

Bilag 3 – Naboorientering lokalplan



14. februar 2017

Sagsnummer:
514267~001

eDoc:
2015-0190253

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

NABOORIENTERING OM OPFØRELSE AF BOLIGER PÅ RABARBERVEJ

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12 og at om- og tilbygge den tidligere vandværksbygning på Rabarbervej 2.

Begge projekter ligger inden for lokalplanen for ”Grøndalsvænge Al-lé” og afviger på en række punkter fra bestemmelserne i lokalplanen. Det ansøgte forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

Vi vil af den grund gerne høre, hvordan du tror, at byggeriet vil påvirke dig og området.

De følgende sider i brevet indeholder:

- En beskrivelse af de to projekter
- En opstilling af de forhold, der kræver en dispensation fra lokalplanen og en begrundelse for, hvorfor vi indstiller til dispensation
- En vejledning om, hvordan du kan svare på naboorienteringen

Du kan se illustrationer af projektet på:

<http://www.blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-2-og-10-12>.

Illustrationerne omfatter:

- Oversigts- og situationsplaner
- Facadetegninger
- Visualiseringer
- Skyggediagrammer

Når høringsfristen udløber **den 6. marts 2017**, vil vi træffe en afgørelse i sagen. Vi meddeler resultatet af høringen direkte til alle, der har svaret.

**Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Nord**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Projekterne

Ansøgningen omfatter opførelse af en ny etageboligbebyggelse på 5.424 m² samt ombygning af og tilbygning til den tidligere vandværksbygning på 1.623 m², i alt 7.047 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 107. I bygningerne skal der indrettes 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger.

Hertil kommer etablering af en kælderetage på 1.649 m², der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering, samt et eksisterende kælderareal i vandværksbygningen på 399 m², i alt 2.103 m² kælderetage.

Friarealet på terræn bliver ca. 2.743 m², hertil kommer ca. 782 m² hævet opholdsareal, i alt ca. 3.525 m².

I forbindelse med byggeriet etableres 33 parkeringspladser, heraf placeres der 31 pladser i kælderetagen og 2 stk. handicappladser på terræn. Endvidere indrettes der 238 cykelparkeringspladser, hvoraf halvdelen placeres i kælderetagen. De øvrige cykelstativer fordeles omkring bebyggelsen. Der afsættes desuden plads til 8 stk. pladskrævende cykler i kælderetagen.

I det følgende er de to bygninger benævnt henholdsvis "Nybygning" og "Vandværksbygning".

Nybygning

Nybygningen skal opføres i 3 etager samt en tagetage med 93 ungdomsboliger på mellem 30-50 m² samt 22 familieboliger på mellem 90-129 m², hvilke primært vil blive indrettet i de to øverste etager.

Bygningen vil blive udformet som et "U", der åbner sig mod banelegemet mod syd. Tagetagen markeres ved at være tilbagetrukket. Fra trappeopgangene er der adgang til åbne altangange på 2. sal, hvorfra der er indgang til familieboligerne. På tagetagen etableres der fælles tagterrasse rundt om boligerne. Selve bygningen nedskaleres ved at danne mindre forskydninger. I midten etableres et indre gårdmiljø. Der er direkte adgang til gården fra nord gennem en større åbning i stueetagen, der ligeledes skaber adgang til parkeringskælderen via en rampe.

Facaderne er belagt med både mørke profilerede stålplader og lyse facadeplader. Den nederste del af facaden danner nederst en mørk sokkel, 2. og 3. sal er udført med lyse facader, og bygningen afsluttes øverst med en mørk tilbagetrukket facade. Hele facadekompositionen bindes sammen ved, at der i tilknytning til facadeåbninger på den hvide facade også udføres mørke pladefelter.

Vandværksbygningen

Den tidligere vandværksbygning fra 1902 er udpeget som en bygning med høj bevaringsværdi (kategori 3). Bygningen ombygges til 2 etager og tagetage med i alt 41 ungdomsboliger på mellem 33-46 m².

Side 2 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

Bygningen ombygges med nye indskudte dæk og kerner. Taget åbnes op i midten for at danne et indre gårdrum med altangange, der giver adgang til ungdomsboligerne. Alle fællesrum etableres ud til gårdrummet, der derfor vil danne et naturligt fremtidigt samlingspunkt for beboerne. Tagfladen i naturskifer ombygges med store tagvinduer for at give lys til boligerne i tagetagen, men bevares i størst muligt omfang som oprindeligt mod gadeside. De eksisterende vindskedebrædder i træ på gavle og ved indgangspartier bevares, og de nye indgangsdøre udføres som massive trædøre i samme nuance som vindskedebrædderne. De eksisterende facadeåbninger tilmures med en tydelig reces, så åbningerne stadig er fremtrædende som en del af facaden. Der etableres nye vinduesåbninger, uafhængige af de oprindelige åbninger, som markeres med spinkle vinduesrammer og som skaber en ny rytme i facaden og kontrast mellem nyt og gammelt med markante skyggeeffekter. Vinduesåbningerne i stueetagen udføres, så de udvendigt er løftet til overkant af den eksisterende granitsokkel.

Den eksisterende tilbygning med fladt tag mod sydvest rives ned og erstattes af en ny tilbygning med saddeltag i forlængelse af hovedbygningen. Den nye tilbygning er placeret ca. 3 m fra skel, så den fremtidige bygningskrop samlet danner en sluttet form. De nye facader fremstår i en hvid nuance som på den eksisterende bygning. I stueplan udføres vandrette reliefspor, der spiller sammen med den eksisterende murede underfacade. Tårnet bevares i sit oprindelige udtryk med et zinkinddækket tag.

Afvigelser fra bestemmelserne i lokalplanen

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 424, "Grøndalsvænge Allé", bekendtgjort den 10. juli 2008. Den nye bygning kommer til at ligge i lokalplanens byggefelt A2.

Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse og fastlægger den tidligere vandværksbygning fra 1902 som bevaringsværdig. For byggefelt A2 gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i indtil 3½ etage inkl. tagterrace.

Nybygningen

Bygningshøjde

Der er søgt om at opføre Nybygningen med en generel bygningshøjde til tagfod på maksimalt 12 m målt fra fastsat niveauplan, men med 3 elevatorårne, der måler 13 m over terræn. Ovenlyskuplerne måler 40 cm over tagfod. Derudover er der søgt om at udforme Nybygningen med facadeåbninger og forskydninger i den del af bygningen, der vender mod Grøndalsparken.

Den viste totale bygningshøjde og den viste udformning forudsætter dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, som fastlægger, at bygningshøjden ikke må overstige 12 m, og at bebyggelsen skal opføres overvejende med gavle mod Grøndalsparken.

Side 3 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

Det er vores opfattelse, at den viste udformning er sædvanlig i området, der ligeledes er præget af bygninger med facader mod Grøndalsparken. Vi lægger vægt på, at bygningen mod Grøndalsparken fremstår med korte gavllignende facader, selvom der er etableret facadeåbninger. Det vurderes derudover, at overskridelsen af bygningshøjden på 12 m er en mindre overskridelse, idet det alene drejer sig om elevatorårne og ovenlyskupler.

Rampe over terræn

Ansøger ønsker en opholdstrappe placeret i Nybygningens gårdrum over rampen til parkeringskælderen med en højde på ca. 1,3 m målt fra fastsat niveauplan.

Dette kræver en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, om, at kælder uden for bygninger skal ligge under terræn og som minimum være dækket af 0,5 m muld.

Opholdstrappen over rampen udgør et mindre område i gårdrummet udformet som et landskabsarkitektonisk kvalitativt opholdsareal. Det er derfor vores holdning, at der kan dispenseres fra bestemmelsen.

Bygningens omfang, placering og ydre fremtræden

Nybygningen skal opføres med en udformning som et U, der åbner op mod banelegemet mod syd, hvor der etableres et indre gårdmiljø.

Bygningen nedskaleres ved at danne mindre forskydninger og variationer i lighed med de omkringliggende bygninger. Facaderne er belagt med både mørke profilerede stålplader og lyse facadeplader. Den nederste del af facaden danner nederst en mørk sokkel, 2. og 3. sal er udført med lyse facader, og bygningen afsluttes øverst med en mørk tilbagetrukket facade. Hele facadekompositionen bindes sammen ved, at der i tilknytning til facadeåbninger på den hvide facade også udføres mørke pladefelter. Den tilbagetrukne tagetage er desuden med til at nedskalere bygningen, så den i skala møder de lavere rækkehuse mod nord.

Nybygningens ydre fremtræden kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, litra a, b og c, om at ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Center for Bygninger er indstillet på at godkende byggeriet og at meddele dispensation, da Nybygningen med hensyn til udformning, materialer og farve er samstemmende med omgivelserne. Der er i vurderingen lagt vægt på, at facaderne vil stå i et fint samspil med de omkringliggende bygninger.

Side 4 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

Vandværksbygningen

Bygningens omfang, placering og ydre fremtræden

Ombygningen kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 8, og § 6, stk. 1 og 6, om at eksisterende bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Ombygning af den bevaringsværdige bygning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Center for Bygninger vurderer, at der kan meddeles dispensation, da den viste ombygning af den bevaringsværdige bygning er udført med udgangspunkt i den oprindelige bygnings udformning og udtryk. Bygningens oprindelige facade og karakteristiske detaljering bevares, men samtidig tillades det, at man efter ombygning kan aflæse både bygningens oprindelige udtryk og dens nye funktion som boligbebyggelse. Der lægges vægt på, at tilbygningen mod vest etableres i forlængelse af den eksisterende bygning, og at detaljeringen af denne tager udgangspunkt i den oprindelige arkitektur samtidig med, at den får lov til at fremstå som en tilføjelse på samme måde som de nye vinduespartier. Det nye åbne gårdrum i midten af bygningen er et arkitektonisk træk, som man ikke vil kunne se fra gaden og som vil skabe et fint indre udendørs gårdmiljø, tilpasset bygningens anvendelse til ungdomsbolig og giver bygningen et varieret forhold mellem ude og inde.

Center for Bygninger vurderer, at tilbygningen som erstatning for den eksisterende bygning ikke vil medføre væsentlige skyggegener for nabomatriklen, med henvisning til fremsendte skyggediagrammer. Tilbygningen vil i forhold til det eksisterende volumen opleves som en udvidelse i tagetagen med tilføjelse af en gavltrekan mod naboskel. Det vurderes, at der ikke vil være tale om væsentlige indbliksgener udover, hvad der er forventeligt i bymæssig sammenhæng, idet vinduesåbningerne vurderes at være af sædvanligt omfang.

Ubebyggede arealer

Vejforhold

Ansøger ønsker at reducere det i lokalplanen fastlagte vejudlæg. Der skal etableres en 5 m bred kørebane og et 2 m bredt fortov i den ene side af Rabarbervej, vendeplads for personbiler på Jordbærvej og vendeplads for store køretøjer ved enden af Rabarbervej.

Ændring i vejudlæg forudsætter dispensation fra lokalplanens § 4, stk. 1, som fastlægger, at de eksisterende vejlinjer opretholdes.

Center for Bygninger anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning.

Vejmyndigheden vil i øvrigt udsende en separat høring om vejforhold.

Hævet opholdsareal

Der er søgt om et friareal på 2.743 m², svarende til 39 % af boligetagearealet. Dertil etableres ca. 70 m² hævet opholdsarealer på den plan-

Side 5 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

lagte parkeringskælder, ca. 574 m² tagterrasser og 138 m² gårdareal i vandværksbygningen. Dermed er der samlet et udendørs opholdsareal svarende til 50 % af boligetagearealet.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, som fastlægger, at friarealet på terræn (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealet) skal være af størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet.

Vi er indstillet på at give dispensation til, at de hævdede opholdsarealer kan regnes som friareal. Reduktionen af friareal på terræn sker mod, at der etableres hævdede opholdsarealer, fordelt på henholdsvis opholdsareal på parkeringskælder, tagterrasser og gårdareal. Dermed er der samlet et udendørs opholdsareal svarende til 50 % af boligetagearealet.

Parkering

Der er søgt om at etablere 1 parkeringsplads pr. 300 m² ungdomsbolig og 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig, i alt 33 parkeringspladser.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Det er Center for Bygningers vurdering, at den ansøgte parkeringsdækning er i overensstemmelse med kravene i kommuneplanen. Der er lagt vægt på, at byggeriet er beliggende tæt ved offentlig transport, fx i gåafstand til Fuglebakken S-togsstation, og at de omkringliggende ejendomme ligeledes er opført med parkeringskrav efter kommuneplanens parkeringsnorm.

Indretning af friareal

I tilknytning til byggeriet skal der indrettes mindre områder til forskelligartet ophold, opdelt af bøgehække og prydgræs og belagt med stigrus, fliser og græs. Langs facaderne skal der etableres mindre terrasser, og i Nybygningens gårdrum samt omkring Vandværksbygningen ses forskellige træsorter.

Fra Hillerødgade mod nord langs med bygningerne til den offentlige sti langs banelegemet mod syd etableres en passage for både fodgængere og cyklister på fortov, vej og sti. Endvidere skal der etableres interne stiforbindelse.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3, om at friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskellige behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende.

Side 6 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720

Center for Bygninger vurderer, at friarealerne med den viste udformning er indrettet med landskabsarkitektoniske kvaliteter, der rummer varierende funktioner. Stiforbindelsen opfylder kravene om at skabe sammenhæng både indenfor området og i forhold til omgivelserne. Der kan således dispenseres fra bestemmelsen.

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Som det fremgår af ovenstående, kan Center for Bygninger principielt gå ind for byggeriet.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil (jf. planlovens § 20, stk. 1).

Hørings svar

På Københavns Kommunes digitale høringsportal via adressen: <http://www.blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-2-og-10-12> kan du se bilag med illustrationer af projektet. Det er også via høringsportalen, du indsender dit eventuelle hørings svar. Personer, som er fritaget for Digital Post, har mulighed for at indsende bemærkninger til bygninger@tmf.kk.dk eller som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Er du fritaget for Digital Post og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, skal du henvende dig til Teknik og Miljøforvaltningen, arkitekt Julie Strøm Rönnquist eller administrativ byggesagsbehandler Eva Hübner.

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget **senest den 6. marts 2017**, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Julie Strøm Rönnquist, tlf. 33 66 17 09.
- Administrativ byggesagsbehandler Eva Hübner, tlf. 33 66 57 06

Med venlig hilsen
Eva Hübner

Side 7 af 7

Sagsnummer:
514267~001

Matrikelnummer:
123b UT, Kbh.

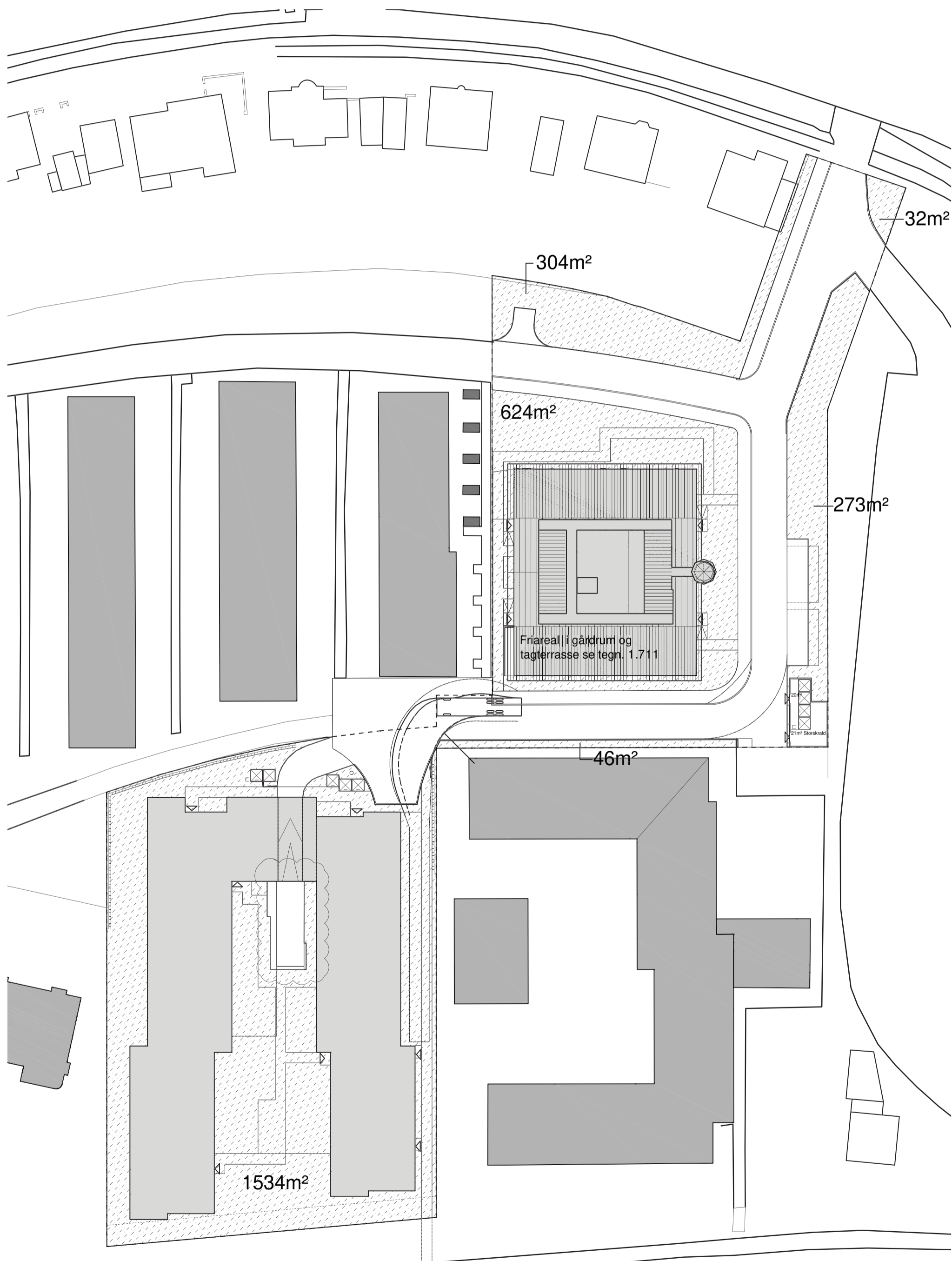
Ejendomsadresse:
Rabarbervej 2

Ejendomsnummer:
9720



Vandværksbygning

Nybygning



SIGNATURFORKLARING-FRIAREALOPGØRELSE

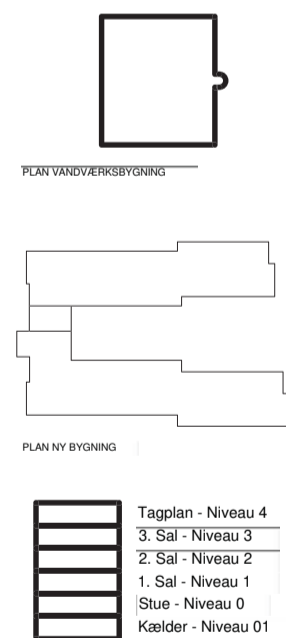
- Skellinie
- Sum af de anførte friarealer UDEN tagterrasse og UDEN gårdhave = 2.743m²
- Arealberegninger: Se tegning tegning 1.711 Skema.

Tegn. nr. 9.200 Rev. C

Rabarbervej 2

Rabarbervej 2
2400 København NV

Bygherre
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
Skovbøgårds Allé 13
2500 Valby



Målestok 1:1
0 10 20 30 40 50 60
Koter er angivet i meter - Mål er angivet i mm

Rev.	Rev. dato	Revisionen omfatter
C	15.12.2016	Friareal i terræn over rampe til p-kælder udgået.
B	09.12.2016	Friareal i.h.t. revideret situationsplan
A	13.10.2016	Friarealopgørelse

Emne
Friarealopgørelse

Mål 1:500 Sagsnr. 16114

Fase Myndighedsprojekt Dato 30.09.2016

Udf. LARN Kontr. Godk. Format : 594x420

Arkitekt
ARKITEMA ARCHITECTS
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011

Ingeniør
Ølgaard rådgivende ingeniører A/S
Strandvejen 128, 2900 Hellerup Tlf. +45 3961 0161

Landskabsarkitekt
AHK I L E M A A H C H I I E C T S
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011

Bygherrerådgiver
BYR GRUPPEN
Lygten 11, 2400 København NV Tlf. +45 7026 2242



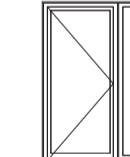


Facade mod nord
Mål : 1 : 100



Facade mod syd
Mål : 1 : 100

Signaturforklaring

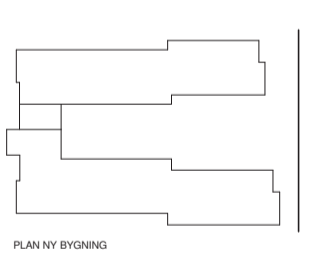
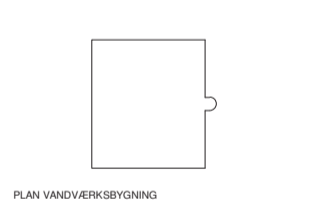
-  **VINDUER - OPLUK**
Vinduessparter med opluk, som frank altan.
Inddækkende sidehængt kip-vindue, med sideparti.
Værn som lodret belustræværn.
-  **VINDUER - FAST**
Fastvindue.
-  **Terrassedøre**
Udadgående terrassedøre med sideparti.
- R** **REDNINGSÅBNING**
Markering angiver redningsåbning.
- SI** **SIKKERHEDSGLAS**
Markering angiver indvendigt sikkerhedsglas
- Su** Markering angiver udvendigt sikkerhedsglas
- OBS:** De viste angivelser af sikkerhedsglas er vejledende, og skal endeligt klarlægges med producenten iht. gældende regler i forbindelse med udførelsen.
- FAÇADE**
KP Karmap
FR Fremtrukken aluminiumsramme
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Profilert stålplade.
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Hvid pladebeklædning.
- FRISKLUF INDTAG**
Pulverlakeret hvid

Tagh. nr. 1.200 Rev. B

Rabarbervej 2

Rabarbervej 2
2400 København NV

Bygherre
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
Skovbøgårds Alle 13
2500 Valby







- Tagplan - Niveau 4
- 3. Sal - Niveau 3
- 2. Sal - Niveau 2
- 1. Sal - Niveau 1
- Slus - Niveau 0
- Kælder - Niveau 01

Målestok 1:1
0 10 20 30 40 50 60
Køter er angivet i meter - Mål er angivet i mm

B	15.12.2016	Generel revision	
A	09.12.2016	Generel revision	
Rev.	Rev. dato	Revisionen omfatter	

Facader - Nord & Syd

Mål	1:100	Sagsnr.	16114
Fase	Myndighedsprojekt	Dato	30.09.2016
Udf.	JAMN	Kontr.	ROUS
Godk.	THEN	Format	A1

-  **ARKITEMA ARCHITECTS**
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
-  **Ollgaard rådgivende ingeniører A/S**
Strandvejen 128, 2900 Hellerup Tlf. +45 3961 0161
-  **ARKITEMA ARCHITECTS**
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
-  **BYR GRUPPEN**
Lygten 11, 2400 København NV Tlf. +45 7026 2242

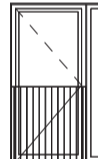

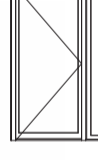


Facade mod vest
Mål : 1 : 100



Facade mod øst
Mål : 1 : 100

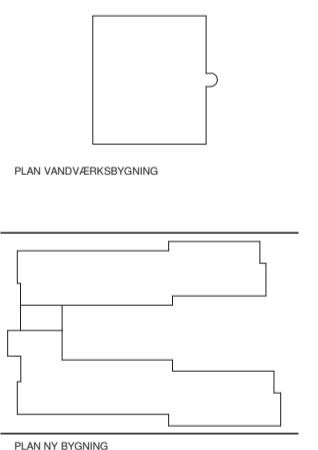
Signaturforklaring

-  **VINDUER - OPLUK**
Vinduespartier med opluk, som frank altan. Indgående sidehængt kip-vindue, med sideparti. Værn som lodret belustrævram.
-  **VINDUER - FAST**
Fastvindue.
-  **Terrassedøre**
Udgående terrassedøre med sideparti.
- R REDNINGSÅBNING**
Markering angiver redningsåbning.
- SI SIKKERHEDSGLAS**
Markering angiver indvendigt sikkerhedsglas
- Su** Markering angiver udvendigt sikkerhedsglas
- OBS:** De viste angivelser af sikkerhedsglas er vejledende, og skal endeligt klæbtes med producenten iht. gældende regler i forbindelse med udførelsen.
- FAÇADE**
KP Karnap
FR Fremtrukken aluminiumsramme
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Profilert stålplade.
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Hvid pladebeklædning.
- FRISKLUF INDTAG**
Pulverlakeret hvid

Tege. nr. 1.201 Rev. B

Rabarbervej 2
Rabarbervej 2
2400 København NV

Bygherre
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
Skovbøgårds Alle 13
2500 Valby



Målestok 1:1
0 10 20 30 40 50 60
Koter er angivet i meter - Mål er angivet i mm

B	15.12.2016	Generel revision	
A	09.12.2016	Generel revision	
Rev./	Rev. dato	Revisionen omfatter	

Facader - Øst & Vest

Mål	1:100	Sagsnr.	16114
Fase	Myndighedsprojekt	Dato	30.09.2016
Udf.	JAMN	Kontr.	ROUS
		Godk.	THEN
		Format:	A1

Arkitekt
ARKITEMA ARCHITECTS
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011

Ingeniør
Olfgaard rådgivende ingeniører A/S
Strandvejen 128, 2900 Hellerup Tlf. +45 3961 0161

Landskabsarkitekt
ARKITEMA ARCHITECTS
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011

Bygherrerådgiver
BYR GRUPPEN
Lygten 11, 2400 København NV Tlf. +45 7026 2242



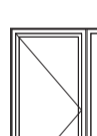


Facade mod Vest - gårdside
Mål: 1:100



Facade mod øst gårdside
Mål: 1:100

Signaturforklaring

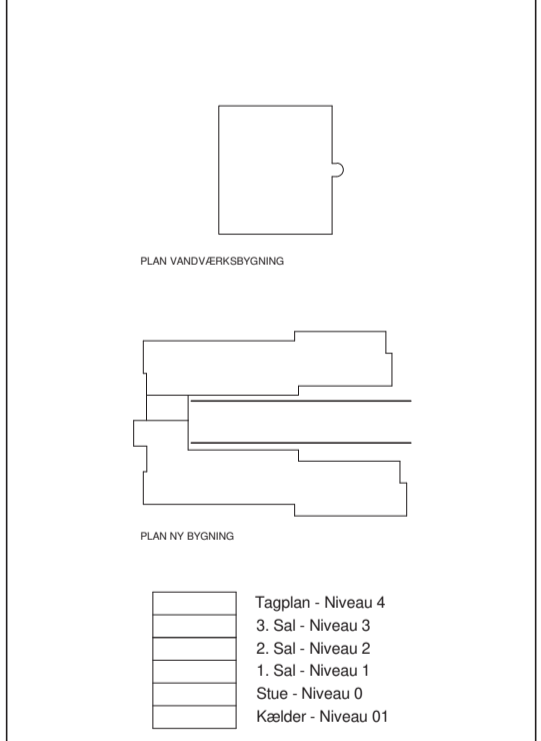
-  **VINDUER - OPLUK**
Vinduespartier med opluk, som frank altan.
Indgående sidehængt kip-vindue, med sideparti.
Værn som lodret belusteværn.
-  **VINDUER - FAST**
Fastvindue.
-  **Terrassedøre**
Udgående terrassedøre med sideparti.
- R** **REDNINGSÅBNING**
Markering angiver redningsåbning.
- SI** **SIKKERHEDSGLAS**
Markering angiver indvendigt sikkerhedsglas
- Su** **SIKKERHEDSGLAS**
Markering angiver udvendigt sikkerhedsglas
- OBS:** De viste angivelser af sikkerhedsglas er vejledende, og skal endeligt klarlægges med producenten iht. gældende regler i forbindelse med udførelsen.
- FAÇADE**
KP Karnap
FR Fremtrukken aluminiumsramme
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Profileret stålplade.
- FAÇADE - PLADEBEKLÆDNING**
Hvid pladebeklædning.
- FRISKLUF INDTAG**
Pulverlakeret hvid

Tegn. nr. 1.202 Rev. B

Rabarbervej 2

Rabarbervej 2
2400 København NV

Bygherre
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
Skovbøgårds Alle 13
2500 Valby



Rev.	Rev. dato	Revisionen omfatter
B	15.12.2016	Generel revision
A	09.12.2016	Generel revision

Facader - Gårdside nybygning		
Mål	1:100	Sagsnr. 16114
Fase	Myndighedsprojekt	Dato 30.09.2016
Ldf.	JAMN	Kontr. ROUS Godk. THEN Format.: A1
Arkitekt	ARKITEMA ARCHITECTS Frederiksgade 32, 8000 Århus C	Tlf. +45 7011 7011
Ingeniør	Ølgaard rådgivende ingeniører A/S Strandvejen 128, 2900 Hellerup	Tlf. +45 3961 0161
Landskabsarkitekt	ARKITEMA ARCHITECTS Frederiksgade 32, 8000 Århus C	Tlf. +45 7011 7011
Bygherrerådgiver	BYR GRUPPEN Lygten 11, 2400 København NV	Tlf. +45 7026 2242

STRØEGULVE 200 MM:
 - 20 MM TRÆGULV EFTER NÆRMERE AFTALE
 - 80 MM STRØER SOM KERTO STRØER
 - KILE OPKLØSNING
 - 180 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

STRØEGULVE 450 MM:
 - 20 MM TRÆGULV EFTER NÆRMERE AFTALE
 - 350 MM STRØER SOM KERTO I SÆLKE
 - KILE OPKLØSNING
 - 180 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

VARMT TAG MED TAGTERRASSE:
 - 50 MM BETONFLISER
 - FLISEFODDER SOM APURIT
 - 2 LAG TAGPAP PF 5000 / PF 3500
 - FLAMMESPERRE
 - TRYKFAST KILESÅRET EPS ISOLERING MIN. FALD 1:40
 - DAMPSPERRE SOM TAGPAP PF 3500
 - 180 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

VARMT TAG:
 - 2 LAG TAGPAP PF 5000 / PF 3500
 - FLAMMESPERRE
 - TRYKFAST KILESÅRET STENULDSISOLERING MIN. FALD 1:40
 - DAMPSPERRE SOM TAGPAP PF 3500
 - 180 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

ALTANGANG:
 - 220 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

OVENLYS:
 - OVENLYS I HJVELVET AKRYL
 - FØRUDLIFTNING MANUELT STYRET MED TRYKNAP
 - PLACERET I INDGANGSNIVEAU (IHT. ING. PROJEKT)
 - INDV. KÅRMAL 910 X 910 MM - BETONUDSPARING 1000 X 1000 MM
 - 16 MM HVIDMALET MDF-PLADE MONTERET PÅ LÆGTE SOM LYSNING

FELLESGANG 200 MM:
 - 80 MM AFRETNING
 - 120 MM SKUMBETON

TERRÆNDEK OVER PARKERING:
 - JORDFYLD (IHT. LAN)
 - MEMBRAN / DRÆNMAATTE
 - BETONAFRETNING FALD 1:100 (IHT. ING.)
 - 320 MM BETON/DEK (IHT. ING.)

ETAGEDÆK BOLIG / KÆLDER:
 - 220 MM BETON/DEK (IHT. ING.)
 - 300 MM MINERALULD, FASTHOLDT

TERRÆNDEK 500 MM:
 - 100 MM IN-SITU STØBT BETON/DEK
 - 400 MM POLYSTYREN

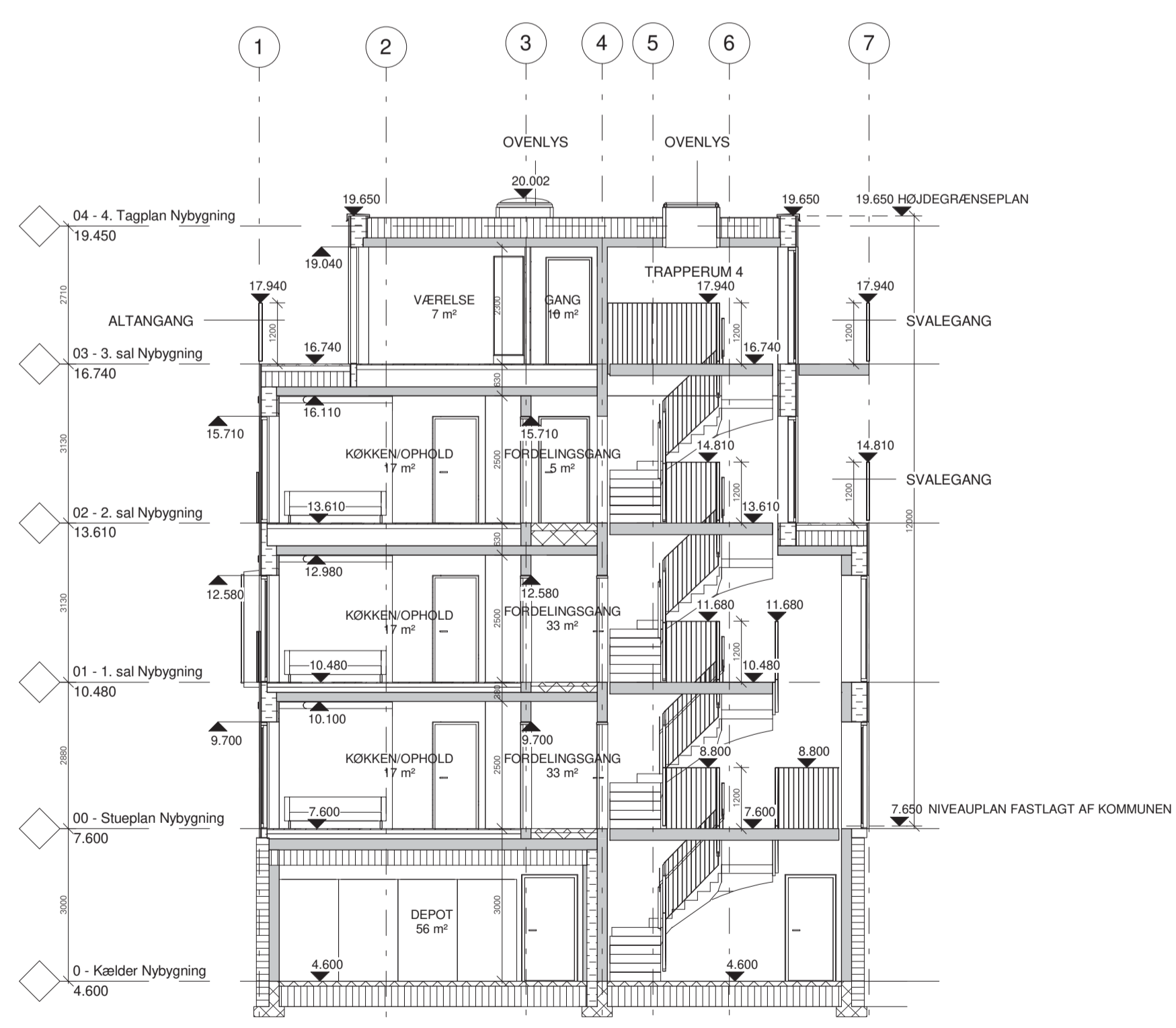
UDV. LOFT PORTGÆNNEMANG:
 - 350 MM FASTHOLDT MINERALULD MED NEDSTROPPET C-PROFILER
 - 10 MM UORGANISK VINDPLADE
 - 25 MM LUFT / MONTAGEAFSTAND
 - 8 MM ANODISERET ALUMINIUM FACADEPLADE

LETTE YDERVÆGGE:
 - YDERVÆGGE, LET OPBYGNING, GIPSSYSTEM
 - STÅLSKELLE MED ISOLERING
 - UDV. PÅDEBEKLÆDNING

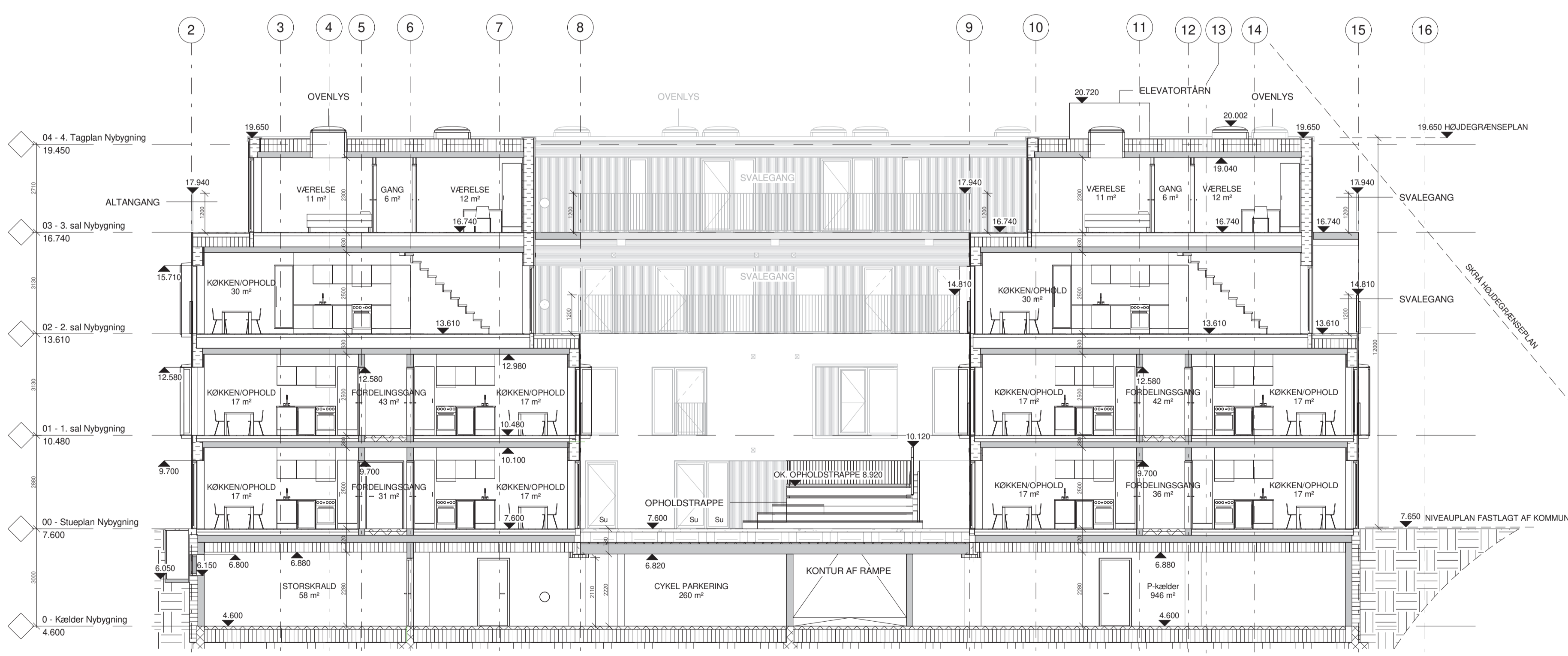
TUNGE YDERVÆGGE:
 - YDERVÆGGE, BETONELEMENT MED LETPÅFORINGSVEG
 - GIPSSYSTEMVÆG
 - STÅLSKELLE MED ISOLERING
 - UDV. PÅDEBEKLÆDNING



Snit C1
 Mål: 1:100



Snit A1
 Mål: 1:100



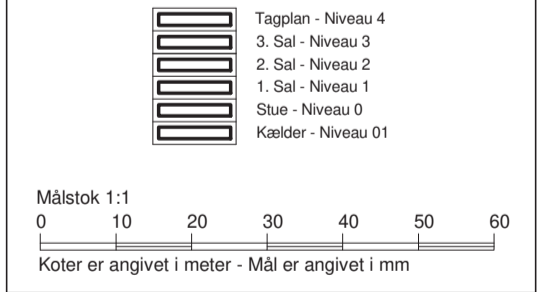
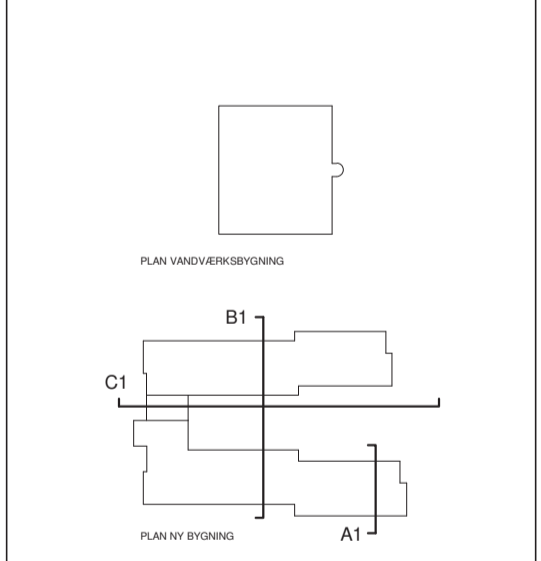
Snit B1
 Mål: 1:100

Tege nr. 1.300 Rev. C

Rabarbervej 2

Rabarbervej 2
 2450 København NV

Bygherre
 Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
 Skovbojærts Alle 13
 2500 Valby



Rev.	Rev. dato	Revisionen omfatter
C	15.12.2016	Generel revision
B	09.12.2016	Generel revision
A	13.10.2016	Revision til skyer

Snit A, B og C - Ny bygning

Mål	1:100	Sagsnr.	16114
Fase	Myndighedsprojekt	Dato	30.09.2016
Udf. THBA	Kontr. JAMN	Godk. THEN	Format: A1

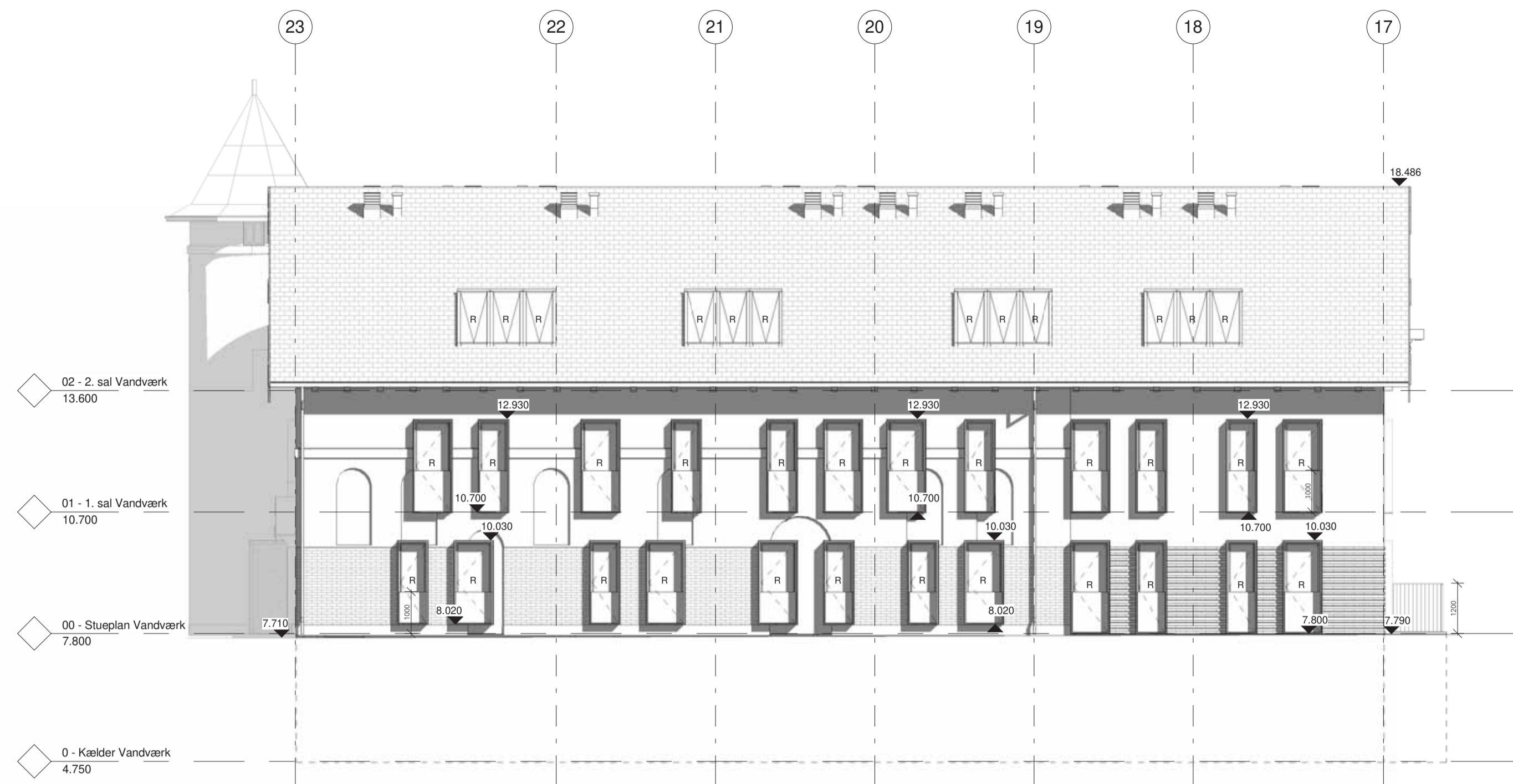
- Arkitekt
ARKITEMA ARCHITECTS
 Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
- Ingeniør
 Ollgaard rådgivende ingeniører A/S
 Strandvejen 128, 2900 Hellerup Tlf. +45 3961 0161
- Landskabsarkitekt
ARKITEMA ARCHITECTS
 Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
- Bygherrerådgiver
BYR GRUPPEN
 Lygten 11, 2400 København NV Tlf. +45 7026 2242



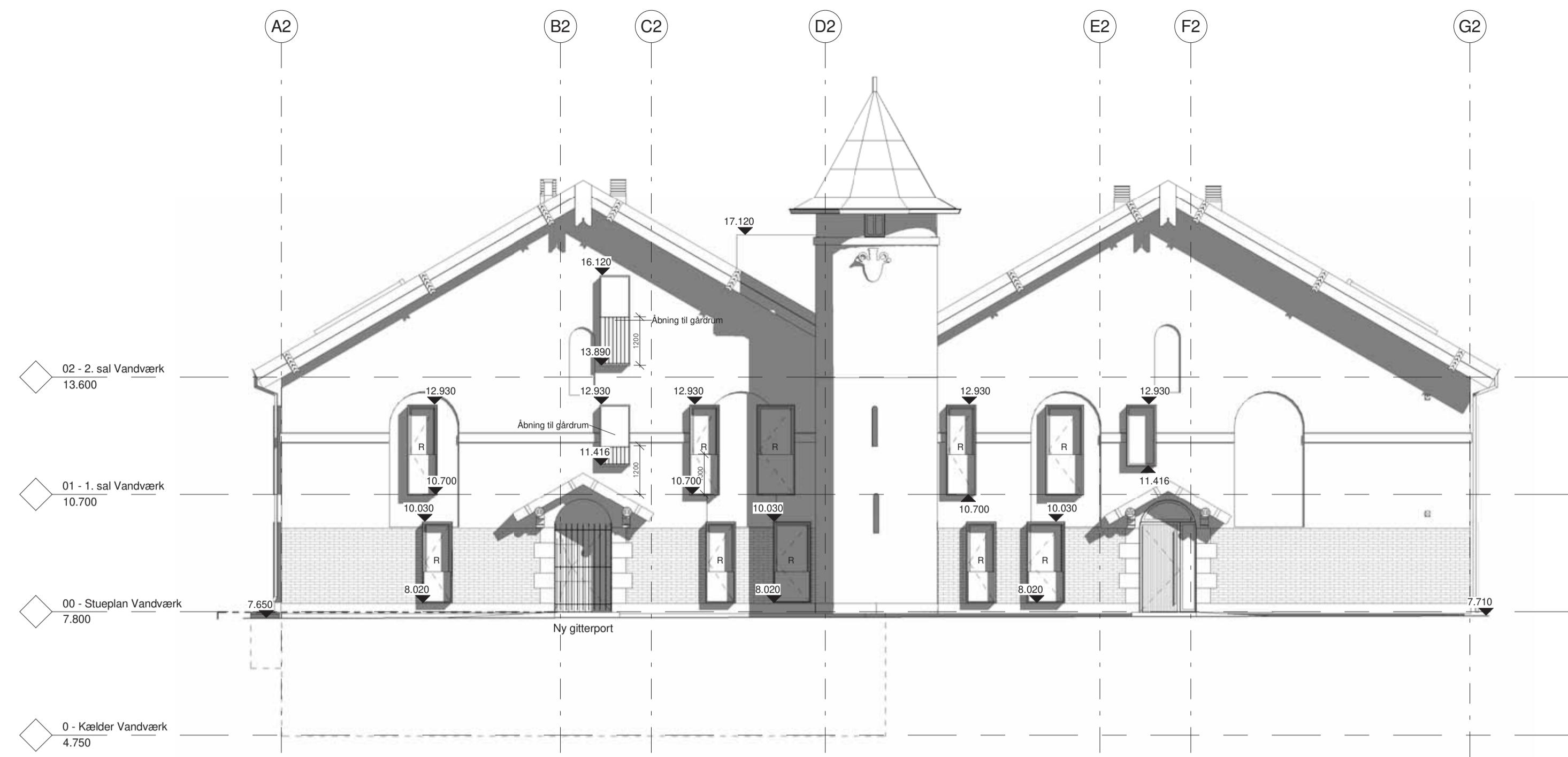
Rabarbervej 2
Nybygningen
Bilag 01
Facadeudsnit mod nordvest
D. 30/9-2016
Mål: 1:100



Rabarbervej 2
Nybygningen
Bilag 02
Facadeudsnit mod øst
D. 30/9-2016
Mål: 1:100



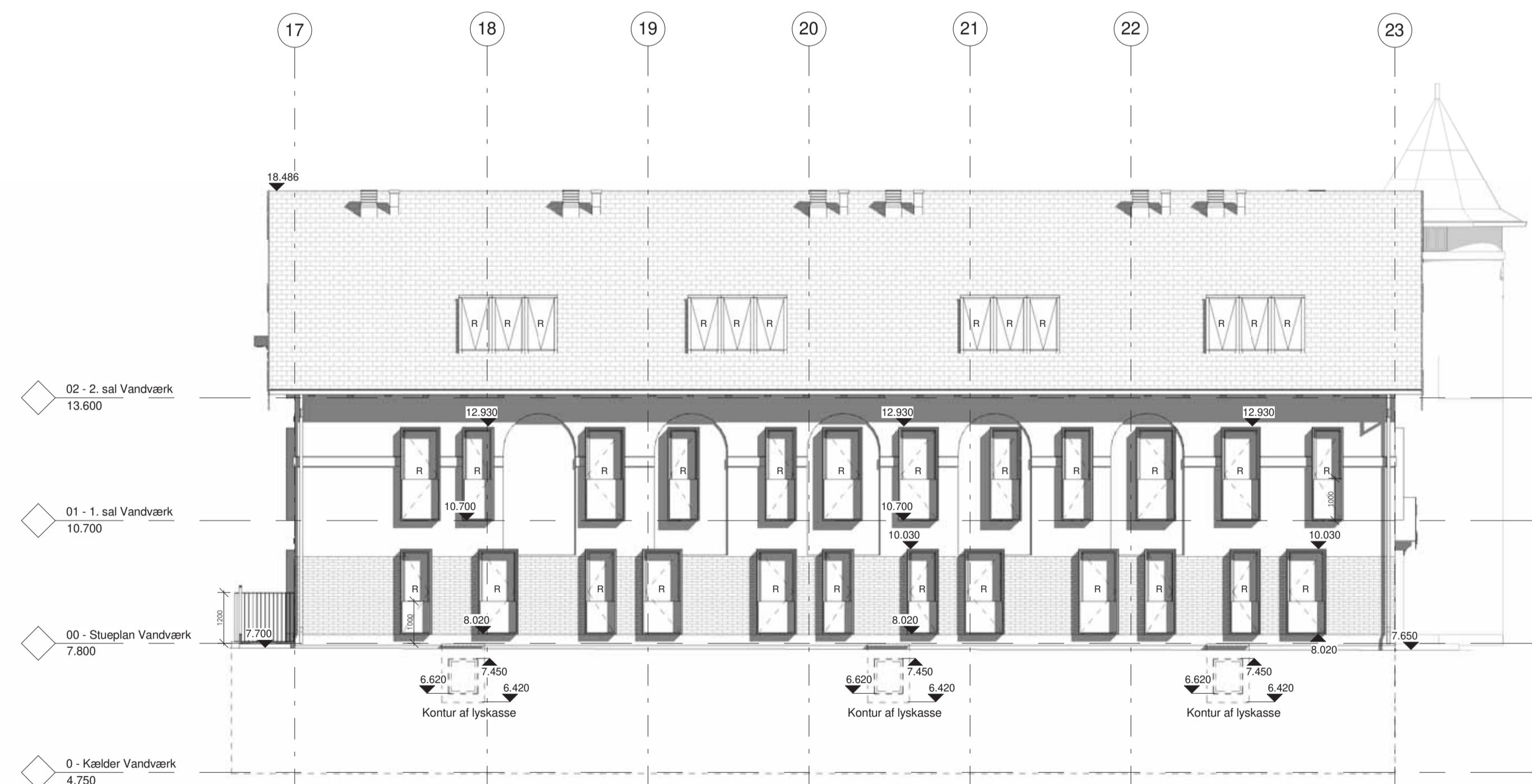
Vandværket - Nordvest
Mål: 1:100



Vandværket - Nordost
Mål: 1:100












Vandværket - Sydvest
Mål: 1:100



Vandværket - Syddst
Mål: 1:100

Signaturforklaring

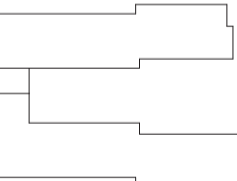
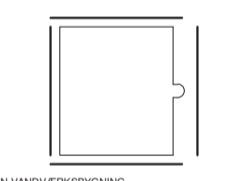
-  **FACADE - TEGL**
Eksisterende teglfacade
-  **FACADE - TEGL**
Pudsset hvid teglfacade
-  **TAG - SKIFER**
Nyt tag i mørk skifer
-  **FREMTRUKKEN TEGL**
Område med 30mm fremtrukken tegl - hvert andet skifte
-  **FRANSK ALTAN**
Vinduespartier med oplukkelig indgående vindue.
Udv. værm som glasværm.
Vindue udføres med fremtrukken aluminiumsramme.
-  **OVENLYSVINDUE**
-  **REDNINGÅBNING**
Markering angiver redningsåbning.
-  **SIKERHEDSGLAS**
Markering angiver indvendigt sikkerhedsglas
Markering angiver udvendigt sikkerhedsglas
-  **FRISKLUFT INDTAG**
Pulvertakeret hvid

Tagh. nr. 1.203 Rev. B

Rabarbervej 2

Rabarbervej 2
2400 København NV

Bygherre
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS
Skovbøgårds Alle 13
2500 Valby




-  Tagplan - Niveau 4
-  3. Sal - Niveau 3
-  2. Sal - Niveau 2
-  1. Sal - Niveau 1
-  Stue - Niveau 0
-  Kælder - Niveau 01

Målestok 1:1
0 10 20 30 40 50 60
Koter er angivet i meter - Mål er angivet i mm

Rev.	Rev. dato	Revisionen omfatter
B	15.12.2016	Generel revision
A	09.12.2016	Generel revision

Facader - Vandværksbygning

Mål	1:100	Sagsnr.	16114
Fase	Myndighedsprojekt	Dato	30.09.2016
Udf.	JAMN	Kontr.	ROUS
Godk.	THEN	Format:	A1

-  **ARKITEMA ARCHITECTS**
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
-  **Ingeniør Olfgaard** rådgivende ingeniører A/S
Strandvejen 128, 2900 Hellerup Tlf. +45 3961 0161
-  **ARKITEMA ARCHITECTS**
Frederiksgade 32, 8000 Århus C Tlf. +45 7011 7011
-  **BYR GRUPPEN**
Lygten 11, 2400 København NV Tlf. +45 7026 2242



Rabarbervej 2
Vandværksbygning
Bilag 01
Facade mod nordøst
D. 09/12-2016
Mål: 1:100



Rabarbervej 2
Vandværksbygning
Bilag 02
Facade mod sydvest
D. 09/12-2016
Mål: 1:100



02 - 2.sal

01 - 1.sal

00 - Stueplan

Rabarbervej 2
Vandværksbygning
Bilag 03
Facade mod sydøst
D. 09/12-2016
Mål: 1:100

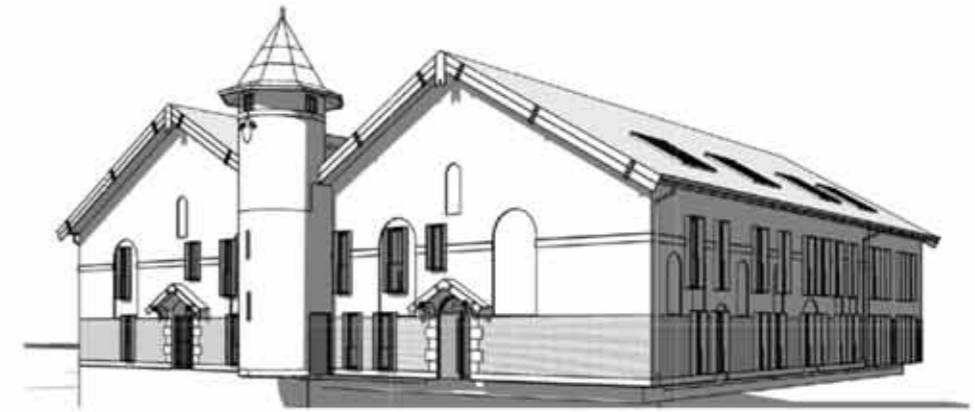


02 - 2.sal

01 - 1.sal

00 - Stueplan

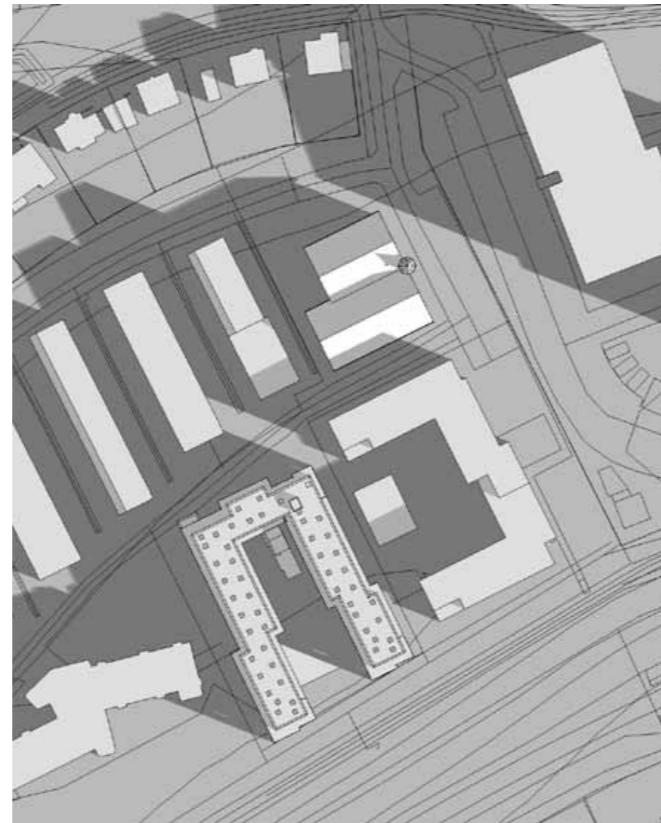
Rabarbervej 2
Vandværksbygning
Bilag 04
Facade mod nordvest
D. 09/12-2016
Mål: 1:100



RABARBERVEJ 2

SKYGGESTUDIER / MED DEN GAMLE VANDVÆRKSBYGNING 03.02.2017

**Skyggestudier
D. 21 Marts**



kl. 08



kl. 10



kl. 12



kl. 14



kl. 16



kl. 18



kl. 20

Skyggestudier
D. 21 Juni



kl. 08



kl. 10



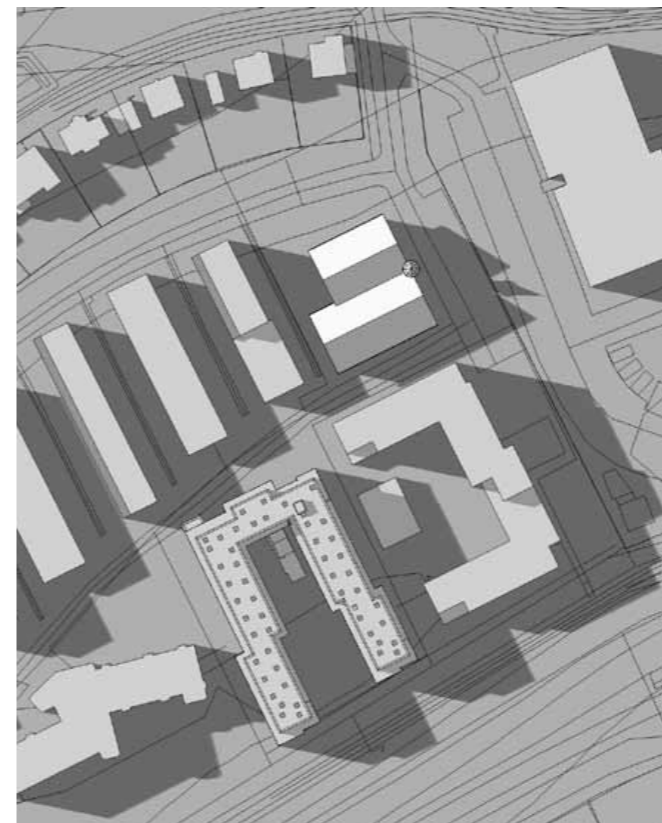
kl. 12



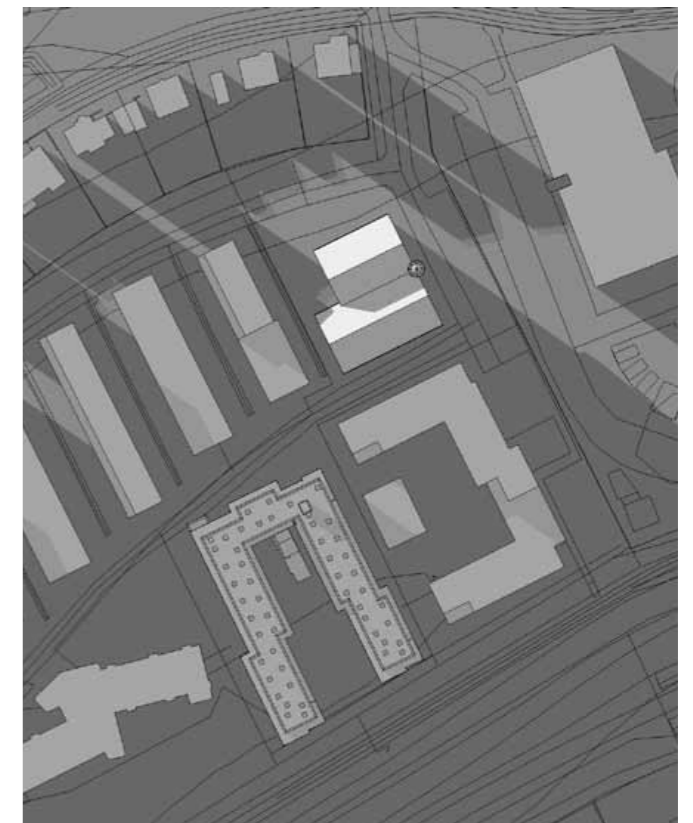
kl. 14



kl. 16

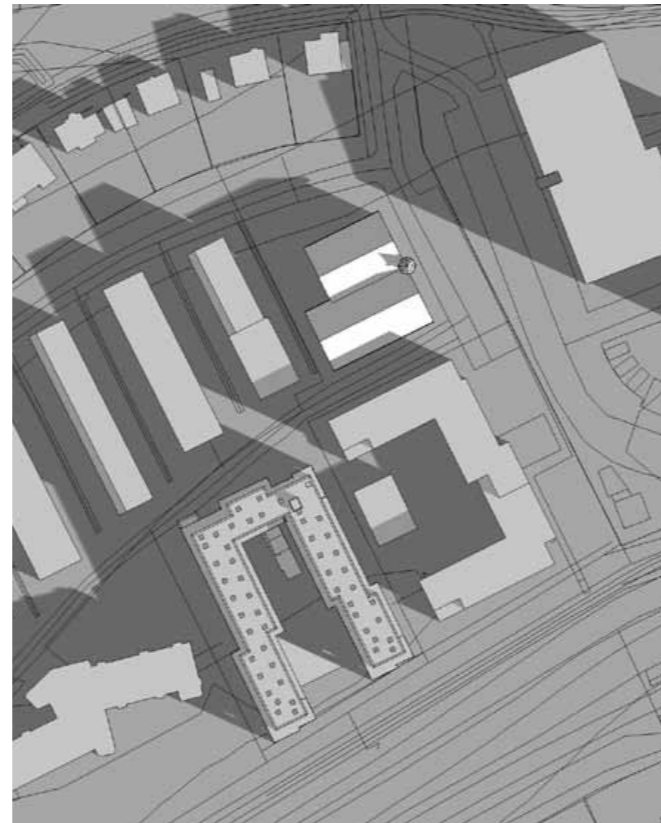


kl. 18



kl. 20

Skyggestudier
D. 21 September



kl. 08



kl. 10



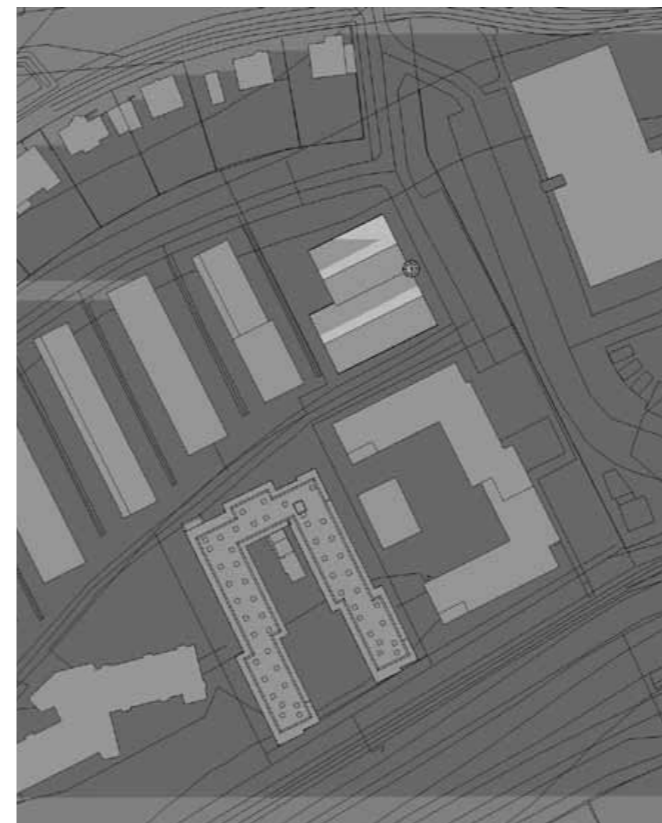
kl. 12



kl. 14



kl. 16



kl. 18



kl. 20

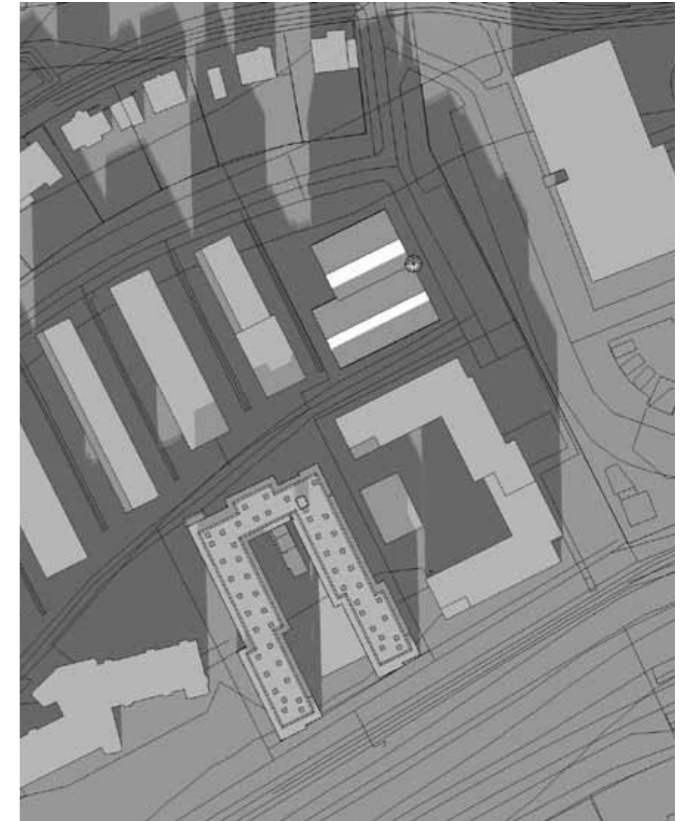
Skyggestudier
D. 21 December



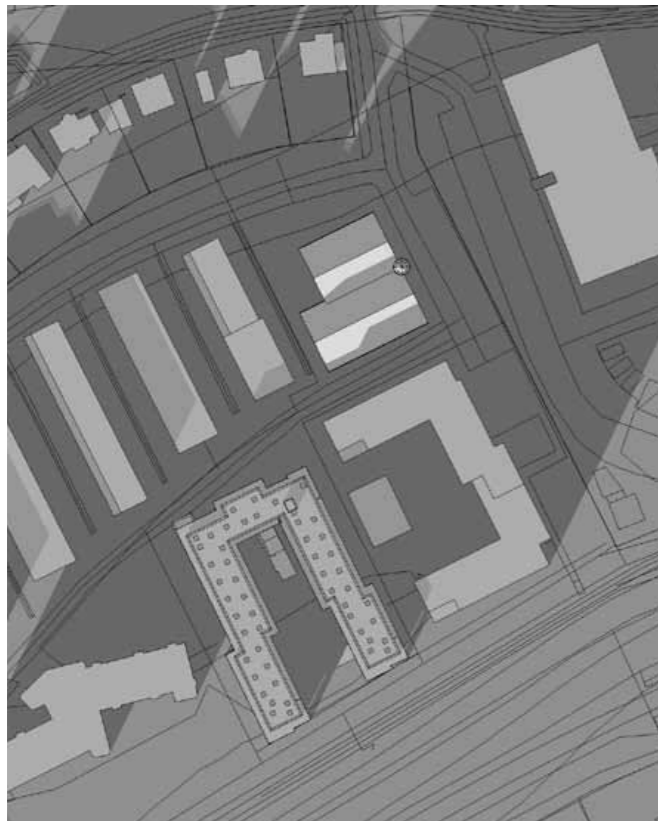
kl. 08



kl. 10



kl. 12



kl. 14



kl. 16



kl. 18



kl. 20