle vandværksbygning. Ejendommen blev udbudt med særlige gunstige vilkår for en køber, der ville opføre mindst 50 % ungdomsboliger (udskudt overtagelsesdag mv.), fordi kommunen ønskede en etablering af nye ungdomsboliger.

Grunden blev solgt pr. 1. februar 2016 for 26 mio. kr. Efterfølgende har køber afholdt et større beløb til udarbejdelse af projektmateriale mv. i to omgange. Det må forventes, at køber som minimum ønsker sine udgifter dækket og forrentet, hvis han ønsker at sælge.

Det skal bemærkes, at kommunen ikke har nogen ret eller hjemmel til at kræve, at handelen går tilbage. Heller ikke selvom plangrundlaget ændres med et § 14-forbud. Handelen kan kun gå tilbage, hvis den nuværende ejer frivilligt ønsker at sælge ejendommen tilbage til kommunen.

Økonomiforvaltningen, der administrerer kommunens køb og salg af ejendomme, har oplyst, at de ikke er interesseret i at forsøge at købe grunden tilbage.

Anne-Sofie Degn
Vicedirektør