



09-05-2017

Sagsnr.
2017-0189578

Dokumentnr.
2017-0189578-2

Sagsbehandler
Laila Madsen
Center for Trafik og
Byliv

Bilag 5. - Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af en ny beboelsesejendom på Rabarbervej 10-12 samt om- og tilbygning af den tidligere vandværksbygning på Rabarbervej 2, 2400 København NV, har der været afholdt høring om ændring i vejudlægget og naboorientering vedrørende forhold, hvor projektet ikke overholder lokalplan nr. 424, ”Grøndalsvænge Allé”.

Reduktion af udlagt vejareal er en forudsætning for byggesagen, da der ellers vil være for lidt friareal.

Der har således været to forskellige høringer henholdsvis om ændringerne i vejudlægget og lokalplandispensationer, som var koordineret således, at høringsperioden var næsten sammenfaldende. De to forskellige høringer – partshøring og naboorientering – er en forudsætning for, at der kan træffes en afgørelse efter henholdsvis privatvejsloven (Vejudlæg) og planloven (Lokalplandispensation).

1. Ændring af vejudlæg

Reduktionen af vejudlægget ved delvis omlægning og delvis nedlæggelse har været i høring efter bestemmelserne i privatvejsloven i perioden 23. februar 2017 – 18. marts 2017. Høring har været fremsendt til ejere af ejendomme, der grænser op til det vejareal, der ønskes omlagt, samt endvidere til alle, der også har modtaget naboorientering om dispensation fra den gældende lokalplan - i alt til 276 parter (bilag 1). Der er i høringsperioden indkommet 20 høringssvar (bilag 2).

Høringssvar om ændring af vejudlægget

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Vendeplads på AKB's matrikel
- B. Manglende tryghed fodgængerforbindelse fra sti til fortov
- C. Nedlæggelse af vejareal til brug for friareal
- D. Sikkerhed for beboerne i bostedet Grøndalsvænge
- E. Føringet trafiksikkerhed
- F. Nedlæggelse af parkeringspladser
- G. Færre grønne områder

A. Vendeplads på AKB's matrikel

Flere høringssvar udtrykker uenighed i, at der kan etableres en vendeplads på en del AKBs matrikel, der i dag fungerer som grønt areal.

Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

E-mail
CU4C@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Bemærkninger

Vendepladsen ligger delvist på AKB's matrikel. Matriklen har tilknyttet et tinglyst vejudlæg, der viser en vendeplads.

Det er almindeligt, at matrikler har vejudlæg, der lovligt kan indrettes som vej, når behovet opstår. Kommunen kan, som i nærværende situation, ifølge § 39 i Privatvejsloven kræve vejudlægget anlagt i forbindelse med udbygning af et område.

Da forvaltningen som foreslået i høringssvar, vil kræve fortov frem til stien, sikres endvidere afstand fra vendepladsen/kørebanen til bygningen Jordbærvej nr. 17.

B. Manglende tryk fodgængerforbindelse fra sti til fortov

I størstedelen af høringssvarene er der udtrykt bekymring for, hvorvidt vejprojektet er trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Bemærkninger

Den nye vendeplads på Rabarbervej støder helt op til husgavl og giver dermed ikke plads til en sikker fodgængerforbindelse fra Rabarbervej til grusstien syd for Jordbærvej 1-17.

Forvaltningen anerkender problematikken omkring den brudte stiforbindelse og vil i tilladelsen sikre, at der kommer et gennemgående 2 m bredt fortov i kanten af vendepladsen fra Rabarbervej 2 til grusstien langs baghaverne Jordbærvej 1-17. Se bilag 8 til indstillingen.

C. Nedlæggelse af vejareal til brug for friareal

Der er udtrykt bekymring for de trafikale udfordringer ved reduktion af udlagt vejareal.

Bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er trafikale udfordringer ved at nedlægge vejareal til fordel for friareal. Parkeringspladser medregnes ikke i friarealer. Se nærmere om friareal under afsnit 2E om "Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent" nedenfor.

D. Sikkerhed for beboerne i bostedet Grøndalsvænge

Der er udtrykt bekymring for, om beboere i Grøndalsvænge, der bor i stuetaen, træder direkte ud på vejen ved nybygningen.

Bemærkninger

Vejen foran Grøndalsvænge ændres ikke i forhold til nuværende situation, der er cirka 2 ½ meter fra facade til Rabarbervej.

E. Forringet trafiksikkerhed

Mange af høringssvarerne omhandler frygten for ringere trafikssikkerhed i området. Der er udtrykt bekymring for fortovets bredde i området.

Bemærkninger

Rabarbervej er adgang til et meget begrænset boligområde udelukkende med lokaltrafik. Forvaltningen vurderer derfor, at den nødvendige trafik kan afvikles hensigtsmæssigt, trygt og sikkert med 5 meter kørebane og 2 meter fortov i den ene side, vendeplads for personbiler ved Jordbærvej og vendeplads for store køretøjer som flyttebiler og renovationsbiler ved vendepladsen for enden af Rabarbervej ved indkørslen til den ønskede nye parkeringskælder. Den endelige udformning af vejarealerne vil skulle godkendes af forvaltningen i forbindelse med et evt. byggeprojekt. Dele af Rabarbervej og Jordbærvej ved vandværksbygningen har i dag ikke et gennemgående anlagt fortov. I den nye situation vil Rabarbervej og den del af Jordbærvej nord for vandværksbygningen inddrage en del af vejen til et nyt samlet fortov på mindst 2 meter.

E Nedlæggelse af parkeringspladser

En del af høringssvarende udtrykker bekymring for, at der nedlægges parkeringspladser.

Bemærkninger

På Rabarbervej holder der i dag mange biler. Forvaltningen har ikke godkendt et vejprojekt med disse parkeringspladser og har derfor ikke registreret godkendte parkeringspladser på Rabarbervej. Forvaltningen er opmærksom på, at de nuværende parkeringspladser anvendes, men vurderer ikke, at ansøger har pligt til at opretholde parkeringspladserne.

Forvaltningen vurderer derfor, at det er muligt at omlægge de ca. 800 m² vejareal til friareal.

I forbindelse med et evt. byggeri vil der blive stillet krav om et givent antal parkeringspladser på grunden. Se nærmere herom under afsnit 2F om ”Parkering”.

G Nedlæggelse af Grønne områder

Mange af høringssvarene udtrykker utilfredshed med, at der nedlægges grønne områder, fordi oplevelsen er, at området allerede er bygget tæt, og at børn vil mangle friarealer til leg.

Bemærkninger

Kommunen har i forbindelse med salgsbestræbelserne i 2013 tilladt en midlertidig udnyttelse af grunden til grønt areal. At byggegrunden i dag benyttes til leg og ophold af beboere på Jordbærvej, er ikke til

hinder for, at ny ejer kan bebygge grunden. Se videre under afsnit 2E om ”Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent” nedenfor.

2. Lokalplandispensationer

Naboorientering er fremsendt til 276 parter, og der er indkommet 38 høringssvar i høringsperioden fra den 14. februar 2017 – 6. marts 2017 (bilag 3 og 4).

Høringssvarene er for størstedelen kritiske overfor dispensationer fra lokalplanen. Generelt påpeges det, at byggeriet vil fortætte området uhensigtsmæssigt og ikke vil tilgodese områdets udvikling og beboernes interesser.

Høringssvar om lokalplandispensationer

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Lokaludvalg
- B. Høringsproces og -materiale
- C. Skygge- og indbliksgener – Lokalplanens krav til afstand, højde og etageantal
- D. Anvendelse til boligformål
- E. Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent
- F. Parkering
- G. Bebyggelsens ydre fremtræden – omfang og udformning
- H. Øvrige forhold

A. Henvendelse fra Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg ønsker, at udtrykket på facader og gavle på vandværksbygningen bevares og havde gerne set, at vandværksbygningen fik et kulturformål.

Lokaludvalget er betænkelig ved, om der er tilstrækkeligt friareal på grunden. Der anføres i øvrigt, at lokalplanens højdekrav nøje bør overholdes, og at nybyggeriet er en uforholdsmæssig stor konstruktion, som efter udvalgets opfattelse ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, at området skal anvendes til boligformål, men der bliver i bestemmelsen åbnet op for, at vandværksbygningen kan anvendes til andet end boligformål som f.eks. kulturhus.

Forvaltningen henviser til, at det ansøgte overholder lokalplanens krav til friarealprocent, herunder tillades hævde opholdsarealer, og at bygningshøjden er overholdt bortset fra en mindre fravigelse for så vidt angår ovenlysvinduer og elevatorårne, der alle er trukket ind i bygningen. Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen af

vandværksbygningen sker i respekt for bevaringsværdien henset til at det oprindelige udtryk bevares. Forvaltningen bemærker, at byggeretten er udnyttet fuldt ud, men at der alene er tale om mindre fravigelser af lokalplanen.

B. Høringsproces og -materiale

Det kritiseres, at forvaltningen er positivt indstillet i høringsbrevet, at byggeansøgningen i sin helhed ikke er sendt i høring, at høringsmaterialet er mangelfuldt, og at der skal dispenseres til mere end der er indstillet til.

Bemærkninger

Generelt når forvaltningen foretager en høring, er den positivt indstillet, da der ellers ville blive ført en videre forhåndsdialog eller givet afslag. Høringsprocessen er foregået som sædvanlig både i forhold til høringsmateriale, høringslængde og høringskreds. Høringen er en naboorientering, hvor naboer orienteres om de dispensationer, som agtes meddelt, hvorfor høringsmaterialet alene omfatter relevant materiale i forhold til lokalplandispensationer.

Forvaltningen medgiver, at det var en fejl, at et skyggediagram (Bilag 5A), der viser skygge fra tilbygningen på vandværksbygningen, ikke var en del af det udsendte høringsmateriale i naboorienteringen. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at der ikke skal foretages en ny høring, idet forvaltningen har lagt vægt på, at der er tale om meget begrænsede skyggegener i et meget kort tidspunkt på dagen i en meget kort periode af året.

Det er ikke forvaltningens opfattelse, at det ansøgte forudsætter dispensation til mere end det, der fremgår af høringsmaterialet.

C. Skygge- og indbliksgener – Lokalplanens krav til afstand, højde og etageantal

I høringsssvarene anføres det, at byggeriets nordvestlige hjørne ikke overholder lokalplanens afstandsbestemmelse, at byggeriet kommer for tæt på beboerforeningen Grøndalvænges aktivitetshus og ikke overholder det skrå højdegrænseplan. Det anføres endvidere, at byggeriet generelt er for højt og stort og giver skygge- og indbliksgener for nabobebyggelsen.

Bemærkninger

Forvaltningen har vurderet, at skyggegener fra den ansøgte tilbygning på vandværksbygningen er stærkt begrænset henset til de viste skyggediagrammer, hvoraf det fremgår, at et vindue på nabobygningen i foråret bliver lagt i skygge i en times tid omkring kl. 8 – 9. Se bilag med skyggediagram til nærværende notat. For så vidt angår den ansøgte nybygning er det forvaltningens vurdering, at kravet om 3½ etage er overholdt med opførelse i 3 etager

og den tilbagetrukne tagetage. Ansøger oplyser, at bygningen aftrappes mod nordvest og ikke overskrider det skrå højdegrænseplan. Kravet om en maksimalhøjde på 12 m er overholdt for så vidt angår hovedbygningen, men ovenlysvinduer med en overskridelse på 0,4 m og de 3 elevatorårne med en overskridelse på 1 m forudsætter dispensation.

Forvaltningen begrundet indstilling til dispensation med, at der er tale om mindre overskridelser, som ikke vil give skyggegener for nabogrundene, da elevatorårne og ovenlysvinduer er trukket ind i bygningen og fremstår med en begrænset synlighed.

Forvaltningen bemærker i henhold til skygge- og indbliksgener, at det ansøgte ikke overskrider det skrå højdegrænseplan og at afstanden fra vandværksbygningen til nabobebyggelsen er uændret, idet vandværksbygningen er ældre end nabobebyggelsen. Den tilbygning, der påføres vandværksbygningen, sker i princippet som en ekstra etage, der overholder højdebestemmelserne.

Forvaltningen henviser til, at det skrå højdegrænseplan skal sikre dagslys i boliger, og at aktivitetshuset på nabogrunden ikke er bolig. Bygningen har i øvrigt ingen vinduer mod ejendommen på Rabarbervej 10-12. Det ansøgte forudsætter derfor ikke dispensation fra det skrå højdegrænseplan.

D. Anvendelse til boligformål

I høringsvarene er der ønske om anvendelse af vandværksbygningen til sociale og kulturelle formål, og der opfordres til, at kommunen finansierer en sådan anvendelse. Det anføres, at vandværksbygningens anvendelse til boligformål er i strid med lokalplanen.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at det fremgår af anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens § 3, stk. 1, at området skal anvendes til boligformål, men der bliver i bestemmelsen åbnet op for, at vandværksbygningen kan anvendes til andet end boligformål, jf. lokalplanens § 3, stk. 3, hvorefter der blandt andet er givet mulighed for funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

Forvaltningen henviser til, at ejendommen har været sendt i udbud af Københavns Kommune, og at ny ejer har ønsket nybyggeriet og vandværksbygningen anvendt til boligformål i overensstemmelse med lokalplanen.

E. Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent

Det fremgår af høringsvarene, at naboerne til ejendommen ønsker at bevare det grønne areal, som de har haft til midlertidig rådighed siden 2013. I høringsvarene er der henvist til, at lokalplanområdet er meget tæt bebygget og at det grønne areal, der har været brugt til leg og hygge, forsvinder.

I høringsvarene fremgår det, at der er en opfattelse af, at det udlagte vejareal medregnes i friarealet. Der er kritik af, at et lukket gårdmiljø,

hævede opholdsarealer og tagterrasse kan medregnes som friareal, da de udelukkende kommer beboerne til gode og ikke kan anvendes af alle som fælles friareal. Naboerne efterspørger byrum og et areal til fælles arrangementer.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at ejendommen har været udbudt og at det areal, hvorpå det ansøgte nybyggeri ønskes etableret, er privatejet i dag. Den omstændighed, at det ubebyggede areal har været brugt af naboerne som rekreativt område skal ikke ligge ny ejer til last, og det bemærkes, at kommunen ikke i sit udbud har lagt op til, at arealet skal henlægges som ubebygget. Forvaltningen bemærker, at der på ejendommen er en byggeret, og at der planmæssigt er muligt at etablere boliger på ejendommen.

Forvaltningen henviser til tinglyst deklARATION om, at areal er udlagt til vej, herunder brandvej, og at vejprojektet indebærer en reduktion af det udlagte vejareal med henblik på at sikre tilstrækkeligt friareal på ejendommen. Det, som er udlagt til vej, herunder brandvej, indgår ikke i friarealberegningen, og selvom naboerne har anvendt arealet rekreativt i en periode, ændrer det ikke på, at det er udlagt vej, og der bliver derfor ikke frataget grønne arealer fra naboerne.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at den samlede bebyggelsesprocent i lokalplanområdet er cirka 86, hvorefter det må konstateres, at ejendommene i lokalplanområdet ikke har udnyttet byggeretten fuldt ud. Ansøgers fremsendte redegørelse – helhedsplan af 11. maj 2016 – viser lokalplanområdets samlede friareal, bebyggelsesprocent og parkeringspladser. Det fremgår blandt andet, at alle grundene i lokalplanområdet overholder lokalplanens friarealkrav, da der er et overskud af friareal på ca. 2.500 m² for hele lokalplanområdet.

Der er i det ansøgte projekt angivet, hvor der på ejendommen er opholdsarealer. 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. Forvaltningen henviser til, at der efter lokalplanen ikke må hegnes, og at stien er i overensstemmelse med lokalplanen om at skabe sammenhæng i lokalplanområdet.

Det ansøgte overholder lokalplanens krav om en friarealprocent i størrelsesordenen 50. Forvaltningen bemærker, at ikke-overdækket cykelparkering modsat bilparkering og tilkørselsarealer indgår i beregningen af friarealer. Det udlagte vejareal medregnes ikke i friarealet. Den mindre ændring af vejprojektet efter høringsperioden med etablering af et fortov ændrer ikke på, at friarealkravet i lokalplanen fortsat er overholdt.

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. Forvaltningen 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.

Forvaltningen henviser i øvrigt til, at det ansøgte med en bebyggelsesprocent på 107 overholder lokalplanens krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsesprocenten beregnes i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler i bilag 1.

F. Parkering

Høringssvarene udtrykker generel bekymring for parkeringsforholdene i området henset til, at der tillades yderligere boligbyggeri i lokalplanområdet. Høringssvarene er kritiske overfor fravigelse af den i lokalplanen fastlagte parkeringsnorm og overfor, at parkeringspladser etableres i konstruktion således, at beboere af nabogrundene og andre ikke får mulighed for at bruge parkeringspladserne.

Flere spørger til, hvordan parkeringsproblematikken skal håndteres og til manglende opfyldelse af vilkår i to af nabogrundenes byggetilladelse om parkering i konstruktion.

Bemærkninger

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.

Den ansøgte parkeringsdækning vurderes at være i overensstemmelse med kravene i kommuneplanen, og forvaltningen lægger i sin vurdering vægt på, at byggeriet er beliggende tæt ved offentlig transport.

Forvaltningen bemærker, at de omkringliggende ejendomme ligeledes er opført med parkeringskrav efter kommuneplanens parkeringsnorm med deraf følgende dispensation.

Forvaltningen regulerer ikke, hvem der anvender det tilladte antal parkeringspladser.

De omtalte vilkår om etablering af parkering i konstruktion, der er stillet i de to naboejendommers byggetilladelser, angår ikke det ansøgte, men er forhold, som må afklares i de to uafsluttede byggesager på nabogrundene.

G. Bebyggelsens ydre fremtræden – omfang og udformning

I hørings svarene anføres det, at det ansøgte nybyggeri fremstår som meget voldsomt, at området i forvejen er tæt bebygget og vil yderligere blive belastet med byggeriet og at den høje, tætte og massive bebyggelse vil være ødelæggende for lokalområdets særlige karakter. Det anføres, at byggeriet står i kontrast til kvarterets identitet med rækkehusbebyggelse og ikke er tilpasset områdets karakter og øvrige bebyggelse. Man mener, at lokalplanen forudsætter, at boligbebyggelse skal opføres om overvejende tæt-lav bebyggelse, svarende til de eksisterende byggeforeningshuse i området.

Beboerne påpeger endvidere, at nybyggeriet lukker sig mod den øvrige bebyggelse og Jordbærvej og åbner sig mod banelegemet. Byggeriet vil dermed være til hinder for en integration i boligområdet og ikke bidrage til fællesskab.

Man er ligeledes af den opfattelse, at ombygning af vandværksbygningen ikke tilpasser sig arkitektonisk den eksisterende bebyggelse. Beboerne mener, at ombygningen er drastisk, især facadebearbejdningen og tilbygning af tagetagen mod nordvest, og at ombygningen dermed er i strid med lokalplanens § 6, stk. 6.

Bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og intentioner.

Nybyggeriet udnytter lokalplanens bestemmelser om lav og tæt byggeri med 3 etager samt udnyttet tagetage. Omfanget er efter forvaltningens opfattelse tilpasset både lokalplanområdet og området som helhed, som ud over rækkehusbebyggelse også består af større bygninger med plejeboliger og en daginstitution indenfor lokalplanområdet samt udenfor lokalplanområdet af bebyggelse med varierende karakter, hovedsageligt bestående af villaer, dobbelthuse, etagebyggeri i op til 3 ½ etager samt et stort kontorejendom på Borups Allé 177. Formen spiller sammen med de sideliggende volumener og danner en afklaret arkitektonisk afslutning af lokalplansområdet. Det kan bemærkes, at daginstitutionens opholdsarealer ligeledes er orienteret væk fra rækkehusbebyggelsen mod banelegemet og at plejeboligerne er orienteret mod nybyggeriet.

Bygningens volumen nedskaleres ved at danne mindre forskydninger og variationer i lighed med de omkringliggende bygninger. Dette bidrager til, at gavlen mod Jordbærvej vil virke mindre massiv. Den tilbagetrukne tagetage er yderligere med til at nedskalere bygningen, så den i skala møder de lavere rækkehuse mod nord. Det er således vores vurdering, at nybyggeriet er samstemmende med omgivelserne.

Forvaltningen finder, at ombygning af den bevaringsværdige vandværksbygning sker med udgangspunkt i bygningens eksisterende 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. Tilbygningen etableres i forlængelse af den eksisterende bygning, og detaljeringen tager udgangspunkt i den oprindelige arkitektur.

Det skal endvidere bemærkes, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 6, der bestemmer, at ændringer, herunder ombygninger, kan ske med forvaltningens godkendelse i form af en dispensation. Mindre ændringer kan udføres uden tilladelse.

H. Øvrige forhold

Lokalplanligt

Der er fremført påstand om, at det ansøgte er lokalplanpligtigt.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at byggeprojektet på Rabarbervej 2 (Nybyggeri og tilbygning/ombygning af vandværksbygningen) ikke er lokalplanpligtigt, idet der er tale om ansøgning om etablering af boliger i et område, der allerede er etableret med boliger og institutioner med tilknytning til boliger. Ejendommens anvendelse til boliger er desuden i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelse til boligbebyggelse.

Det ansøgte fremkalder med andre ord ikke en væsentlig ændring af det bestående miljø, der fordrer en ny lokalplan. Spørgsmålet om lokalplanpligt er et retligt spørgsmål, der kan påklages til Planklagenævnet.

Jordforurening

I hørings svarene er der udtrykt bekymring for jordforurening, herunder håndtering af forurenede jord i forbindelse med nybyggeriet.

Bemærkninger

Matrikel nr. 123b Utterslev, København, på Rabarbervej 2 og 10-12, har tidligere været del af Københavns vandforsyningsejendom, hvor der har været administration, kedel- og maskinhus samt en række værkstedsbygninger. På dette areal, der tidligere omfattede matr. nr. 123 og 950 Utterslev, København, er der nu boliger, daginstitution og plejehjem. På den sidste del af arealet planlægges nu opførelse af ungdomsboliger (matr. nr. 123b Utterslev, København).

I en undersøgelse fra 2006, der omfatter hele Københavns vandforsyningsareal, er der fundet to steder med kraftig forurening med olie. Disse forureninger ligger udenfor matr. nr. 123b Utterslev, København, og der blev taget hånd om forureningerne i forbindelse

med opførelse af de øvrige bebyggelser. På nuværende matr. nr. 123b Utterslev, København, har der bl.a. ligget en bolig, og af historikken for grunden fremgår det, at der ikke har ligget potentielle kilder til forurening på den del af Københavns vandforsyningsareal. Når der skal opføres et boligbyggeri på en kortlagt grund, så skal der altid indhentes en tilladelse til byggeriet i forhold til jordforureningsloven (§8-tilladelse). Det er et lovkrav, og skal sikre, at der ikke er risiko for fremtidige beboere at opholde sig i bygningerne eller på friarealer på grund af en forurening i jord eller grundvand. Center for Miljøbeskyttelse har givet tilladelse til byggeriet på matr. nr. 123b Utterslev, København, den 9. november 2016. Der er udtaget 106 jordprøver på grunden. De fleste af jordprøverne er enten uforurenede eller lettere forurenede. I en enkelt boring er der fundet chlorerede opløsningsmidler i grundvandet. Det er påvist, at forureningen ikke vil udgøre en risiko for indeklimaet. Når et bygge- og anlægsarbejde udføres i Københavns Kommune, er byggeriet altid underlagt bestemmelserne i Kommunens bygge- og anlægsforskrift.

http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604

Af forskriften fremgår det, at støvgener skal undgås/begrænses ved fx afdækning og vanding. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at der ikke vil ske forurening af naboarealerne på grund af forurenede støv fra gravearbejdet.

Støjgener mv.

I hørings svarene er der udtrykt bekymring for adfærd og støj fra de kommende beboere af ungdomsboligerne.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at støj- og personadfærd fra beboere ikke reguleres i plan- og byggelovgivningen, og der henvises til politimyndigheden, der varetager sådanne forhold, og i øvrigt til de almindelige husregler, der optages som vedtægter for beboerne.

Lysgener fra billygter

Enkelte hørings svar var bekymrede for lysgener fra biler i forbindelse med brug af tilkørselsvej/rampe fra parkeringskælder.

Bemærkninger

Lysgener fra biler er ikke et forhold, der kan reguleres i plan- og byggelovgivningen. Forvaltningen bemærker, at der allerede er lyst et vejudlæg.

Medlemsflugt fra foreningen

Det anføres, at rækkehusene på Jordbærvej har en velfungerende forening med fælles arrangementer og hvor der sørges for oprydning af fællesarealer og vedligeholdelse af området. Der udtrykkes

bekymring for den fremtidige beboersammensætning i forhold til det ansøgte og deraf følgende utryghed og medlemsflugt fra foreningen (fracflytning).

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der er ansøgt om etablering af boliger som fastlagt i lokalplanen og at der ikke er noget til hinder for at skabe fælles retningslinjer for brug og oprydning af hinandens fællesarealer grundejerne imellem.

Forvaltningen kan i øvrigt ikke regulere beboersammensætningen på nabogrunden. Det er ikke et hensyn, der lovligt kan inddrages i behandlingen af dispensationsansøgningen eller i byggesagsbehandlingen.

Fredet område - Grøndalsparken

Der er udtrykt ønske om opsætning af nyt hegn og fjernelse af andet hegn, der vil gøre parken bredere. Den eksisterende rampe fra plejehjemmet betyder, at adgangen til parken er vanskelig. Åen foreslås genetableret som en del af skybrudssikringen.

Bemærkninger

Center for Bygninger har en igangværende sag om rampen fra plejehjemmet, som er under behandling grundet naturfredning.

Ejendomsværditab

Det anføres, at det ansøgte byggeri vil medføre en forringelse af boligens værdi på nabogrundene.

Bemærkninger

Forvaltningen kan ikke lovligt inddrage økonomiske hensyn som ejendomsværditab i forbindelse med den planmæssige behandling af en dispensationsansøgning.

Renovation

Det fremgår ikke klart, hvordan renovationsområdet er indrettet.

Bemærkninger

Forvaltningen henviser til, at der vil blive stillet krav om nærmere redegørelse for indretning af renovationsområdet i byggetilladelsen.

Anvendelse til ungdomsboliger

I hørings svarene var der bekymring for, om ungdomsboligerne vil komme i brug som ungdomsboliger.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der lyses en deklaration om pligtig anvendelse til ungdomsboliger, hvor kommunen angives som påtaleberettiget.

Tidligere afslag på byggeri på Rabarbervej 2

I høringsvarene sammenlignes det ansøgte byggeprojekt med et tidligere ansøgt byggeprojekt, hvor der blev givet afslag. Der udtrykkes undren over, at det ansøgte byggeri skulle være bedre end containerbyggeriet, som man har afvist.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at det ansøgte adskiller sig fra det tidligere ansøgte projekt i udformning, etageantal, højde, afstand, friareal og parkering.

Dengang var der søgt om at etablere parkeringshus i vandværksbygning. Afslaget var begrundet i manglende overholdelse af lokalplanens krav til udformning af 4. etage og tagterrasse, etageantal, bygningshøjde, afstand, friareal og placering af parkering.

Det ansøgte byggeri er på væsentlige punkter i overensstemmelse med lokalplanen, og de fravigelser, der er fra lokalplanen, er mindre fravigelser og kompetencenormer, hvorfor forvaltningen er positivt indstillet i forhold til dispensationerne.