



HFU Tårnhusene ApS
Frode Jakobsens Plads 4
2720 Vanløse

Afgørelse om etablering af hotel, servicefunktioner, butikker og kontorer beliggende Jernbane Allé 41-43, Vanløse ikke er VVM-pligtigt

Forvaltningen har den 17. januar 2025 modtaget en VVM-ansøgning iht. Miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3/1/2023) fra HFU Tårnhusene ApS. Ansøgningen omfatter etablering og drift af hotel, servicefunktioner, butikker og kontorer beliggende Jernbane Allé 41-43, Vanløse, Matrikel nr.: 3269a, Vanløse, København. Projektområdet fremgår af ansøgningen.

Det ansøgte er omfattet af miljøvurderingsloven bilag 2, punkt 10 b) anlægsarbejder i byzonen, herunder butikcentre og parkeringsanlæg.

Afgørelse

Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at den samlede påvirkning af projektet ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt og dermed ikke er omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse. Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 21, stk. 1.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på kommunens afgørelsesportal, www.kk.dk/annonceringsportalen med en klagefrist på 4 uger.

Redegørelse for projektet

Projektet er etablering af et byggeri der omfatter to tårne etableret på en base/plint i to etager. Byggeriet opføres med fuld kælder, der benyttes til parkering og teknik. Stueetage og 1. sal skal benyttes til en blanding af servicefunktioner, butikker og kontorer. De to tårne, som er delvis er trukket tilbage fra facaderne, får hhv. 6 og 11 etager – det højeste tårn bliver 40 m højt og det mindre tårn 30 m – og i tårnene etableres hotellejligheder. Visualisering af byggeriet kan ses af figur 1. Projektets samlede bygningsmasse er på 22300 m³ inkl.

10. februar 2025

Sagsnr.
2025-0021885

Dokumentnr.
2025-0021885-2

Sagsbehandler
Thomas Frederik K Iversen

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Virksomheder og VVM

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

parkeringskælder på 4000 m³. Eksisterende forhold fremgår af figur 2, pt. fremstår grunden, som et ubebygget areal, hvor der tidligere har været forskellig erhvervsaktiviteter og derfor er jorden forurennet.



Figur 1 viser visualisering af projektet med et en basehøjde på mellem 12-15 meter og 2 smallere tårne på henholdsvis 30 og 40 meter.



Figur 2 viser de eksisterende forhold af projektområdet (2023 luftfoto). Arealet på den ubebyggede grund på ca. 5500 m².

I kælderniveau etableres parkering, som vil være tilgængelig for brugere af bygningen. Tilkørsel til parkeringskælderen sker fra Julie Arenholts Vænge. Der etableres 200 parkeringspladser i kælderen under projekt (Tårnhusene). Det er en del af projektet at der etableres ca. 500 nye cykel p-pladser.

Adgang til byggepladsen vil i anlægsfasen ske via Jydeholmen/Julie Arenholts Vænge og Indertoften. I driftsfasen sker adgang for erhvervstrafik og leverancer m.v. fra Jydeholmen/Julie Arenholts Vænge og Indertoften. Adgang til parkeringskælderen sker fra Julie Arenholts Vænge.

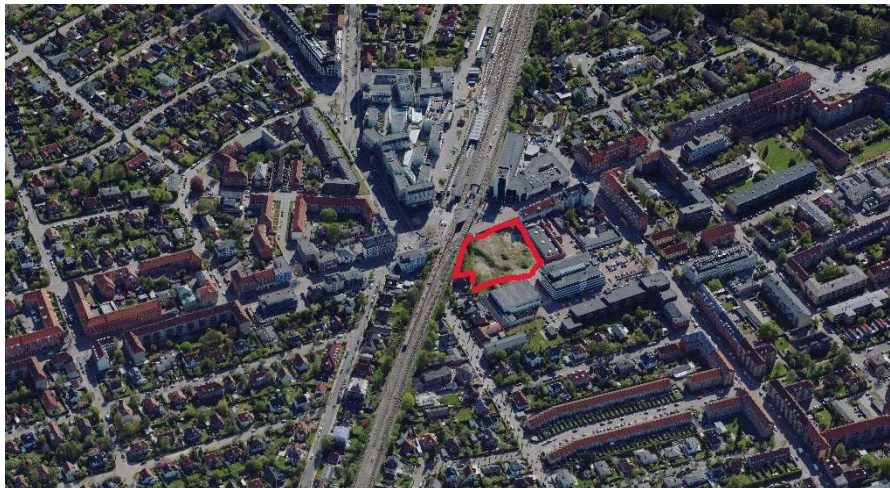
Parkeringskælder udgraves ved etablering af spuns og derefter opgravning af jord ned til 4 meter under terræn. Jord bortskaffes til godkendt modtager. Ansøger oplyser, at der ikke skal udføres

grundvandssænkning, men en løbende lænsning af vand fra byggegrube. Vandet ledes til kloak.

Det er en del af projektet at etablering af bygninger og parkeringskælder mv. udføres i overensstemmelse med forskrift for bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune. Støjende arbejde sker således i dagtimerne i overensstemmelse med forskriften i en midlertidig anlægsperiode på samlet set ca. 28 mdr. med forventet start fra andet kvartal 2025.

Omgivelser

Projektområdet for den ansøgte bebyggelse er markeret med rød nedenfor.



Projektområdet er beliggende ca. 50 meter fra Vanløse S-tog station og metrostation. I nærområdet omkring projektområdet er hovedsageligt erhvervsbebyggelse, kontorbebyggelse og en mindre børneinstitution. Eksisterende forhold omkring Vanløse station er en fortætning primært med etagebebyggelse i forskellig højde og form. I umiddelbar nærhed af Vanløse station er bygninger med høj bebyggelsesprocent og højde op til 25 meter hhv. Kronen og Kulturstationen i Vanløse. Længere væk fra Vanløse station og projektområdet er åben / lav boligbebyggelse med lav højde.

Planforhold

Kommuneplan

Projektområdet er beliggende indenfor Københavns kommuneplan 2024 rammeområde S3, der udlægger projektområdet til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, håndværk, værksteder og andre

virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt. Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse. I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner, erhverv, forsyning og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Særligt rammetekst i kommuneplanramme for projektområdet skrives *"Der kan i lokalplan fastlægges et byggefelt med en maksimal bygningshøjde på 40 meter"*.

Lokalplan

Projektet er omfattet af Lokalplan 465 Indertoften II, der fastlægger anvendelsen i hele lokalplanområdet til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, caféer, gallerier, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv, samt boliger. Boligandelen må højst udgøre 25% af områdets samlede etageareal. Det samlede etageareal til detailhandel må ikke overstige 8.000 m².

Projektområdet er beliggende indenfor delområde D og må kun anvendes til serviceerhverv og butikker mv. jf. stk. 1, Stuetager med facade mod Jernbane Allé må kun anvendes til butikker, restauranter, caféer og lignende.

Begrundelse

Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6, at den samlede påvirkning fra projektet ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt og er dermed ikke omfattet af krav om miljøkonsekvensrapport og tilladelse.

I vurderingen er der lagt særlig vægt på følgende forhold:

- Projektet er i overensstemmelse med Københavns kommuneplan og lokalplan der fastlægger området til serviceerhverv og butikker. Serviceerhverv, defineres i lokalplanen såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, caféer, gallerier, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. De to tårne på hhv. 40 m og 30 m er i overensstemmelse med lokalplan 465, der på side 6 indeholder en visualisering af højden af de to tårne ved det stationsnære område ved Vanløse metro og s-tog station med en mere detaljeret og opdateret visualisering af projektet i vedlagte ansøgningsmateriale. Det samlede byggeri med de to tårne på hhv. 30 og 40 meter vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplan og lokalplan og vurderes ikke at give anledning til en væsentlig visuel påvirkning set ift. den stationsnære placering ved Vanløse stationsområde og de øvrige høje bygninger ved området omkring Vanløse station f.eks. Kronen (opført 2018) med en højde på ca. 25 meter.
- Det er en del af projektet at den forurenede jord indenfor projektområdet håndteres forsvarligt og køres til godkendte modtagere. Det forventes der skal bortgraves ca. 35000 ton jord der vil ske efter graveplaner og Københavns Kommunes anvisning af jorden til godkendte jordmodtagere. Københavns Kommune har den 30. juni 2023 meddelt tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til ændring af arealanvendelsen og bygge- og anlægsarbejde i forbindelse med opførelse af erhvervsbyggeri og hotellejligheder på grunden.
- Projektområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser. Det er en del af projektet at forurenede jord graves væk og bortskaffes til godkendt modtager. Med projektet fjernes forurening, hvilket er hensigtsmæssigt ift. drikkevandsinteresserne i området. I driftsfasen vil overfladevand ledes til kloak.
- Projektet etablerer 200 parkeringspladser til personbiler i parkeringskælder og desuden 500 cykelparkingspladser. Projektet vil midlertidigt i anlægsfasen (ved jordhåndtering i ca. 4-7 uger) øge andelen af tung trafik med 25-50 lastbiler i dagtimerne på Jernbane Allé, hvor den eksisterende

årsdøgntrafik er ca. 8600 med en tung-trafik andel på ca. 220 køretøjer om dagen. Projektets påvirkning af trafik i anlægsfasen vurderes at være en mindre påvirkning og ikke væsentlig. I driftsfasen vil projektet øge trafikken på Jernbane Allé med anslået 200-400 personbiler dagligt samt enkelte lastbiler tilknyttet varelevering og renovation. Den afledte trafik i driftsfasen vurderes som en mindre påvirkning og ikke væsentlig for det pågældende område centralt ved Vanløse Station med en eksisterende årsdøgntrafik på 8600 køretøjer om dagen. Med projektets placering stationsnært og med gode forhold for cyklende og gående forventes besøgende til projektets serviceerhverv i høj grad at være gående, cyklende eller kommende fra kollektiv transport (S-tog og metro).

- Det er en del af projektet at etablering af bygninger og parkeringskælder mv. udføres i overensstemmelse med forskrift for bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune. Støjende arbejde sker således i dagtimerne i overensstemmelse med forskriften i en midlertidig anlægsperiode på samlet set ca. 28 mdr. med forventet start fra andet kvartal 2025. Støj fra projektet (Serviceerhverv, butikker mv.) i driftsfasen vil kunne overholde de vejledende støjgrænser.
- Der er som en del af det ansøgte projekt gennemført naturbesigtigelse i projektområdet. Projektet medfører ikke påvirkning § 3 område eller naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000 område (Vestamager og havet syd for beliggende ca. 6,2 km fra projektområdet). Projektet påvirker ikke arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Forvaltningen vurderer, at den samlede påvirkning fra projektet ikke har en karakter eller art, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljø og omgivelser. Det ansøgte er derfor ikke omfattet af krav om miljøkonsekvensvurdering og tilladelse.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål jf. miljøvurderingslovens § 49, stk. 1. Klagen skal indgives senest 4 uger fra tidspunktet for offentliggørelse af afgørelsen jf. § 51.

Klageberettiget er miljø- og fødevarerministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelse af natur og miljø eller

varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Klage skal indgives via klageportalen, som er at finde på <https://naevneneshus.dk/>. Vejledning omkring håndtering/teknik i forhold til den digitale selvbetjening kan fås ved at rette henvendelse til Miljø- og Fødevarerklagenævnet supportfunktion. Se mere herom på <https://naevneneshus.dk/>.

Bemærk at Miljø- og Fødevarerklagenævnet som udgangspunkt skal afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ved ønske om at blive fritaget for at bruge klageportalen, fremsendes en begrundet anmodning herom til den myndighed der har truffet afgørelsen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Det koster et gebyr at få behandlet en klage i Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Information om klagegebyr kan findes på <https://naevneneshus.dk/> under klagevejledning.

Søgsmålsfristen for domstolsprøvelse af afgørelsen er 6 måneder fra offentliggørelse af afgørelsen.

Venlig hilsen
Thomas Frederik K Iversen
Sagsbehandler