



Til Teknik- og Miljøudvalget

25. januar 2018

Mulighed for ændringer af projektet på Rabarbervej 10-12

Sagsnr.
2017-0403294

Forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen om ”Dispensation til byggeri på Rabarbervej 10-12, Vanløse” har Ninna Hedeager Olsen (Ø) og Fanny Broholm (Å) stillet spørgsmål om muligheden for at flytte vendepladsen længere væk fra den eksisterende bebyggelse og om muligheden for at skabe et større friareal i forbindelse med det foreslåede byggeri eksempelvis med en højere bebyggelse.

Dokumentnr.
2017-0403294-7

Mulighed for ændringer af projektet

Det foreliggende projekt ligger inden for lokalplanens rammer. Det er kun lokalplanens såkaldte kompetencenormer, der kræver en dispensationsprocedure, uanset hvilket byggeri, der er tale om.

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.

Vejudlæg

Vejudlægget hos boligforeningen (matr. 950) er tinglyst i 2011. Det foreliggende byggeprojekt forudsættes ikke ændringer af vejudlæg. Derfor er vejudlægget ikke en del af byggesagen, og har derfor heller ikke været en del af høringen.

I det foreliggende projekt ligger hovedparten af vendepladsen på ansøgers egen grund, men adgangen sker via vejudlægget hos boligforeningen.

Selv om vendepladsen flyttes længere ind på ansøgers grund, vil det være nødvendigt at bruge en del af det eksisterende vejudlæg for at komme ind til vendepladsen og bakke til de planlagte skraldetømmningssystemer.

Vejudlægget hos boligforeningen er indtegnet med rødt på tegning 1 nedenfor, og vendepladsen er stiplede nedenunder.

Dette vejudlæg udgør i alt ca. 130 m², hvoraf den eksisterende sti udgør ca. 40 m². I vejprojektet er den øverste del af vejudlægget udlagt til et 2 m bredt fortov langs rækkehusene, så stien forbindes med det eksisterende fortov op mod Rabarbervej.

Sekretariat MAB

Njalsgade 13
Postboks 380
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

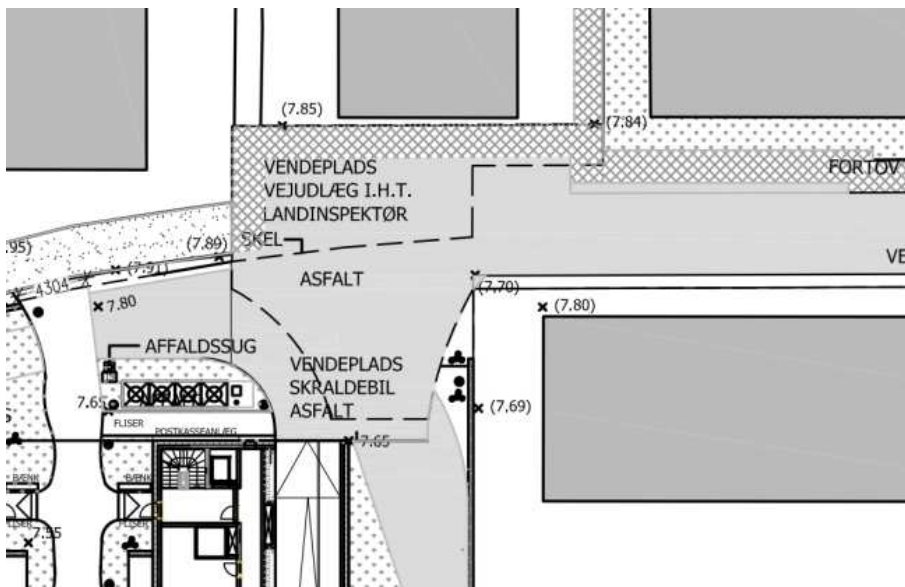
Selv om vendepladsen rykkes lidt længere ind på ansøgers grund, vil det fortsat være nødvendigt at bruge af vejudlægget hos boligforeningen til sti/fortov og for at kunne køre ind og manøvrere på vendepladsen. Der skal sikres adgang for renovationsbiler, brandbiler mv. samt adgang til ejendommen med parkeringskælderen. Projektet har en snæver margin med hensyn til optimal udnyttelse af arealet.

Tegning 1.



I tegning 2 nedenfor, som også indgår i bilag 2 til indstillingen, er vejudlægget ligeledes tegnet ind, ligesom fortovet er krydsskraveret.

Tegning 2.



Hvis det skal undgås at bruge vejudlægget, forudsætter det en markant ændring af byggeriet (et mindre byggeri), så vendepladsen kan placeres anderledes på ansøgers grund. Men det vil stadig være nødvendig at sikre adgangen til ansøgers grund via vejudlægget hos boligforeningen.

Det eksisterende projekt udnytter lokalplanens bestemmelser om afstande mod anden bebyggelse og Grøndalsparken samt højdebestemmelserne fuld ud. Efter forvaltningens vurdering kan bygningerne heller ikke placeres nærmere hinanden.

En flytning forudsætter derfor et ændret byggeri med mindre byggeareal. Som nævnt forudsætter ændringer i projektet en frivillig accept hos ansøger.

Højde af byggeriet

Byggeprojekter udnytter den maksmalt tilladte højde i lokalplanen. Borgerrepræsentationen vedtog den 21. august 2017 nye ”Principper for høringer og retningslinjer for lokalplandispensationer”. Disse retningslinjer giver efter forvaltningens vurdering ikke mulighed for at dispensere til en yderligere etage.

Et højere byggeri forudsætter derfor en ny lokalplan.

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, oplyser, at de ikke er interesseret i at forsøge at købe grunden tilbage.

Anne-Sofie Degn
Vicedirektør