

Bilag 4 – Hørings svar lokalplan

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~006 modt. 15.02.2017 Høringssvar fra Hasse Løfberg "Vandværksbygning", Rabarbervej 2.
Dato: 15. februar 2017 17:21:21

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14606
Navn: Hasse Løfberg
Postnr/by: 2400 København
Organisation: Andelsboligforeningen Grøndalsvænge
Adresse: Ferskenvej 32
Email: hasse_lofberg@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: Formand for byggeudvalget i Grøndalsvænge

Høringssvar:

Jeg syntes det er et godt forslag.

Jeg forventer at den fredede Grøndalspark så kan blive udvidet så der bliver etableret hegn fra fjernvarmecentralen hen til børnehavens hegn og videre fra børnehavens hegn resten af vejen hen til kontorbygningernes hegn. Det vil betyde meget at parken kan få det mere i bredden hele vejen hen. Grænsen kan tydeligt ses på lokalplanen.
Plejehjemmet har lavet udgang med rampe til parken
Den er ikke etableret på egen grund og adgang til det stykke der hører med til parken er vanskelig, derfor bør det laves om.
Det levende hegn bør delvist bevares, men trådhegnet skal fjernes og jernlågen også.
Efterfølgende kan åen genetableres som en del af skybrudssikringen.

Med venlig hilsen

Hasse Løfberg

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14606>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~007 modt. 20.02.2017 Høringssvar fra Metroselskabet, Rabarbervej 2.
Dato: 20. februar 2017 11:53:05
Vedhæftede filer: [CR-X-3P-CR-39-0004.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14615
Navn: Metroselskabet
Postnr/by: 2300 København S
Organisation:
Adresse: Metrovej 5
Email: AR-3parts@m.dk
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[CR-X-3P-CR-39-0004.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14615>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk



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

Att.: Eva Hübner

Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan til opførelse af boliger på Rabarbervej

Kommunens sagsnr.: 514267-001

Metroselskabet har den 14. februar 2017 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med København Kommunes naboorientering vedrørende dispensation fra bestemmelserne i lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé".

Dispensationen vedrører tilladelse til at opføre en etagebebyggelse på Rabarbervej 10-12 samt om- og tilbygning af tidligere vandværksbygning på Rabarbervej 2,

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger til det i orienteringen beskrevne byggeprojekt, grundet beliggenheden.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Areal & Rettigheder på mailadressen: AR-3parts@m.dk.

Med venlig hilsen

Christine Hammer Jespersen

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2017-02-20

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~009 modt. 22.02.2017 Høringssvar fra Pia Koch-Hansen og Sebastian Kepfer Rojas, "Vandværksbygning", Rabarbervej 2
Dato: 22. februar 2017 15:21:41

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001

Svar id: 14625

Navn: Pia Koch-Hansen og Sebastian Kepfer Rojas

Postnr/by: 2400 København NV

Organisation:

Adresse: Jordbærvej 143

Email: piakoch@hotmail.com

Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Jeg er stor modstander af byggeriet og håber ikke, at der vil blive givet dispensation. Årsagerne er flere:

1) Tab er grønne, rekreative områder

Det er først og fremmest rigtig ærgerligt, at det lille grønne 'åndehul', hvor vi kan slappe af og vores børn kan lege frit, vil forsvinde. I den smalle ende af Grøndalsparken, som reelt blot består af en sti, og godt klemt inde af store og trafikerede veje, er dette særlig betydningsfyldt. Grønne områder i byerne har stor rekreativ værdi. Det giver livsglæde, mentalt velvære, mindre stress og depression.

2) Bygningen lukker sig væk fra det eksisterende boligområde

Bygningens U-form, der vil åbne sig mod banelegemet, vil samtidig afskærme sig fra resten af området. Jeg synes det er rigtig uheldigt, at der ikke er tænkt i, at den nye bygning skal blive en integreret del af boligområdet fremfor en isoleret bygning med åbning væk fra de eksisterende bygninger og et indre gårdmiljø, der "holder folk ude". Det indbyder ikke til et fællesskab og er langt fra de værdier, som er blevet opbygget på Jordbærvej. Samtidig vil bygningen blive opført så tæt på de eksisterende bygninger på Jordbærvej (som i forvejen ligger meget tæt), at det vil føles nærmest klaustrofobisk, mørkt og trist med bebyggelse over det hele.

Herunder er det problematisk, at områder som hævede opholdsarealer, tagterrasse og et lukket gårdareal i vandværksbygningen, som udelukkende kommer beboerne til gode (og ikke andre folk i lokalområdet), kan tælle med som friareal.

3) Farlige trafikforhold og for få parkeringspladser

Trafikken vil stige og med veje, der ligger tæt op ad vores huse, ser trafiksikkerheden ud til at blive forringet betydeligt. Dette er særdeles problematisk i et område fyldt med børn og gangbesværede.

Der er disponeret med alt for få parkeringspladser, på trods af at det drejer sig om ungdomsboliger og at det ligger tæt på Fuglebakken station. Flere og flere unge har i dag bil, og i en undersøgelse lavet af Kuben over præferencer i forhold til ungdomsboliger, svarer 41 pct. at bilparkering har betydning for valg af bolig, jf.

http://www.denalmeneforsogspulje.dk/media/257284/fremtidens_almene_ungd... side 36.

Samtidig må man forvente, at de vil få besøg af familie og venner i bil. Ud over dagligdagsgener med at finde en parkeringsplads, kommer dette til at betyde, at biler vil blive parkeret rundt omkring på de smalle veje, stier og opholdspladser, hvilket igen betyder farligere trafikforhold og at opholdsrummet til at leget og bevæge sig frit bliver mindsket. Der er allerede i dag problemer med parkeringspladser i hverdagene, hvor dem der arbejder i den gamle KPMG-bygning parkerer på Rabarbervej og ned langs stien til den grønne grund.

4) Forringet værdi af eksisterende boliger med risiko for fraflytning til følge

Byggeriet vil forringe kvaliteten af de nuværende boliger på Jordbærvej rigtig meget. Fra at være et familie- og børnevenligt område med stor social sammenhængskraft, vil byggeriet med meget høj sandsynlighed få folk til at flytte væk fra området. Den sociale balance i Almen Bolig +

rækkehusene vil uden tvivl ændre sig, da det vil være folk med økonomiske ressourcer, der vil flytte fra området (alternativt fravælge det). Dette kan også få negativ indflydelse på Rødkilde Skole, der har haft store problemer, men er ved at vende udviklingen. Her bidrager beboerne på Jordbærvej positivt, da der er mange børn fra ressourcestærke familier, og med et ønske om at prioritere folkeskolen.

5) Vandværksbygningen burde anvendes til sociale eller kulturelle formål
Ved at anvende vandværksbygningen til kulturelle eller sociale formål, som det også anbefales i lokalplanen, vil mange flere mennesker få glæde og værdi af bygningen.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringsvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14625>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~010 modt. 23.2.17 Høringssvar fra Marie Langhoff og Sebastian Koch-Hansen "Vandværksbygning"
Rabarbervej 2
Dato: 23. februar 2017 15:16:58

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14642
Navn: Marie Langhoff og Sebastian Koch-Hansen
Postnr/by: 2400 Kbh NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej
Email: marielanghoff@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: 31323495

Høringssvar:

Som beboere på Jordbærvej er vi enormt ærgerlige over kommunens plan om at bygge en 5424 m² etagebolig i 3 plan med tilhørende tagetage samt inddrage og ombygge vandværksbygningen til yderligere 1623 m² boliger. Årsagerne til, at vi er utrolig kede af forslaget er mange:

1. Dårlig trafiksikkerhed og et farvel til det gode børneliv

Med de nye bygninger vil trafiksituationen i området ændre sig radikalt. Pt færdes de mange børn på Jordbærvej primært på den ende af stierne, der vender ud mod de grønne arealer, da vejen ud mod parkeringspladserne er anlagt uden hensyn til cyklister og fodgængere. Desuden ligger vejen klods op af rækkehusene og udsigtsforholdene er utrolig ringe.

Med planer om at lave den nuværende brandvej om til tilkørselsvej for de mange kommende beboere samt deres besøgende, har vi derfor udsigt til at blive 'lukket helt inde' af trafik på begge sider.

Fra at børnene på nuværende tidspunkt frit kan lege på området, danne relationer til hinanden, få frisk luft og motion uden opsyn, vil det nu blive umuligt for de mange børn at færdes frit. Desuden mener vi ikke, det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt eller hensigtsmæssigt at placere veje med så dårligt udsyn og ringe færdselsforhold klods op af familieboliger i et område, der i forvejen er præget af store veje med tung trafik.

2. Vandværket

I strid med lokalplanen udvides vandværket voldsomt. De beboere som bor i første række ud mod vandværket har i forvejen meget lidt luft rundt om deres boliger og vil med de nye planer nærmest få deres nye genbo ind gennem ruden. Desuden vil al lys og luft blive lukket ude af den del af området med fire store bygninger beliggende klods op af hinanden.

I lokalplanen er der lagt vægt på, at vandværket kan anvendes til sociale og kulturelle formål, da der mangler rum i lokalområdet, der understøtter det aktive naboskab. Planen for bebyggelsen er i den grad i modstrid med det.

3. En mur bliver bygget

I planen for det nye byggeri vil ansøgeren bygge en kæmpe gavl mod Jordbærvej, der efter planen vil være højere end den i lokalplanen fastsatte byggehøjde på max 12 meter. Udover at være en stor, grå øjebæ for de eksisterende beboere i området, vil det efterlade vores bebyggelse og området i mørke og minimere chancerne for at se solens stråler!

Området er i forvejen, specielt i vinterhalvåret, grundet de mange mørke og høje bygninger, meget gråt og mørkt.

4. Et i forvejen tæt bebygget og trafikeret område

Nordvest og Nørrebro er et af de tættest bebyggede områder i hele København. Derudover er de eksisterende boliger på Jordbærvej bygget meget tæt på hinanden og har kun et lille, grønt frimærke tilhørende boligen. De få rekreative områder og i særdeleshed græsplænen, som der nu er planer om at inddrage, har derfor fungeret som et åndehul for alle beboere i området samt nabo-institutionen, Grøndalen. Erstatningen af dette åndehul med et byggeri af den størrelse, vil

derfor være en væsentlig forringelse af hele området.
Som boligforening frygter vi ligeledes, at de mange ressourcer stærke familier, der i høj grad bidrager positivt til hele området, vil have et stort incitament til at søge væk fra bebyggelsen og det fællesskab, som ellers er utrolig stærkt og velfungerende. Der er simpelthen for lidt plads til så mange mennesker og vi mener derfor at denne beslutning om at plastre grunden til, er meget kortsigtet!

Siden indflytningen på Jordbærvej har vi beboere i almenbolig + konceptet fået opbygget en forening, der i dag er den bedst fungerende i hele landet. Det er ikke sket af sig selv, men derimod grundet hårdt arbejde, godt samarbejde og en helhjertet indsats af beboerne i foreningen. F. eks. rydder vi pt selv de omkringliggende områder for skrald, slår græs, snerydder osv., men med en mangedobling af beboere i området vil denne tjans ændre sig drastisk.

Man kan fra kommunens side heller ikke forvente, at de eksisterende beboere, hvis huse ligger placeret på tilgangsveje til de planlagte bebyggelser fortsat skal være ansvarlige for området på samme måde, men hvad skal der så ske med bl.a. den øgede mængde skrald på fællesarealerne og generel vedligeholdelse af området?

Som beboere på 5. år, forestiller vi os en masseflugt fra området - os selv inklusive.

Af ovenstående grunde (og helt sikkert mange flere!) synes vi bestemt ikke, der skal gives hverken tilladelse eller dispensation til byggeriet.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringsvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14642>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

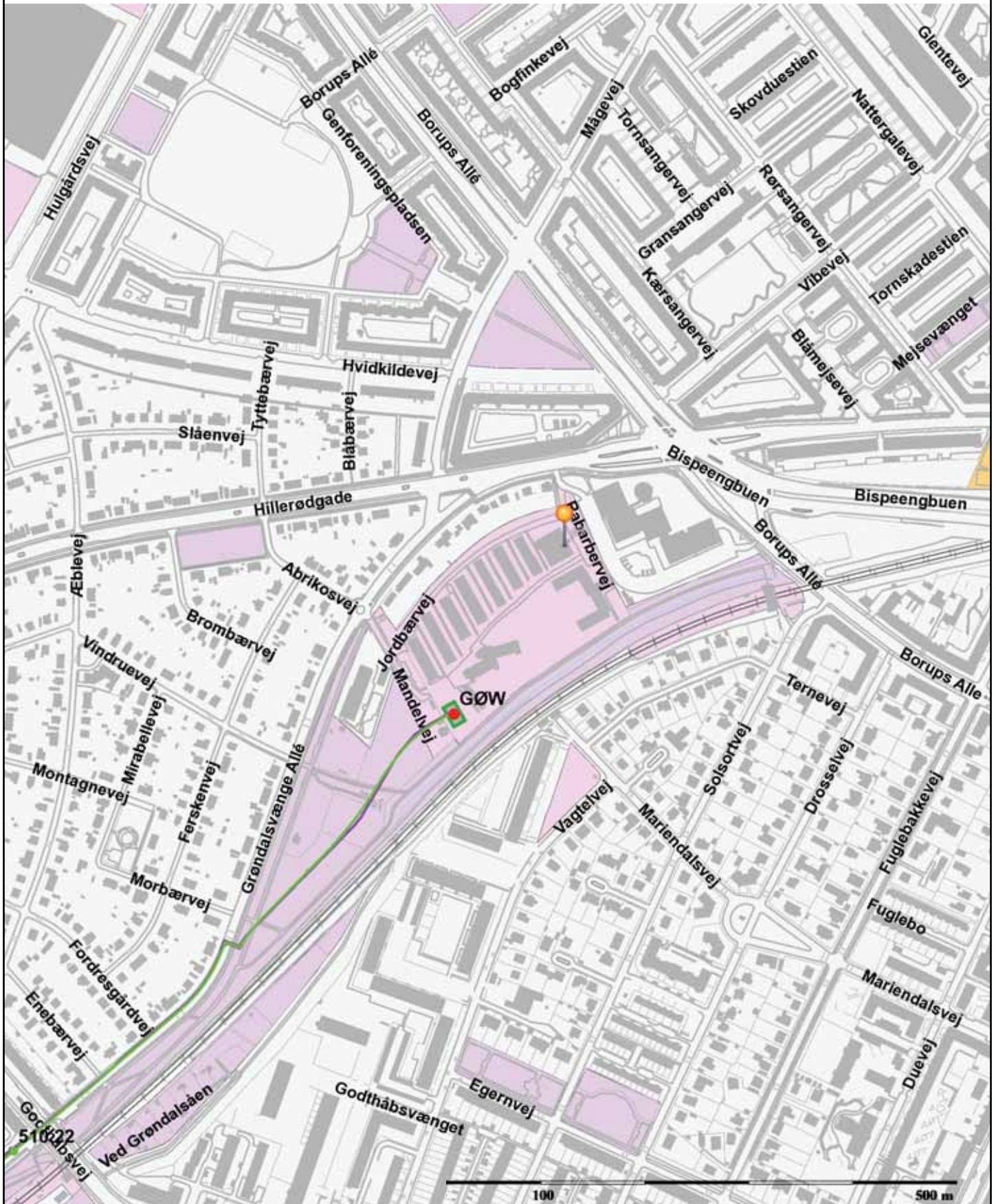
Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: [Marianne Andersen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~ 011 Høringsvar fra CTR I/S att. Marianne Andersen
Dato: 24. februar 2017 14:54:20
Vedhæftede filer: [Post Center for Bygninger - Høring.pdf](#)
[Plot GØW rabarbervej 20022017.pdf](#)
[140217-Tegningsmateriale.pdf](#)

Til Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger Njalsgade 13

CTR har modtaget denne nabo høring vedrørende opførelse af boliger på Rabarbervej. CTR ejer vekslerstationen GØW, som ifølge tegningsmaterialet deler adgangsvej med det berørte areal. Den nye bebyggelse berører ikke CTR's aktiviteter, så eneste bemærkning er, at CTR fortsat har behov for at kunne komme til vekslerstationen. Dette er dog kun relevant, hvis projektet indbefatter afspærring af fælles adgangsvej.

Med venlig hilsen
CTR I/S
Marianne Andersen
Telefon: 38 18 57 77
Direkte: 38 18 57 17
ma@ctr.dk



Der tages forbehold overfor de på tegningen angivne mål. Alle mål skal kontrolleres på stedet.



CTR - Centralkommunernes
Transmissionsselskab I/S

Søgning: MapSearch [Rabarbervej - 2400 København NV, 2]dato: 20-02-2017

CTR - Centralkommunernes Transmissionsselskab I/S

Tekst:

CTR I/S - Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg
Tlf. 38 18 57 77 – www.ctr.dk



CTR I/S

Stæhr Johansens Vej 38

2000 Frederiksberg

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

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~012 den 01.03.2017 Høringssvar, Mette Boll
Dato: 1. marts 2017 10:20:29
Vedhæftede filer: [Nabo høring.docx](#)
[horing.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14719
Navn: Mette Boll
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation: Nabo
Adresse: Jordbærvej 135
Email: me_boll@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se vedhæftede høringssvar med bilag,

Vedhæftede filer:

[Nabo høring.docx](#)
[horing.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14719>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Nabo høring

Jeg bor på Jørdbærvej og er nabo til de kommende byggeri. Jeg er en del af den boligforening som er almen nyttig bolig plus, hvor vi selv er vores egne viceværter. Vores forening fungerer fantastisk godt men jeg er naturligvis bekymret, for at foreningen stopper med at fungere ved stor fraflytning og en væsentlig større belastning af vores område.

Byggeriet som er sat til høring vil i den grad belaste området på en anden måde end tiltænkt i lokalplanen. Jeg har fuld forståelse for at der skal bygges på grunden – selvom det har været skønt at den har stået tom.

Belastningen består primært i

1. Alt for mange mennesker
2. Alt for lidt udenoms areal
3. Byggeriets karakter
4. Tilgang til området /brandvej

1. Alt for mange mennesker

Opnås ved ansøgning om dispensation på bl.a. følgende områder.

- Højde som dækkes ind beskrivelsen som 3 +1 etage
- Type af bolig – voldsomt lukket etagebyggeri i stedet for bygninger alle dem vi har på Jørdbærvej
- Færre parkeringspladser
- Udnyttelse af alle rumforhold – se nedenfor
- Det fredede byggeri er antageligt fritaget for at opretholde bygning til skel men ved at sætte en ekstra etage på belastes de boliger der ligger på Jørdbærvej unødigt. Ligesom det i lokalplanen har været beregnet til at blive brugt til aktiviteter i lokalområdet og ikke boligere = lige flere mennesker og større belastning af område

Det betyder at ved at få dispensationer bliver det et voldsom større byggeri og der kommer væsentligt flere beboere end det formodentlig var tiltænkt da det ikke var tiltænkt at få et etagebyggeri

Arealet er ca. 1/3 af det areal vi har Og der vil mindst være ligeså mange mennesker med 132 ungdomsboligerne og 22 familieboliger – vi er 83 boliger

2. Alt for lidt udenoms areal

Opnås ved ansøgning om dispensation på bl.a. følgende områder:

- Beregning af areal: Alt tælles med areal over parkeringsareal, tag terrasser. Men hvis man kigger på hvilket areal der er talt med er det stort set kun et område på omkring 2000 m² som beboerne kan anvende (resten ligger op af bygninger op til hillerødgade m.v.) det giver kun ca. 28% udenoms areal.
- Hertil skal nævnes at alt areal omkring den private fællesvej (som jo også skaber adgang til jordbærvej og institutionen på Rabarbervej) er medtaget i beregningen. Det virker usandsynligt at de kan disponere over disse områder (se dokument vedhæftet)
- Parkeringspladser: med argument at der er etableret parkeringsplads i de omliggende boliger søges dispensation. Men der bliver rundt regnet fjernet 15-25 parkeringspladser på Rabarbervej og starten af Jørdbærvej – da disse m² meter anvendes til at få procenten op på udenoms areal. Parkeringspladerne

på Jordbærvej er jo i forvejen anvendt af beboerne det. Der er i forvejen voldsom mangel på parkeringspladser i området

- Dispensation for at skabe udenoms areal, som laver elementer der kan anvendes til beboersvarende aktiviteter
- Hertil kommer at ved at søge dispensation for oprindelig vejudlæg skaffes et ikke kendt antal m² til udenoms areal samt skaber et endnu større kaos i indkørselsforholdene på Rabarber vej og gør det vanskeligere for alle og børn i området
- Vendeplads ligner i øvrigt at gå ind over skel til Jordbærvejs boligforening

Konsekvens: Mangel på parkeringspladser, og masse af mennesker der ikke har tilstrækkelige udenoms areal, hvilket vil betyde at de små græsarealer vores boligforening har sandsynligvis også skal rumme beboere fra det andet byggeri.

3. Byggeriets karakter

Der lægges op til at bygge etagebyggeri i stedet for byggeforeningshuse stil som i lokal planen.

I lokalplanen er det beskrevet at bygningstypen skal være af typen byggeforeningsstil og det der lækkes op til med en hestesko som lukker mod de øvrige boliger vil jeg ikke mene lever op til de krav. Havde byggeriet lignet jordbærvej som jeg er et åbent byggeri og væsentlig lavere havde det passet godt ind

4. Tilgang til området / brandvej

Indgangsområdet til byggeriet er privat fællesvej som munder ud i en brandvej. Dette er en bekymrende dispensation for alles sikkerhed.

Jeg mener at bygherre forringer adgangen til brandvejen ved at ændre på tilgangsforholdene for at skabe mindre plads til vej og fortov for at få flere kvadratmeter til bolig og udenoms areal. Dette vil ligeledes betyde dispensation for lokal plan i forhold til vejanlæg og adgang til brandvej

Konklusion

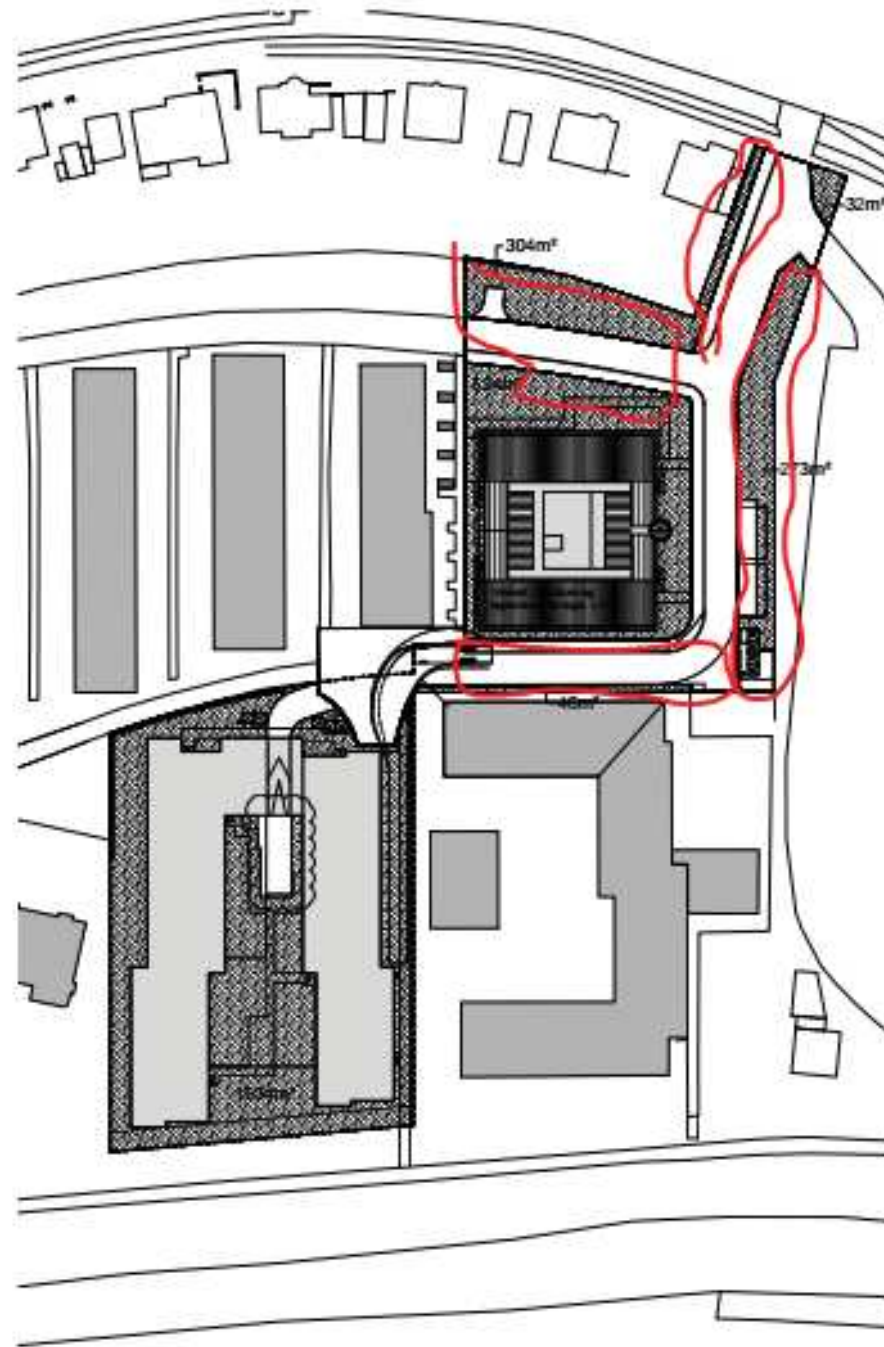
Jeg vil kraftigt opfordre til ikke at give de mange dispensationer således der i stedet kan komme et byggeri som passer til lokalplanens hensigt samt sikre at byggeriet ikke ender med at "nasse" på andres faciliteter fordi de er presset så voldsomt i egne parkerings og reelle udenoms områder.

Området markeret er område som:

Anvendes til parkering i dag og skal anvendes som aktivitets område for de nye beboere – kan ikke se hvordan det sker

Repræsenterer parkeringspladser som mistes og giver mere pres på området

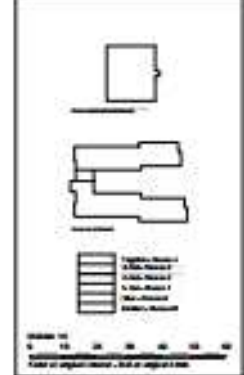
Er privat fællesvej dvs. også adgang til institution og jordbæervej



Udvalgte projekter, arkitektur og landskab
Kontaktperson: [Redacted]
Telefon: [Redacted]
E-mail: [Redacted]
Web: [Redacted]

Skala: 1:200 Bl. C

Rødbærvej 2
Gadeplan af
Rødbærvej 2
Projektet
Opretholdelse af eksisterende og nye
Rødbærvej 2, 1400 København V



Projektet	
Titel	Rødbærvej 2
Byggher	[Redacted]
Arkitekt	[Redacted]
Dato	[Redacted]
Blad	[Redacted]

- [Redacted] [Redacted] [Redacted]
- [Redacted] [Redacted] [Redacted]
- [Redacted] [Redacted] [Redacted]
- [Redacted] [Redacted] [Redacted]

Billeder fra samme område i dag



Den bid som er af jordbærvej som er privat fællesvej. Her igen noget af det der vil blive taget væk i p-pladser og medregnet til deres udenoms



Bagsiden af fredet bygning på privat fællesvej



Rababervej ned mod intitution stykket mod hegn til venstre er udenoms areal. Kan ikke se om de vil fjerne fortov



Rabarbervej op mod Hillerødgade. Dejligt "rekreativt område" for de nye beboere – til daglig fuldkommen kaotisk i myldretrafikken

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~013 den 01.03.2017
Dato: 1. marts 2017 13:22:10

Tak for dit hørings svar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit hørings svar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne hørings svar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit hørings svar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14730
Navn: Helen Due
Postnr/by: 2400 kbh nv
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 147, 1.
Email: helendue@me.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Hørings svar:

Vedr. udbygningsplaner for vandværksgrunden og tilkørselsforhold til boligerne

Vi har siden april 2012 boet på Jordbærvej, Almen+ Grøndalsvænge.

Vi bor længst væk fra det planlagte byggeri på vandværksgrunden og vandværksbygningen, og vi har ingen børn, så vi kunne i princippet sige, at udbygningsplanerne ikke vedkommer os særligt meget. Vi vil ikke blive plaget af trafikken på brandvejen, vi vil ikke blive generet af mastodontbyggeriet på den grønne grund, og vi har ikke børn, der får indskrænket mulighederne for leg på det grønne areal og brandvejen.

MEN:

Fra før vi 83 familier flyttede ind 1/4-12 har der været et stort og solidt sammenhold med stor betænkning og hjælpsomhed overfor hinanden. Vi er kort sagt en yderst velfungerende boligforening – faktisk har vi flere gange hørt, at vi er den mest velfungerende Almen+ boligforening.

Dette kan kommunen nu være med til at smadre ved de aktuelle bygningsplaner og planer for tilkørselsforhold til nybyggeriet. Dette kan nemlig i yderste konsekvens medføre børnefamiliernes masseflugt fra Jordbærvej, for hvor skal "vores" børn lege, når vandværksgrunden bliver maksimalt bebygget, brandvejen bliver tilkørselsvej (uden fortovej) til parkeringskælder under nybyggeriet og et af vores mikroskopiske friarealer for enden af rækkehusene bliver udlagt til vendeplads for store biler?

Jens Elsinger & Helen Due
Jordbærvej 147
2400 Kbh NV

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Hørings svaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14730>

Har du spørgsmål til hørings svaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den

videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~014, modt. d. 02.03.2017, Høringssvar fra AKB v. Ulrik Hjort, Rabarbervej 2.
Dato: 2. marts 2017 15:02:52
Vedhæftede filer: [Høringssvar AKB København.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14760
Navn: Ulrik Hjort
Postnr/by: 1552 København V
Organisation: AKB, København v/ KAB
Adresse: Vester Voldgade 17
Email: ulh@kab-bolig.dk
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se vedhæftede.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar AKB København.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14760>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk



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

27. februar 2017

Uploadet via høringsportalen <http://www.blivhoert.kk.dk/>

Høringsvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12.

I forbindelse med naboorientering om opførelse af boliger på Rabarbervej af den 14. februar 2017, fremsendes hermed høringsvar, på vegne af AKB, København, ejer af den almene boligafdeling Grøndalsvænge på Jordbærvej 1-165 samt bostedet Grøndalsvænge beliggende på Rabarbervej 6, 2400 Kbh NV.

Bygningshøjde

Det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse overholder ikke det skrå højdegrænseplan iht. Lokalplanen. Afstanden fra den ansøgte bebyggelse til BBR bygning 12 på matrikel 950 (husnummer 39-59) er iht. tegning 9.100 ca. 7 m til den nye bygningskrops hjørne (højde 10.29 m over niveauplan 7.65) og ca. 10 m til taghusets hjørne (højde 12.04 m over niveauplan).

For at overholde højdegrænseplanet skal afstanden fra bygning 12 på matrikel 950 og den nye bygningskrop være min. 8,6 m.

Det skrå højdegrænseplan mod matrikel nr. 123a overskrides og lever ikke op til Lokalplan § 5 stk. 4, hvilket medfører at nybyggeriet er meget tæt på bostedet Grøndalsvænges aktivitetshus midt i gården. Der bør ikke gives dispensation for højdebestemmelser for det skrå højdegrænseplan, da byggeriet i omfang og højde i forvejen går til det absolut maksimalt tilladte samt direkte overskrider den maksimale bygningshøjde på 12 m. Ikke blot på elevatorårne og ovenlysvinduer, men også i det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse mod Jordbærvej.

Vejforhold

Ved anlæggelse af den nuværende bebyggelse på matrikel 950 (lokalplanens område A1) er det godkendt, at gavl og tilslutning af adgangssti til bebyggelsens østligste blok (BBR bygning 14) er anlagt umiddelbart på vejudlægslinjen. Såfremt vendeplads iht. vejudlægget og det ansøgte anlægges, vil både den centrale adgangssti og begge ender af adgangssten til den østligste blok på matrikel 950 ende direkte i et vejareal, hvilket vil medføre uhensigtsmæssige konsekvenser for trafiksikkerheden internt i bebyggelsen. Herunder særligt i forhold til områdets 150 børn.



Vejlinjer og vendeplads

Ansøger ønsker at skabe mere friareal på eget område og matrikel ved at udvide vejareal og vendeplads på AKB, Københavns matrikel, hvilket ikke kan tillades.

Beboerne på bostedet Grøndalsvænge er dårligt gående og færdes og bor ud til den pågældende vejstrækning, hvor ansøger har i sinde at etablere vendeplads og vejudlæg uden fortov, samt nedkørsel til ny parkeringskælder i konstruktion. Det er uholdbart for alle parter hvis der etableres vej og vendeplads klods op af gavlen på eksisterende byggeri, uden samtidig etablering af fortov til beskyttelse af fodgængere.

At Center for Bygninger i Høringsbrevet anser "*den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning*" stiller AKB, København sig uforstående overfor, da det åbenlyst strider mod lokalplanens § 4 Stk. 5. "*Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne*".

Som minimum bør det foreslåede fortov langs Vandværkets sydlige facade forlænges mod vest, svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning. Vendeplads for renovationskøretøjer må tilvejebringes ved, at det nuværende vejudlæg udvides på matrikel 123b, for eksempel ved at den foreslåede bebyggelse rykkes mod syd, uanset at dette måtte betyde at bebyggelsens omfang må reduceres.

Cykelparkering

Det fremgår af ansøgningens friarealtegning 9.200, at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 7 stk. 1 "*Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer...*" eller med bestemmelserne i BR15.

Vandværksbygningen

Den foreslåede ombygning til ungdomsboliger er muligvis i overensstemmelse med lokalplanens § 3 stk. 1 "*Området fastlægges til boligformål*", men den er ikke i overensstemmelse med den intention der udtrykkes i § 3 stk. 2 "*Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, ... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter*". Ligesom at den heller ikke matcher lokalplanens § 5 stk. 1 "*Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til arealet ad den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bygning, såfremt denne anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art.*"

Den foreslåede ombygning af vandværksbygningen er drastisk og særligt facadebearbejdningen og den ansøgte udvidelse af bygningen mod nordvest, er ikke i overensstemmelse med intentionerne i Lokalplanens § 6 stk. 6 "*Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.*"

Godkendes byggeansøgningen som er sendt i høring, og giver Københavns Kommune dispensationer som anført, vil det således medføre alvorlige negative konsekvenser, både for Almenbolig+ bebyggelsen på Jordbærvej, hvor der bor 83 familier med tilsammen mere end 150 børn, og i lige så høj grad for bostedet Grøndalsvænge på Rabarbervej og dets udviklingshæmmede beboere



som er udfordret såvel fysisk som psykisk.

AKB, København henstiller derfor til, at ansøgningen om tilladelse til opførsel af en etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12 samt ansøgning angående om- og tilbygning af tidligere vandværksbygning på Rabarbervej 2, ikke imødekommes.

Med venlig hilsen

Bjørn Petersen
Formand for organisationsbestyrelsen for AKB, København

Karen Levin Nielsen
Næstformand for organisationsbestyrelsen for AKB, København

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~015, modt. d. 02.03.2017, Høringssvar fra Thomas Knudsen og Mette Jepsen , Rabarbervej 2
Dato: 2. marts 2017 22:11:28

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14769
Navn: Thomas Knudsen og Mette Jepsen
Postnr/by: 2400 Kbh NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 93
Email: met.jepsen@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Som beboere på Jordbærvej er vi meget bekymrede for konsekvenserne af det kommende byggeri og de mange dispensationer, der lægges op til. Den massive bebyggelse af Rabarbervej 2 og 10-12 vil komme til at betyde en markant forringelse af hele området – og ikke mindst for beboerne på Jordbærvej, institutionen på Rabarbervej og de omkringliggende børneinstitutioner.

1. Byggeriet lukker sig om sig selv.

Med det nye byggeri vil der komme en kæmpe husgavl, der lukker sig mod Jordbærvej, institutionen på Rabarbervej og børneinstitutionen Grøndalen. Vi er uforstående over, hvorfor bygningen skal vende ryggen til boligområdet og institutionerne? Beboerne, beboerne på institutionen og børneinstitutionens børn og voksne, vil opleve skygge og mørke fra det nye byggeri, der overskrider den i lokalplanen fastsatte byggehøjde på max. 12 m. Som beboere på Jordbærvej har vi svært ved at se, hvordan dette voluminøse byggeri, der spreder sig over hele den grønne vandværksgrund, er bedre for lokalområdet end containerbyggeriet var? Som man jo valgte at afvise. Og hvor er kultur- og miljøhensynene blevet af, som der i Lokalplanen lægges vægt på, at vandværksbygningen skal bruges til?

2. Farlige parkeringsforhold forringes yderligere.

Parkeringsforholdene på Jordbærvej og Rabarbervej er i forvejen meget forringede af, at medarbejdere og gæster fra kommunens Økonomiforvaltning parkerer i området omkring vandværket og til tider på brandvejen og boligafdelingens fællesarealer. I forbindelse med det nye byggeri af 156 boliger, medfølger der 33 parkeringspladser, hvilket vi frygter vil gøre parkeringsforholdene og trafikken til, fra og i området endnu værre og decideret farlig.

3. Det voluminøse byggeri og de mange dispensationer omformer brandvej til vej.

Det grønne område ved vandværket er det grønne areal, hvor børnene på jordbærvej kan lege i sikkerhed for trafik, og beboerne kan mødes til hygge - to muligheder som blev fremhævet i forbindelse med opførelsen af Almen+ byggeriet Grøndalsvænge - den trygge færden som også nævnes i lokalplanen. Med det nye kæmpe byggeri vil hele området bebygges og pladsen til leg og hygge forsvinder helt. Og de nye planer gør, at biler i fremtiden vil kunne køre på den nuværende brandvej helt op af vores boliger og ned i en parkeringskælder under nybyggeriet. Og der søges oven i købet om at inddrage de små rester af grønne områder, der hører til vores boligafdeling, for at tillade trafik og vendepladser klods op af vores boliger. Det finder vi som beboere på ingen måde sikkerhedsmæssigt acceptabelt, som kommunen ellers argumenter for i høringsskrivelsen. Såvel Jordbærvej og den nuværende brandvej vil således være farlige områder at færdes på - særligt for børn, ældre og dårligt gående

4. En velfungerende boligafdeling sættes under pres

Med det nye byggeri og de mange forringelser af området, frygter vi, at vi og flere af vores naboer, tvinges til at fraflytte Almen+ boligerne, da vi ikke længere kan tilbyde et trygt miljø til børn og voksne. Ved massive fraflytninger ødelægges den succesfulde boligafdeling, som overborgmester Frank Jensen og kommunen fremhæver som et pragteksemplar på nyt alment

boligbyggeri.

5. Byggeriet er meget langt fra intensjonerne i lokalplanen

Vi har meget svært ved at forstå, hvordan man kan indstille sådan et byggeri til godkendelse, der vil betyde massive forringelser for både beboerne i den almene boligforening, de omkringliggende institutioner samt området som sådan og som er langt fra de intentioner, der gives udtryk for i lokalplanen.

Med venlig hilsen

Mette Jepsen og Thomas Knudsen

Jordbærvej 93

2400 København NV

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14769>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~016, modt. d. 03.03.2017, Høringssvar fra Jens Elsinger, Rabarbervej 2.
Dato: 3. marts 2017 11:56:35

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14773
Navn: Jens Elsinger
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 147
Email: Jenselsinger@me.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

De boligpolitiske konsekvenser

Det er meget forståeligt, at Københavns kommune forsøger at imødekomme behovet for boliger - herunder ungdomsboliger. Det er også forståeligt, at de fleste synes, at det er en god ide. Teknisk set kræves der kun en dispensation fra lokalplanen, for at byggeriet kan blive en realitet, og det indebærer, at politikerne ikke nødvendigvis skal inddrages i overvejelserne. Alligevel bør politikerne påtage sig ansvaret og grundigt overveje, om byggeriet ved Jordbærvej og Rabarbervej er en god ide.

Her og nu hjælper man 134 studerende og 22 familier med en bolig centralt i København. Det kan tænkes, at de studerende og familierne kan bidrage positivt til det eksisterende boligmiljø. Dog understøtter det projekterede byggeri ikke til et positivt samspil mellem de nye boliger og de eksisterende. Det vil kaste skygger og vende "ryggen" til de eksisterende bebyggelser, og så vil det føre til mere trafik, færre stier og grønne områder.

På lidt længere sigt kan man derfor frygte, at den velfungerende almenbolig+ bebyggelse vil skifte karakter. Det vil ikke ske fra den ene dag til den anden, men i takt med at boligområdet forringes. De velfungerende børnefamilier tæt op ad vendepladserne og det gamle vandværk vil nok være de første, som får øje på et mere attraktivt boligmiljø og forlader Jordbærvej, og så er risikoen stor for at andre familier følger efter. Det er selvfølgelig en spekulation, men dog så sandsynlig en sådan, at ansvarlige politikere bør gøre sig den samme overvejelse.

Det har været en af de helt store boligpolitiske udfordringer at skabe almenboliger i København, som ikke i løbet af nogle år endte som boligghettoer. Måske er almenbolig+ svaret på den udfordring. Det er dog for tidligt at afgøre om almenbolig+ er et holdbart koncept, for mange almenboliger har i deres første levetid også været succesfulde og er dog endt som boligpolitiske fiaskoer. Tænk blot på Tingbjerg, hvor datidens politikere gjorde sig store anstrengelser for at skabe et velfungerende boligområde:

"Kommunen valgte den kendte arkitekt og byplanlægger Steen Eiler Rasmussen til at tegne den selvstændige byenhed Tingbjerg, der skulle falde ind i det åbne landskab. Derfor måtte der højst bygges i tre etager, bortset fra højhuset, som skulle camouflere den oprindelige varmecentral. Steen Eiler Rasmussen planlagde i 1950'erne Tingbjerg sammen med arkitekt og havearkitekt C.Th. Sørensen. De tegnede en mønsterby – en by i byen – efter engelsk forbillede beplantet med træer, bærbuske og rosenpergolaer. Området fik egen kirke, skole, butiksrøg og et stort udbud af institutioner, bl.a. en af landets første byggelegepladser. Alt sammen skulle det være med til at skabe rammen om det gode liv. I de mange grønne haverum mellem husene blev der skabt god plads til, at børn kunne lege og naboer mødes." Wikipedia dk.

Københavns kommune har et velfungerende alment boligområde på Jordbærvej. Almenbolig+ er måske det koncept, som kan gøre det almene byggeri robust på længere sigt. Det er derfor alt for tidligt at udsætte konceptet for udfordringer fra et uambitiøst nybyggeri, som ikke tager højde for at børn kan lege og naboer mødes.

Helen Due og Jens Elsinger

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14773>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~017 Høringssvar fra Tilrådt af Grøndal Lokalråd./ Peter Arnborg , Rabarbervej 2.
Dato: 4. marts 2017 20:43:38

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14776
Navn: Peter Arnborg
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation: Beboer i nærområde
Adresse: Morbærvej 2
Email: pa-ll@youmail.dk
Øvrige Kontaktoplysninger: 61834159

Høringssvar:

Til KK-TMF

Høring - dispensation fra gældende lokalplan, Rabarbervej.

Som beboer i nærområdet i A/B Grøndalsvænge vil jeg hermed fremføre indsigelser til høringsmaterialet:

De foreslåede dispensationer i forhold til den gældende lokalplan går langt videre, dvs. er ulovlige, i forhold til lokalplanen i flere henseender, fx. bygningsvolumen, - højde og -placering, parkeringspladser i lokalplanområdet og formålsændringen for "vandværksbygningen".

Der kan således ikke lovligt dispenseres fra lokalplanen, men en ny lokalplan må tilvejebringes, og med et bedre indhold end høringsmaterialet her udtrykker.

Hertil kommer, at der i naboområderne, fx. i A/B Grøndalsvænges meget smalle veje utvivlsomt vil fremkomme et yderligere og belastende "parkeringstryk" pga. det ringe antal p-pladser, som materialet nævner. Det vil give store gener i vort område med flere "nedkørte" fortove/kantsten fx. i forbindelse med kommunens afhentning af skrald (store skraldebiler). Det bør området skånes for.

VH Peter Arnborg
- Tilrådt af Grøndal Lokalråd.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14776>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~017 Høringssvar fra Tilrådt af Grøndal Lokalråd./ Peter Arnborg , Rabarbervej 2.
Dato: 4. marts 2017 21:02:44

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14777
Navn: Marie Berg Nygaard og Joakim Skou Thomsen
Postnr/by: 2400 KBH NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 35
Email: marie.nygaard@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Høringssvar: Rabarbervej 2 og 10-12.

Vi er beboere på Jordbærvej og er derfor direkte naboer til det kommende byggeri. Selvom vi har nydt den grønne grund, forstår vi godt ønsket om ungdomsboliger i København, da der er mangel på disse. Men på trods af dette er vi enormt store modstander af indsendte byggeansøgning, da den overskrider flere punkter i lokalplanen hvortil der søges dispensation. I stedet for at bidrage positivt til området og integrere sig med nuværende byggerier, vil den kommende bygning betyde en markant forringelse af områdets værdi.

Årsagerne til vores indvigelser er flere:

Dispensation for byggehøjde
Det nye byggeri overskrider den fastsatte max højde på 12m.

Går imod skrivelsen i lokalplanen, at bebyggelse skal være passe ind i den nuværende bebyggelse.

Bygningen åbner sig mod banelegemet, og afskærmer sig fra resten af området. Bygningen bliver af den grund ikke en integreret del af boligområdet, men i stedet en isoleret bygning med åbning væk fra de eksisterende bygninger. Det indbyder ikke til et fællesskab. Oveni er bygningen placeret så nært skel til nabo byggerier, og med bygningens størrelse og udformning vil dette virke endnu mere lukket.

Dispensation friareal

Tagterrasser og lignende søges om at tælle med i friarealer. Det betyder at bebyggelsesprocenten reelt set er højere end hvad der er muligt, og resulterer i en reduktion af udeområder. Det er i forvejen et tæt bebygget område, og med nuværende byggeansøgning ser det kun ud til at blive tættere bebygget med forringede områdeværdi til følge.

Trafikforhold

Trafikforholdene er problematiske i området i dagstimerne, da medarbejdere og gæster til kommunens økonomiforvaltning benytter parkeringen på rabarbervej og jordbærvej. Det skaber stor trafik i vejadgangen fra Hillerødgade og omkring vandværksbygningen. Tættere bebyggelse af den størrelse i byggeansøgningen vil føre til yderligere pres på trafiksituationen, og opførslen af kun 33 parkeringspladser er derfor langt fra tilfredsstillende. Desuden vil der blive anlagt vej på første del af brandvejen og dermed føre trafikken længere ned i et område der er stærkt besøgt af børn der afleveres til dagsinstitution, og beboere fra området, inkl. børn fra Jordbærvej og gangbesværede fra plejeboligerne. Desuden søges der om at inddrage vores matrikel til vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder, hvor der vej-, plads- og stiarealer ikke udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.

Vandværksbygningen.

I strid med lokalplanen udvides vandværket voldsomt mod første række af boliger på Jordbærvej. Der er i forvejen meget lukket og mørkt på denne side af boligerne og med

planerne for bebyggelsen af vandværket, vil dette medføre yderligere forringelse i disse forhold, da al luft og lys der er der nu, vil blive fjernet når bygningerne ligger klods op af hinanden. I lokalplanen er der lagt vægt på, at vandværket kan anvendes til sociale og kulturelle formål. Nuværende byggeplan er i stærk modstrid med denne skrivelse ved at bruge vandværksbygningen til boliger frem for kulturelle formål. Det kan være problematisk i et område med mangel på rum der understøtter sociale og kulturelle aktiviteter.

Alt i alt mener jeg at indsendte byggeansøgning overskrider flere punkter i lokalplanen og vil skabe forringelse i området. Jeg vil opfordre på det kraftigste til ikke at give dispensationer for disse overskridelser.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14777>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~019 Høringssvar fra Peter Lindemann, Rabarbervej 2.
Dato: 4. marts 2017 21:30:04

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14778
Navn: Peter Lindemann
Postnr/by: 2400 Nv
Organisation:
Adresse: Montagnevej 7
Email: Peter.lindemann.dk@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: 20227598

Høringssvar:

Jeg må gøre indsigelse mod at høringen kun er offentliggjort i vanløsebladet som på grund af andet postnummer ikke omdeles i vores postdistrikt.

Mvh

Peter Lindemann

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14778>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~020 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Julius Donskov Grønbech, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 20:23:47

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14790
Navn: Julius Donskov Grønbech
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 29
Email: rie.gbech@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Hej kommune

jeg broer grasplanen til at lage på . Og at byge huler på med mine vener. Og om sommerren spiller jeg fodbold på graset med min mor og også batminton . og vi laver bål og spiser der ude med jordbarvej og med min familie. Og vis i byger så vil det vare helt villllt SKOD! Dårligt . mange gode ting bliver ødelagt. Jeg mister gode oplevelser .

Julius, 9 år.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14790>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~021 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 21:07:51

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14791
Navn: Jan Erik Kroll Nielsen Susanne Hagelberg
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 87
Email: susannejordbaervej87@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12 har vi en række kritikpunkter og bekymringer omkring det foreslåede byggeri.

Der er i forvejen ikke meget frirum i området, og et byggeri, der overskrider de i lokalplanen fastsatte grænser, vil kun forværre dette. Der er cirka 150, primært mindre, børn i boligerne på Jordbærvej og deres "bevægelsesfrihed" vil blive kraftigt indskrænket, hvis byggeriet føres ud i livet.

Størrelsen på byggeriet på den tomme grund:

Området er i forvejen tæt bebygget, og en bygning af denne størrelse vil virke meget massiv - og både højden på det foreslåede byggeri og afstand til de eksisterende omkringliggende bygninger er i øvrigt imod lokalplanen.

Selve udformningen af bygningen er heller ikke ideel, da den lukker sig mod lejlighederne på Jordbærvej, istedet for at åbne sig mod disse.

Ydermere vil bygningen skygge for de eksisterende lejligheder, der kommer til at ligge meget mørkt.

Antallet af parkeringspladser/trafikale forhold i forbindelse med det nye byggeri:

Der kun planlagt 33 parkeringspladser til 156 lejligheder. Det er meget svært, at se hvordan det skal medføre andet end totalt parkeringskaos, hvis byggeriet gennemføres. Selv om der er mange ungdomsboliger i det nye byggeri, må man antage, at beboere vil have langt flere end 33 biler tilsammen, og de vil derfor være tvunget til at parkere andre steder i området. Det vil medføre mange u hensigtsmæssige parkeringer og dermed kraftigt nedsat udsyn for alle, der bevæger sig rundt i området.

Området er i forvejen stærkt udfordret af manglende parkeringspladser. Der er flere biler på Jordbærvej, end der er parkeringspladser til, og parkeringsproblemerne bliver i forvejen forværret af, at Københavns Kommunes Koncernservice, som er nabo til området og det gamle vandværk, ikke har tilstrækkeligt mange parkeringspladser til at alle ansatte kan parkere på deres arbejdsplads' parkeringsområde men søger pladser i naboområderne, og dermed også på grunden omkring det gamle vandværk og bostedet Grøndalsvænge. Tilkørselsvejen fra Hillerødgade er ofte så fyldt med parkerede biler, at det kan være svært, at komme ind af Rabarbervej for at komme ned til Jordbærvej.

Det er også meget betænkeligt, at man vil lave tilkørsel og vendeplads på det område, som i dag er udlagt som brandvej. Vejen vil gå helt op til de stier, der løber imellem blokkene på Jordbærvej. Det vil sige, at de gående, cyklende og legende børn, der kommer ud fra stierne, vil have direkte ude på kørebanen.

Også den planlagte vendeplads er kritisabel, både ud fra det tidligere nævnte, men også fordi det

vil medfører at, de beboere der bor opad den planlagte vendeplads, vil få biler helt tæt på deres boliger, hvilket vil forringe bokvaliteten af deres boliger væsentligt.

Boliger i den gamle vandværksbygning:

At opføre lejligheder i den gamle vandværksbygning bryder med intentionerne i lokalplanen om, at bygningen skal bruges til andet end boliger.

Da man anlagde bygningerne på Jordbærvej, udnyttede man området maksimalt, hvilket bl.a. gør, at den blok der ligger nærmest det gamle vandværk, ligger meget tæt på vandværksbygningen, og det vil forringe bokvaliteten meget, at skulle have naboer så tæt på.

Vi er på ingen måde imod, at de ledige arealer bliver brugt til ungdomsboliger, men vi har svært ved at se, at et så massivt byggeri vil gavne området, der i forvejen er tæt og har mange beboere.

På de andre grunde i området er arealet udnyttet maksimalt, og hvis man vælger at bryde lokalplanen for at presse et massivt byggeri ind, vil de eksisterende beboere lide under det - og det svært at finde andre argumenter for det nye byggeri, end at bygherren har behov for at udnytte grunden maksimalt for at kunne tjene sin investering i grunden tilbage.

Hvis byggeriet med de medfølgende trafikale ændringer tillades, forsvinder en meget stor del af den tryghed, man som børnefamilie føler ved at bo på Jordbærvej - og det kan nemt blive en negativ følgevirkning, at I får en ressourcestærk og velfungerende boligforening til at smuldre.

Med venlig hilsen
Jan Erik Kroll Nielsen
Susanne Hagelberg
Anton, 6 år + Jonathan, 8 år

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14791>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~022 Høringssvar fra Martin Donskov Grønbech, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 15:28:28
Vedhæftede filer: [Høringssvar fra nr. 29 om boligbebyggelse og ombygning af Vandværk.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14781
Navn: Martin Donskov Grønbech
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 29
Email: mdgbech@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se vedhæftede dokument.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar fra nr. 29 om boligbebyggelse og ombygning af Vandværk.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14781>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Hørings svar

om sag: 514267~001 om opførelse af etageboligbebyggelse på Rababervej 10-12 og ombygning af vandværksbygningen Rababervej 2.

Som nabo til matrikel 123b UT, Kbh. bliver vi i høj grad, berørt meget negativt af ”Nybygningen”, samt de dispensationer som Teknik og Miljøforvaltningen er parate til at tildele, jf. høringsmaterialet. Derudover mister vi muligheden for at få etableret den lokale kulturelle institution og det fælles mødested i Vandværksbygningen, som er så tiltrængt i netop dette lokalområde. Herunder er vores bemærkninger, bekymringer og spørgsmål til en række meget væsentlige punkter i høringsmaterialet.

Nybygningen er i stærk kontrast til kvarterets identitet

Formålet med lokalplanen 424 for ”Grøndalsvænge Allé” er, at planen ”skal muliggøre, at der opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er *tilpasset områdets særlige karakter*. Lokalplanområdets beliggenhed med grænse til villabebyggelse og anden lav bebyggelse medfører, at *ny boligbebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i området med byggeforeningshuse. Bebyggelsen begrænses til maksimalt 3-3 1/2 etage...*” (jf. lokalplanen s. 3-4).

Almenbolig+ rækkehusene og lejlighederne på jordbærvej stemmer fuldstændig overens med Lokalplanens formål der skal sikre, at bebyggelserne udformes så der skabes en ”*egen identitet i kvarteret*”. (jf. lokalplanen s. 4).

Den stærke **identitet** som Grøndalsvænge allé har fået, jf. lokalplanen, med opførelsen af almenbolig+ rækkehusene, kan vi ikke se, harmonerer med Nybygningen, der opføres som én stor bygningskonstruktion, og som alle steder går til den maksimale grænse på 3-3 1/2 etage, og nogle steder overskrider samme.

Vi ser derimod en bygningskonstruktion, der på radikal vis, ændrer på den særlige identitet som vi har fået skabt for kvarteret med vores rækkehuse. Vi ser en bygningskonstruktion der vil være ødelæggende for vores lokalområdes særlige karakter, og som vil påvirke kvarteret i en helt anden retning, der ikke stemmer overens med lokalplanens intentioner. En bygningskonstruktion der udformes som **høj, tæt og massiv bebyggelse** i direkte modsætning til lokalområdets særlige **identitet** som vi værdsætter højt.

På den baggrund mener vi ikke, at der bør gives dispensationer til at bygge højere end lokalplanen foreskriver. Og vi vil kraftigt anmode om at bygningskonstruktionen genovervejes og at der i stedet opføres bygninger, der er i overensstemmelse med områdets **særlige identitet**, med tæt-lav bebyggelse, som kan **harmonere** med vores rækkehuse og lejligheder.

En idé kunne være at bygge rækkehuse som på Jordbærvej. Bygningskonstruktion af denne karakter ville stemme overens med lokalplanen og vil understøtte områdets særlige karakter, samt give gode muligheder for at opbygge et godt naboskab med os naboer på Jordbærvej.

Friareal

Formålet med lokalplanen er jf. §1, ”at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give **oplevelsesrige og trygge muligheder**”

for adgang og ophold for alle... ". Vi ser ikke, at der bygges i overensstemmelse med dette lokalplanens formålsamt lokalplanens øvrige bestemmelser om friareal. For det første fremgår det af ansøgningen, at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal, hvilket *ikke* er i overensstemmelse med lokalplanens §7, stk. 1 "*Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer...*". For det andet, er det svært at se hvordan lokalplanens bestemmelse med friarealer, der skaber visuel og fysik **sammenhæng** i lokalområdet kan imødekommes, med så lidt friareal, jf. lokalplanens §7, stk. 3 "*Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til omgivelserne...*".

Det er meget tydeligt, at der ikke bygges med det **nødvendige** friareal og vi er meget ærgerlige over at forvaltningen er indstillet på at give dispensation for bestemmelsen om friareal, jf. lokalplanen. At et lukket gårdmiljø medregnes som friareal er vi meget uforstående overfor, da vi ikke mener en lukket gård kan "*tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelig fælles haverum, legepladser og lignende.*" jf. lokalplanens §7, stk. 3.

Friareal der skaber mulighed for lokal sammenhæng, der er så vigtig for områdets sammenhængskraft, sociale vedligeholdelse samt udvikling af godt naboskab og nærmiljø – også kaldet **socialt bæredygtigt** byggeri.

Social bæredygtighed med nødvendigt friareal, jf. lokalplanen, der muliggør fællesskab, naboskab og sammenhængskraft, bør indtænkes i bygningskonstruktionen af hensyn til lokalområdets særlige karakter.

Af hensyn til områdets sociale bæredygtighed, bør der **ikke** gives dispensation for lokalplanens bestemmelser om friareal. Der bør derimod **som minimum** bygges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om og intention med, friareal, der kan tilfredsstille områdets beboeres forskelligartede behov, mulighed for at mødes på anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende.

Hvis der tildeles dispensation for lokalplanens bestemmelser om friareal vil vi gerne have svar på hvordan beboernes behov for oplevelsesrige og trygge muligheder for fælles adgang og fælles ophold kan sikres? Hvor skal vi som naboer opholde os? Hvor skal de nye beboere opholde sig og hvor kan vi opholde os sammen?

Parkering

Der etableres 33 underjordiske parkeringspladser til 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger. Det er alt for lidt!

Der er i forvejen tale om et **meget** belastet lokalområde, hvad angår antallet af parkeringspladser, antallet af beboere og institutioner. I forvejen anvendes Rababervej som parkeringsområde for både jordbærvejs beboere, gæster, samt for gæster til Koncernservice på Borups allé 177, der i perioder "*tilplastrer*" Rababervej og hele området langs Vandværksbygningen, med parkerede biler "*i lag*".

Med det nye byggeri på matrikel 123b UT fjernes alle de tilgængelige parkeringspladser **og** der bygges for lidt parkeringspladser i forhold til antallet af beboere samt potentielle gæster. Inden der tildeles dispensation for antallet af parkeringspladser, bør forvaltningen besvare følgende meget væsentlige spørgsmål:

Hvor skal de øvrige nye beboere parkere deres biler? Hvor skal de nye beboeres gæster parkere? Hvor skal gæsterne til Koncernservice parkere?

Som naboer til matriklen er vi **meget** bekymrede for, at antallet af parkeringspladser i forhold til

antallet af nye beboere, vil skabe en uholdbar parkeringssituation, der vil belaste lokalmiljøet uhensigtsmæssigt og som kan skabe potentielt farlige situationer pga. ulovlige parkeringer. Og hvordan stemmer denne uholdbare parkerings- og trafiksituation overens med lokalplanens §1 Formål om "...trykke muligheder for adgang og ophold for alle... "?

Vi opfordrer på den baggrund til, at Teknik- og Miljøforvaltningen **ikke** giver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal og dispensation fra lokalplanens §1 om trykke muligheder for adgang og ophold for alle, jf. ovenstående. Og hvis der alligevel tildeles dispensation for ovenstående, forventer vi at ovenstående spørgsmål besvares.

Trafik

Ved etableringen af 33 ekstra parkeringspladser i området, bør der indtænkes en sikker løsning til det trafikale knudepunkt ved ind- og udkørslen mellem Rabaervej og Hillerødgade. Der er i forvejen et stort trafikalt pres på denne ind- og udkørsel, jf. Lokalplanens s. 9 om trafikforhold "*Ved vejadgang fra Hillerødgade kan der opstå problemer med at køre til og fra området i myldretiden...*" og der bør derfor indtænkes trafikale løsninger, der kan øge sikkerheden ved dette trafikale knudepunkt.

Hvordan forholder Teknik og Miljøforvaltningen sig til at presset øges i dette trafikale knudepunkt? Og hvilke løsninger indtænkes til at øge trafiksikkerheden netop her?

Vandværksbygningen

Som naboer til vandværksbygningen er vi kede af, at den står og forfalder og vi er ærgerlige over at vi indtil nu ikke har kunne skaffe ressourcer nok til at få restaureret bygningen, i overensstemmelse med den oprindelige smukke arkitektoniske udformning. Vi er kede af at bygningen forfalder og at vi ikke kan få skabt et kulturelt værested i bygningen. Men som naboer er vi også rigtig ærgerlige over, at forvaltningen vil tillade at vandværket udvides og ombygges i strid med lokalplanen, der kræver, at bygningen skal anvendes til kulturelle formål jf. lokalplanens §3 stk. 2 den "... *bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, fx klubber, udstillings- eller beboerlokaler.*" Hermed mister vi muligheden for nogensinde at kunne få etableret en kulturel institution og et vigtigt kulturelt mødested for lokalområdets forskelligartede beboere, som området har så stort behov for.

Vi mener **ikke** der bør gives dispensation til at bygge ungdomsboliger i Vandværksbygningen, da vi mener den indeholder et stort kulturelt potentiale, som blot mangler finansiering. Og fordi det vil være i strid med lokalplanens intentioner om at sikre boligbyggeri der "*muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art...*" (lokalplanen §3, Kommentar).

Vi håber Teknik og Miljøforvaltningen vil tage vores bemærkninger til efterretning og at vi vil få svar på de konkrete spørgsmål, vi har stillet i dette høringssvar.

Med Venlig hilsen
Rie Donskov Grønbech og Martin Donskov Grønbech
Jordbærvej 29
København NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~023 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Helle og Allan Jensen, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 21:14:19
Vedhæftede filer: [Høringssvar.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14792
Navn: Helle og Allan Jensen
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 7
Email: helleallanjensen@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[Høringssvar.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14792>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringsvar

Som beboere på Jordbærvej er vi meget bekymrede for konsekvenserne af det kommende byggeri. Det kommende byggeri er flere steder ikke i overensstemmelse med lokalplanen og gives der alligevel dispensation, vil det i høj grad betyde en forringelse af trafikikkerheden/parkeringsforhold på Jordbærvej og en tvivl omkring konceptet Almenbolig + på Jordbærvej fremadrettet.

Vandværksbygningen

En ombygning af Vandværksbygningen til 41 ungdomsboliger er ikke i overensstemmelse med den intention der udtrykkes i lokalplanens § 3 stk. 2 . Herudover lever ombygningen af Vandværket heller ikke op til lokalplanens § 5 stk. 1 .

Ved at overholde den intention som lokalplanens paragraf 3 stk. 2 udtrykker, at benytte Vandværksbygningen til kulturelle formål, hvilket der er ikke er for meget af i området i forvejen, vil det være til glæde for mange borgere i nærområdet.

Herudover er vi da som småbørnsfamilie boende i blok G, klods op af de 41 nye ungdomsboliger i Vandværksbygningen, bekymret for et øget støjniveau.

Ny etageboligbebyggelse

I henhold til lokalplanen må højden på den nye etageboligbebyggelse være på max. 12 meter.

Gives der alligevel dispensation, vil etageboligbyggeriet i den grad komme til at skygge for de nuværende boliger. Herudover kommer bebyggelsen til at ligge meget tæt på de nuværende boliger, hvilket vil gøre, at vi beboere på Jordbærvej vil føle os meget indeklemte. I forvejen bor vi meget tæt.

Forringelse af trafikikkerheden samt parkeringsforhold

Den nye etageboligbebyggelse som skal bestå af 93 ungdomsboliger og 22 familieboliger samt ombygningen af Vandværksbygningen til 41 ungdomsboliger vil i den grad betyde øget trafik på et i forvejen meget lille område.

De nye planer vil i fremtiden betyde, at den nuværende brandvej, beliggende for enden og helt op af vores boliger, vil blive benyttet af bilister som skal til og fra nybyggeriet. Udover de bilister som vil være beboere i nybyggeriet, vil brandvejen også blive brugt af renovationslastbiler, diverse leverandører ex. madudbringningskørsler, gæster til beboere i ejendommen og ved opførslen af byggeriet vil der forekomme meget tung trafik.

Alt den ekstra trafik vil i den grad være til fare for Jordbærvejens beboere, især for de mere end 150 børn boende på Jordbærvej, de mange gangbesværede fra bostedet på Rabarbervej og de mange børn som tilhører institutionen Grøndalen, som i dag bruger brandvejen til og fra institutionen.

Den øgede trafik vil gøre, at vi som forældre til 3 børn ikke længere vil være trygge ved at lade vores børn færdes alene på området, hvilket ellers altid har været muligt på Jordbærvej. Og hvor skal de i det hele taget lege henne, når nu de få grønne områder vi har her, også bliver inddraget?

Det kommende byggeri vil bestå af i alt 134 ungdomsboliger og 22 familieboliger til i alt 33 nye parkeringspladser.

Hvor skal de resterende parkere henne, mange studerende i dag er jo også bilejere. I forvejen parkerer kommunens ansatte fra Koncernservice omkring Vandværksbygningen.

Almen bolig + Grøndals Vænge fremadrettet

Almenbolig + Grøndals Vænge er som den ser ud i dag en velfungerende forening. Konceptet omkring almenbolig+ går bl.a. ud på, at det er foreningens egne beboere som eksempelvis rydder sne, slår græs og samler skrald op på området. Hver blok sørger for området omkring deres blok og som beboere i blok G, som kommer til at ligge klods op af de 41 ungdomsboliger i Vandværksbygningen har vi svært ved at se hvordan konceptet fremadrettet vil fungere. Hvem kommer fremover til ha ansvaret for oprydningen og vedligeholdelse af området?

Herudover er vi da bekymret for, at mange beboere ikke længere vil finde det attraktivt at bo på Jordbærvej. Meget tæt bebyggelse, mange mennesker på et i forvejen lille område, forringelse af trafiksikkerheden mv. Årsager som kan få flere beboere til at vælge at fraflytte, beboere som har været med til at gøre foreningen Grøndals Vænge til den velfungerende forening som den er i dag.

Vi henstiller til, at ansøgningen om tilladelse til opførsel af bebyggelse på Rabarbervej ikke imødekommes.

Helle og Allan Jensen

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~024 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Afdelingsbestyrelsen, "Grøndalsvænge", AKB København, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 21:32:21

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001

Svar id: 14794

Navn: Afdelingsbestyrelsen, "Grøndalsvænge", AKB København

Postnr/by: 2400 København NV

Organisation: AKB København

Adresse: Jordbærvej 1-165

Email: ab-groendalsvaenge@kab-bolig.dk

Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Høringssvar fra afdelingsbestyrelsen i boligafd. "Grøndalsvænge", Jordbærvej 2400 Kbh. Nv.

Hermed indsender afdelingsbestyrelsen i boligafd. "Grøndalsvænge", Jordbærvej 2400 Kbh. Nv, tilhørende AKB København, høringssvar med indsigelser mod punkter i ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. Sagsnr: 514267~001.

AKB København ejer grunde og bebyggelse beliggende på Jordbærvej. Vi repræsenterer de 83 familier på Jordbærvej.

Godkendes byggeansøgning, som er sendt i høring, og giver kommunen dispensationer, som anført, vil det have alvorlige negative konsekvenser for almenbolig+ husene på Jordbærvej, hvor der bor 83 familier med tilsammen mere end 150 børn.

Nedenstående overskrifter refererer til høringssvarets punkter.

Nybygningens omfang, placering og ydre fremtræden – herunder højde og skygge

Bygningshøjde

Bygningshøjde og omfang går allerede til den absolut maksimale grænse ift. det tilladte i lokalplanen, og der bør derfor ikke dispenseres for, at bygningshøjde overskrider de max 12 meter, således at højden kommer op på 13 meter. Bygningshøjde er i vores optik voldsom ift. øvrige bebyggelse på Jordbærvej. Kommunen bør ikke give dispensation ift. bygningshøjde, fordi:

- Et så voldsomt nybyggeri er i strid med lokalplanens intention om, at byggeri skal være i stil med omkringliggende byggeri, her henvises til vores "byggeforeningshuse" i 2 og 3 plan, som er kendt som de succesfulde almenbolig+ på Jordbærvej.
- Skyggegener: Det er i tegningsmateriale ikke blevet grundigt bevist, at der ikke vil komme skyggegener: Ansøger vil bygge en kæmpe husgavl, der vender ud mod brandvejen, visse steder højere end bostedet Grøndalsvænge. Det vil virke som en voldsom mur, der lukker sig mod de mindre bebyggelser på Jordbærvej. Hvorfor vender bygningen ryggen til området? Vi vil opleve skygge og mørke fra det nye byggeri. Byggeriet harmonerer ikke med vores rækkehuse, og der er ikke grundlag for at bygge højere end 12 meter. I forvejen er 12 meter højt sat, da området i forvejen er tæt bebygget.
- En unik almen boligafdeling er i fare. En succesfuld boligafdeling, som overborgmester Frank Jensen og kommunen fremhæver i medier og fremviser overfor omverdenen, der har fået priser og international anerkendelse, vil forringes voldsomt, hvis I godkender ansøgningen og giver dispensationer.

Godkendes byggeansøgning som er sendt i høring og giver kommunen dispensationer vil det forringe almenbolig+ husene og medføre en masseflugt fra vores boligafdeling, der er den mest succesfulde almenbolig+ -afdeling i landet.

Øvrige forhold vedr. bygningshøjde:

Det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse overholder ikke det skrå højdegrænseplan iht. lokalplanen.

Afstanden fra den ansøgte bebyggelse til matrikel 950's BBR bygning 12 (husnummer 39-59) er

iht. tegning 9.100 ca. 7 m. til den nye bygningskrops hjørne (højde 10.29 m over niveauplan 7.65) og ca. 10 m. til taghuset hjørne (højde 12.04 m. over niveauplan). For at overholde højdegrænseplanet skal afstanden fra matrikel 950's bygning 12 og den nye bebyggelses bygningskrop være min. 8,6 m.

Skrå højdegrænseplan mod matrikel nr. 123a (bosted) overskrides og lever ikke op til Lokalplan § 5 stk. 4.

Nybyggeri kommer dermed meget tæt på bostedet Grøndalsvænges aktivitetshus midt i gården. Der bør ikke gives dispensation for højdebestemmelser for det skrå højdegrænseplan, da byggeriet i omfang og højde i forvejen går til det absolut maksimalt tilladte samt direkte overskrider den maksimale bygningshøjde på 12 meter – ikke bare på elevatorårne og ovenlysvinduer, men også i det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse mod Jordbærvej.

Ubebyggede arealer. Fælles opholdsarealer (friarealer)

Vejforhold

Ved anlæggelse af den nuværende bebyggelse på matrikel 950 (lokalplanens område A1) er det godkendt, at gavl og tilslutning af adgangssti til bebyggelsens østligste blok (BBR bygning 14) er anlagt umiddelbart på vejudlægslinjen.

Såfremt vendeplads iht. vejudlægget og det ansøgte anlægges på denne måde vil både den centrale adgangssti og begge ender af adgangssten til den østligste blok på matrikel 950 ende direkte i et vejareal. Vendepladsen vil derfor ikke kunne anlægges på denne måde uden u hensigtsmæssige konsekvenser for trafikikkerheden internt i bebyggelsen – herunder ikke mindst trafikikkerheden for de 150 børn, der bor i bebyggelsen på matrikel 950 på Jordbærvej.

Ændring af vejlinjer og etablering af vendepladsen på nuværende brandvej vil overskride skellinje

Ansøger ønsker at skabe mere friareal på eget område og matrikel ved at udvide vejareal og vendeplads på vores matrikel. Dermed vil vendeplads befinde sig på vores matrikel til fare for børn og beboere i området.

Der færdes 150 børn i området. De bor lige ud til den pågældende vejstrækning, hvor ansøger har i sinde at etablere vendeplads og vejudlæg uden fortov samt nedkørsel til ny parkeringskælder i konstruktion. Det er aldeles uholdbart for alle parter, hvis der etableres vej og vendeplads helt op af gavlen på eksisterende byggeri uden samtidig etablering af fortov som beskyttelse fodgængere. Det er som bekendt i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Som minimum bør det foreslåede fortov langs Vandværkets sydlige facade forlænges mod vest svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning.

Vendeplads for renovationskøretøjer må tilvejebringes ved at det nuværende vejudlæg udvides på matrikel 123b's areal, for eksempel ved at den foreslåede bebyggelse rykkes mod syd, uanset at dette måtte betyde at bebyggelsens omfang må reduceres. (Se også punktet "bygningshøjder").

Sikkerhedsmæssig uacceptabel løsning

Vi undrer os - på baggrund af ovenstående - over, at der på side 5 i Høringsbrevet af 14. februar 2017 står flg.: "Center for Bygninger anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning. Vejmyndigheden vil i øvrigt udsende en separat høring om vejforhold."

Den ansøgte ændring af vejforhold er i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Vi stiller os derfor uforstående overfor, hvordan Center for Bygninger i høringsbrevet kan fastslå, at en vendeplads klods af eksisterende byggeri – uden etablering af fortov – kan være en "sikkerhedsmæssig acceptabel løsning".

Cykelparkering

Det fremgår af ansøgningens friarealtegning 9.200, at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens §7 stk. 1 "Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer..." eller med bestemmelserne i BR15.

Parkering

Der er planlagt med for få parkeringspladser. Kun 33 i parkeringskælder er alt for lidt til 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger. Studerende og unge har også biler, ligesom deres venner og familier og øvrige besøgende har bil. Tilmed er der i dag farlige og ulovlige parkeringsforhold på Rabarbervej, og alt for få parkeringspladser i området.

Teknik- og Miljøudvalget bør på den baggrund ikke give dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Vandværksbygningens omfang, placering og ydre fremtræden – herunder højde og skygge Vandværket udvides voldsomt i strid med lokalplanen: Hvor er kultur- og miljøhensyn? Vandværket udbygges voldsomt uden hensyntagen til omgivelser, bevaringsværdighed og at lokalplanen kræver, at det skal anvendes til kulturelle formål.

Ansøger vil forlænge den ene længe så den kommer helt frem til blok G. Det er en markant ændring, uanset om de holder sig i korrekt afstand til skel og bygning. Der er et punkt i lokalplanen som foreskriver, at byggeriet skal have indpas i det omkringliggende arkitektonisk. Det er ikke tilfældet i denne ansøgning.

Desuden vil der opstå problemer med indkig og støj, uanset om de teknisk set gerne må lave fx 5-10 vinduer i bebyggelsen mod eksisterende beboelse på Jordbærvej 1 og frem.

Den foreslåede ombygning til ungdomsboliger er – som anført i ansøgningen – i overensstemmelse med lokalplanens §3 stk. 1 "Området fastlægges til boligformål"

Ombygningen til ungdomsboliger er ikke i overensstemmelse med den intention der udtrykkes i lokalplanens §3 stk. 2 "Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, ..samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter." og lokalplanens §5 stk. 1 "Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til arealet ad den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bygning, såfremt denne anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art."

Den foreslåede ombygning af vandværksbygningen er meget voldsom. Særligt facadebearbejdningen og den ansøgte udvidelse af bygningen mod nordvest er ikke i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanens § 6 stk. 6 "Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv."

Vi opfordrer til, at den ansøgte ombygning til ungdomsboliger afvises, og at Københavns Kommune søger at skaffe det nødvendige finansielle grundlag for bygningens anvendelse til kulturelle formål.

Beboerne på Jordbærvej og Vanløse Lokaludvalg har igennem flere år arbejdet målrettet med at etablere kulturelle aktiviteter i området, herunder i relation til vandværket mv.

Støtte fra Vanløse Lokaludvalg til nyt kulturhus

Vanløse Lokaludvalg har i flere år arbejdet sammen med lokale indsjæle om at få nyt liv i den gamle vandværksbygning, og det er indarbejdet i de sidste bydelsplaner. Området omkring bygningen befinder sig i skæringszonen mellem Nørrebro, Vanløse og Frederiksberg og der er en stor mangel på kultursteder, mødesteder og identitetskabende byggerier.

Ambitionen bag arbejdet har været at opnå dette, og idégrundlaget er blevet bevilliget støtte fra både Vanløse Lokaludvalg, boligforeningen AKB København, samt ikke mindst Realdania som udtrykte ønske om at støtte området gennem midlertidige kulturprojekter med 500.000, som de desværre måtte afstå fra at udmønte pga. kommunens ejerskab af byggegrund og bygning på daværende tidspunkt. D

en arkitektonisk spændende bygning fra 1902, designet af Stadsarkitekt Ludwig Fenger som også designede Københavns Hovedbrandstation, står nu til at blive ungdomsboliger, i stedet for f.eks. et centrum for undervisning i traditionelt håndværk som var tæt ved at blive en realitet tidligere.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for boligafdelingen "Grøndalsvænge", AKB København.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14794>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den
videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~025 Høringssvar fra Sine Christensen, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 18:36:36
Vedhæftede filer: [Høringssvar_Sine_Christensen.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14782
Navn: Sine Christensen
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 71
Email: sine_udeng@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: 40217188

Høringssvar:

Se vedhæftede.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar_Sine_Christensen.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14782>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12

Jvf. naboorientering om opførsel af boliger på Rabarbervej fremsendes hermed høringssvar.

Vandværksbygningen

Man kan hurtigt blive enige om at det er synd at bygningen står tom, men da vi flyttede ind på Jordbærvej i sin tid har vi hele tiden haft en forhåbning om at der blev levet op til lokalplanens § 3 stk. 2 *"Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, ... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter"*. Området er i mangel på samlingssteder, og bebyggelsen af endnu flere boliger, med endnu flere mennesker til følge vil hverken leve op til lokalplanen eller bidrage positivt til området. Tænk sig hvis man i stedet kunne lave et hus alá Absalon på Vesterbro, som virkelig kunne styrke naboskabet og lokalområdet, og også tiltrække flere besøgende til bydelen.

Man kan heller ikke ligefrem sige at ombygningen lever op til Lokalplanens § 6 stk. 6 *"Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv."* Der er tale om en massiv og drastisk ombygning.

Derudover vil bebyggelsen, som den er planlagt nu skabe trafikale problemer fordi meget af den plads som i dag bliver brugt til parkering inddrages og ikke erstattes af tilsvarende plads til at parkere. En almindelig dag omkring vandværksbygningen ser således ud eller værre:



Der er massive parkeringsproblemer, fordi ansatte ved Koncernservice, Statsforvaltningen osv. i den gamle KPMG-bygning ikke har parkeringspladser nok og bliver tvunget ned på Rabarbervej/Jordbærvej. Jeg kan ikke på nogen måde se hvordan disse udfordringer skal blive løst, hvis byggeansøgningen godkendes.

Bygningshøjde

At der overvejes at give dispensation for en maksimal bygningshøjde på 12 meter, er jeg stor modstander af. Hver en centimeter tæller, når man bor så tæt som vi gør på Jordbærvej. Vi bor i forvejen lidt i en hul, med bagsiden af huse i niveau på Grøndalsvænge Allé, høje bygninger ved institution og plejehjemmet. Vi bor samtidig ekstremt tæt, så de få solstråler der rammer os der bor i midten af rækkerne, vil få yderligere begrænset sollys ved den overskredet bygningshøjde, og konstant ligge i skygge.

Vejforhold

Da Jordbærvejs huse i den ene side vender ud mod en vej/parkeringsplads uden fortorv, er den eneste "sikre" vej for området 150 børn brandvejen på den anden side. Såfremt vejudlægges godkendes vil det få u hensigtsmæssige konsekvenser for trafikikkerheden. Så vil Jordbærvej være spærret inde af 2 veje uden fortorv. Brandstien bruges desuden som adgangssti til institution og for beboerne på plejehjemmet som er dårligt gående, så det vil have negativ betydning for flere end blot beboerne på Jordbærvej. Det er en risikabel løsning, som i værste tilfælde kan komme til at have katastrofale konsekvenser.

Vejlinjer og vendeplads

Det lader til at ansøger ønsker at skabe mere friareal på sit eget område og matrikel ved at udvide vejareal og vendeplads på Jordbærvejs matrikel, hvilket er meget kritisabelt. Med bebyggelsen på det grønne areal har vi få m² græs tilbage for enden af hver blok, som nu ønskes inddrages.

Desuden vil vej og vendeplads blive etableret klods op af gavlen på den første blok. På nuværende tidspunkt bruges stien og vores græsarealer flittigt af beboerne på plejehjemmet, børn fra området til og fra institutionen og ikke mindst som frirum for børnene her på Jordbærvej. Forslaget om vendeplads og vejlinjer vil skabe farlige situationer. Det er en løsning der er fuldstændig uden hensynstagen til områdets beboere, som overvejende består af børn og dårligt gående på plejehjemmet. Det strider åbenlyst mod lokalplanens § 4 Stk. 5. *"Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne"*.



Gavl mod Jordbærvej

I ansøgningen foreslåes at bygge med gavl mod Jordbærvej. Det har jeg svært ved at se nogen som helt fornuft i. Det vil skabe en lukket fornemmelse ml. Jordbærvej og den nye bygning. Vi vil føle os "spærret" inde og jeg kan ikke forstå hvorfor man ikke er interesseret i en sammenhængende løsning, hvor der åbnes op mod Jordbærvej. Hvad er argumenterne for at lukke af på den måde og lade åbningen gå mod Grøndalsparken?



Parkering

Med den foreslået plan forudser jeg massive parkeringsproblemer. Det godkendte antal parkeringspladser svare overhovedet til virkelighedens behov. Ikke blot skal der være plads til de nye beboere inkl. biler og gæster, men også de ansatte fra den gamle KPMG-bygning. Der er ikke åbenlys ledig parkering i nærheden, så jeg frygter kaos, ulovlig parkering og at trafiksikkerheden nedsættes.

Generelt

AlmenBolig+ på Jordbærvej er en velfungerende forening - ja faktisk en af de bedste i landet. Man kunne frygte at, gives der dispensationer som anført, vil det få alvorlige konsekvenser for foreningen, og plejehjemmet på Rababervej.

Jeg henstiller til, at ansøgningen om tilladelse til opførsel af bebyggelse på Rababervej ikke i mødekommens.

Mvh. Sine Christensen, Jordbærvej 71

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~026 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Lars Martin Jensen, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 21:56:13
Vedhæftede filer: [Dokument1.docx](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14795
Navn: Lars Martin Jensen
Postnr/by: 2400 København
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 79
Email: larsmjensen@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se vedlagte dokument angående byggeprojektet Rabarbervej 10-12 samt vandværket.

Vedhæftede filer:

[Dokument1.docx](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14795>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Kære Center for Bygninger

Tak for muligheden for at afgive hørings svar i byggesagen vedr. opførelse af bebyggelse på grunden Rabarbervej 10-12 samt ombygning af det tidligere vandværk på Rabarbervej 2.

Vi er tætte naboer i området ved Rabarbervej, og har en række observationspunkter og bekymringer, som vi gerne vil gøre opmærksom på.

Overordnet vil vi gerne henlede opmærksomheden på områdets lokalplan, der er udarbejdet med henblik på at sikre en hensigtsmæssig bebyggelse i området, som tilgodeser områdets udvikling så vel som naboers interesser. Vi er af den overbevisning, at lokalplanen for så vidt muligt skal respekteres og efterleves, idet det sikrer den samlet set bedste udbygning med nye boliger samt tilhørende faciliteter så som vejforløb, grønne udeområder og parkeringsforhold mv.

Det vil være afgørende vigtigt, at byggeprojektet ikke forringer parkeringsforholdene på Jørdbærvej/Rabarbervej yderligere. Der er i øjeblikket mangel på parkeringspladser i området, bl.a. fordi medarbejdere fra omkringliggende arbejdspladser anvender området i dagtimerne. Fx parkeres ofte på græsarealer, som ikke er udlagt til parkeringsformål, eller på friarealer i umiddelbar tilknytning til beboelse, til væsentlig gene for beboere. Det vil derfor være helt afgørende, at der ikke gives dispensation for opførelse af parkeringspladser, herunder p-pladser under terræn i ny bygning. Evt. ramper og nedkørsel til p-kælder bør selvfølgelig overholde regler i lokalplanen. Der bør ikke gives dispensation for kravet om én p-plads pr 100 m² etageareal, hvoraf maksimalt halvdelen må være i terræn. Der bør derfor etableres minimum de p-pladser, der kræves som følge af lokalplanen, og Kommunen bør derfor ikke give dispensation til at nedsætte antallet til under halvdelen, som der lægges op til i materialet.

Tilkørselsforholdene er problematiske, da der er tale om små veje der ligger i et lukket område, og hvor der er ringe udsyn, som gør at bilkørsel er en risiko for "bløde" trafikanter i området. Det gælder fx cyklister, fodgængere, men også børn og beboere på institutionen Grøndalsvænge. Vejforløbet på tegningerne viser at der kommer vej og vendeplads tæt på Jørdbærvejsbebyggelsen, og det ligner også at vejforløbet krydser væsentlig ind på området, der hører til lejerne Grøndalsvænge / Almenbolig+. Dette er selvfølgelig kun acceptabelt, hvis det ikke medfører gener eller risiko for områdets beboere.

Højden på den nye bygning respekterer ikke lokalplanens regler om fx æstetik, højde, fremtoning, nærhed til andre bygninger, og på tegningerne ses det tydeligt at byggeriet vil afskærme lysindfaldet for fra syd og øst for eksisterende boliger på Jørdbærvej. Det er helt centralt at der ikke gives dispensation for afvigelse af lokalplanen på dette område, da det har en meget væsentlig og direkte negativ indvirkning på boligforholdene for naboer på Jørdbærvej. På tegningerne fremgår det at der bygges fire etager (hvilket i materialet dog maskeres i 3 etager + en tagetage), på trods af at lokalplanen stiller krav om maksimalt 3,5 etager - evt. med en tagterrasse.

Vandværket er en smuk, gammel bygning, men desværre misligholdt. Det er positivt, hvis der kommer gang i en ombygning og istandsættelse, men denne bør respektere bygningens udtryk samt arkitektoniske og lokalhistoriske værdi. Vi er positive overfor at give vandværket "et nyt liv". Det fremgår af lokalplanen at bygningen fx kan indrettes til institution, kulturelle formål og fælles aktiviteter – hvilket vil give rigtig god mening i denne sammenhæng. Opførelse af boliger i ejendommen, vil dog lægge et ekstra pres på området,

samt endegyldigt fratage området eksisterende beboere muligheden for på sigt at omdanne bygningen til at kunne huse fællesskabende aktiviteter, der kan bidrage til områdets samhørighed.

Udearealerne er helt centrale for området. Det virker meget uhensigtsmæssigt, at der lægges op til at dispensere for kravene til friareal, særligt taget i betragtning af beboerne i området har relativt små boliger, og derfor vil efterspørge plads i form af udeområder. Vi er desuden forundrede og skeptiske over Kommunens skønsmæssige vurdering angående beboernes behov for udeareal, og ser ikke nogen saglige argumenter for, at lokalplanens krav ikke skal gælde i dette tilfælde.

Vi håber, I vil tage vores bemærkninger i betragtning i forbindelse med sagsbehandling af byggeprojektet.

Med venlig hilsen

Anne Kejser Jensen og Lars Martin Jensen
Jordbærovej 79
2400 København NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~027 Høringssvar fra Torben Aggerbeck, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 19:00:14
Vedhæftede filer: [Høringssvar.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14784
Navn: Torben Aggerbeck
Postnr/by: 2400 Kbh NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 1
Email: Mr.aggerbeck@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: 51909018

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[Høringssvar.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14784>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Parkeringsforhold

I forvejen er parkeringsforholdene underdimensioneret. Når der kommer 156 nye boliger vil det nuværende kaos af biler blive ragnarok. Der bor omkring 150 børn på Jordbærvej, der naturligvis leger i lokalområdet. Der vil opstå farlige situationer, når der kommer øget mængde af parkerende og bakkende biler.

Vores børn bliver spærret inde

På billedet nedenfor har jeg vist vores bolig med et kryds. De røde markeringer viser, hvor der efter planen kommer til at være tung trafik som skraldebiler, varebiler og personbiler. Hvis byggeriet bliver lavet i sin nuværende form, hvor der er tung trafik helt op til rækkehusblokkens to gavle, så bliver vores børn reelt spærret ind. De vil ikke kunne besøge deres kammerater i de andre blokke uden at skulle ud på vejen med tung trafik. Det følger ikke planen om et børnevenligt område. Normal praksis i Danmarks byer er, at børn har mulighed for at lege på deres løbehjul og børnecykler på fortovene i sikker afstand fra bilerne. Med den planlagte bebyggelse bliver dette frataget og man laver en farlig cocktail af tung trafik og legene børn.



Ungdomsboliger i vandværket

De nuværende boliger på Jordbærvej ligger MEGET tæt på vandværksbygningen. Dette kunne give mening i forhold til de intentioner, der var lagt op til i lokalplanen, hvor der står i § 3 stk. 2 " *Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter*". Ligesom at det heller ikke matcher lokalplanens § 5 stk. 1 " *Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til arealet ad den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bygning, såfremt denne anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art.*" Nu planlægger man at lave ungdomsboliger klods op af vores bebyggelse, der primært består af børnefamilier, der vil være følsomme over for støj og fester. Afstanden er markeret med en grøn streg på kortet. Den korte afstand og blandingen af boligernes beboertyper gør, at der ikke bør gives dispensation fra lokalplanens intentioner.

Utilstrækkelige tilkørselsforhold

Allerede som situationen er i dag er der utilstrækkelige adgangsforhold til området. Billedet er taget en morgen kl 7.45. Det kunne være taget en hvilken som helst morgen. Der er biler på vej ud ad Rabarbervej. De er forhindret i at komme ud pga den tunge motor- og cykeltrafik på Hillerødgade. Der er biler på vej ind ad Rabarbervej. De kan ikke komme ind pga de parkerede biler på vejen. Der er biler på vej ud fra parkeringspladsen ved kontorbygningen (tidlige KPM G bygning). De sidder ligeledes fast pga trafikken, der i forvejen sidder fast på Rabarbervej. Vejforholdene er allerede voldsomt underdimensioneret. Med 156 nye boliger vil adgangen til området blive kaotisk.



Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~028 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Channie & Lars Bech Andersen, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 22:07:56
Vedhæftede filer: [Høringssvar angående byggeri på Rabarbervej 2 samt 10-12.docx](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14796
Navn: Channie & Lars Bech Andersen
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 141
Email: Lars.boban@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[Høringssvar angående byggeri på Rabarbervej 2 samt 10-12.docx](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14796>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringssvar angående byggeri på Rabarbervej 2 samt 10-12.

Bygningshøjde

Bygningshøjde og omfang går allerede til den absolut maksimale grænse ift. det tilladte i lokalplanen, og der bør derfor ikke dispenseres for, at bygningshøjden overskrider max 12 meter, således at højden kommer op på 13 meter.

Dette kæmpe byggeri vil slet ikke skabe samspil med det resterende lokalområde. Man vil vende 3 kæmpe gavle mod de omkringliggende bygninger. Hvor er samhørigheden med naboer her?

Det voldsomme byggeri afviger kraftigt fra intensionen i lokalplanen, om at byggeri skal være i stil med det omkringliggende byggeri.

Vej forhold

Ved anlæggelse af den nuværende bebyggelse på matrikel 950 (lokalplanens område A1) er det godkendt, at gavl og tilslutning af adgangssti til bebyggelsens østligste blok (BBR bygning 14) er anlagt umiddelbart på vejudlægslinjen. Såfremt vendeplads iht. vejudlægget og det ansøgte anlægges, vil både den centrale adgangssti og begge ender af adgangsstien til den østligste blok på matrikel 950 ende direkte i et vejareal. Dette vil medføre u hensigtsmæssige konsekvenser for trafiksikkerheden internt for Jordbærvejs ca. 150 børn, samt for institutionerne på begge sider af det forslåede byggeri.

Man vil samtidig inddrage noget af byggeriets nabogrunde, for at lave en vendeplads for store køretøjer. Denne adgangsvej samt vendeplads laves uden nogen former for fortovej, hvilket strider i mod lokalplanens § 4 Stk. 5. *"Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne"*. Jeg kan derfor slet ikke forstå at kommunen i høring materialet ligger op til denne dispensation.

Parkering

Der ligger i materialet op til at der kun bygges 33 parkeringspladser til 156 lejemål. Det vil skabe et bilkaos uden sammenligning andre steder i København. Området er i forvejen presset til det yderste af koncernservice og statsforvaltningens medarbejdere og gæster. At give dispensation på antallet af parkeringspladser vil helt sikkert komme til at skabe farlige situationer dagligt pga. parkerede biler der spærrer for udsynet. Dette sker lige op af en familiebebyggelse (Jordbærvej) med ca. 150 børn, samt Københavns kommunes største daginstitution (Grøndalen) med 250 børn.

Forurening

Grunden der skal bygges på, er en gammel industrigrund som er stærkt forurenet. Når man skal grave ud til parkeringskælder, vil det ske klods op ad 250 børns udendørs legeplads i Københavns største daginstitution (Grøndalen).

Hvordan vil man sikre at der ikke lander forurenet jord på legepladsen til 250 børn?

Børn som i den alder, er særligt modtagelige overfor de mest almindelige stoffer, som grunden er forurenet med.

Vi vil på baggrund af ovenstående, vil vi indstille til at Københavns kommune ikke giver dispensationer til byggeriet på Rabarbervej 2 samt 10-12.

Venlig hilsen

Channie & Lars Bech Andersen
Jordbærvej 141
2400 Kbh NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~029 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Lotte Kolind, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 22:21:53

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14797
Navn: Lotte Kolind
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 75
Email: lottekolind@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Ekskluderende byggeri

Det ansøgte byggeri afviger fra lokalplanen, ved at have gavl mod Jordbærvej og ikke mod Grøndalsparken. Ligesom plejecenteret åbner op mod Jordbærvej, bør det nye byggeri også åbne op for lokalområdet, i stedet for at lukke sig inde. Der bor mange (+100) børn på Jordbærvej og med nye familieboliger formodes også at komme flere. Jordbærvej er en meget velfungerende forening, med mange fælles arrangementer. Derudover har Jordbærvej et godt samarbejde med plejecenteret, med fælles arrangementer. Det kan måske ligefrem gøre boligerne mere attraktive for fremtidige lejere af det nye byggeri, ved at åbne op mod lokal området.

Parkering

Med kun 33 parkeringspladser til 115 boliger, kommer det til have stor indflydelse på trafikikkerheden i området. Med bebyggelsen bliver de eksisterende parkeringspladser langs hegnet ind mod Økonomiforvaltningen sløjfet, for at skabe et større friareal.

I byggeansøgningen er at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens §7 stk. 1 "Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer..." .
Hvor skal cykler parkeres, når krav til friareal også skal overholdes?

Trafikforhold:

Trafikbelastningen af Hillerødgade er i myldertiden stærkt belastet. Krydset ud fra Rabarbervej til Hillerødgade er kaotisk om morgenen, med parkerede biler og trafik fra stikvejen til Koncernservice, København Kommune. Den øgede trafik med 115 boliger, vil påvirke trafikikkerheden negativt.

Ændringerne af vandværket

De foreslåede ændringer af vandværket strider mod intentionerne i lokalplanen. Ombygningen til ungdomsboliger er ikke i overensstemmelse med den intention der udtrykkes i lokalplanens §3 stk. 2 "Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, ..samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter." og lokalplanens §5 stk. 1 "Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til arealet ad den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bygning, såfremt denne anvendes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art." Der er i lokalområdet behov for et fælles eller kulturhus i lokalområdet, der kan støtte om omkring det lokale samarbejde som vandværkets venner har opbygget. Derfor indstiller vi, at de ansøgte dispensationer til vandværket ikke godkendes. Kommunen bør bidrage til helhedsindtrykket og potentialet i området, og ikke dispenserer for at presse max. antal boliger ind.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14797>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~ 030 Høringssvar fra Ann-Britt B. Landrock, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 19:10:35
Vedhæftede filer: [ATT00001.htm](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring.

Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001

Svar id: 14785

Navn: Ann-Britt B. Landrock

Postnr/by: 2400 København NV

Organisation:

Adresse: Jordbærvej 109

Email: landrock85@hotmail.com

Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

Høringssvar fra Ann-Britt.docx

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14785>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Hermed indsender jeg som nabo og bygningskonstruktør høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12.

Risiko for spredning af stærkt forurenede jord til børneinstitutionens legeplads

Grunden, hvor ansøger ønsker at opføre nybyggeri, er stærkt forurenede på vidensniveau 2. Se bilag 8 i Lokalplan nr. 424 "Grøndalvænge Allé", samt øvrige kilder nedenfor.

Nærmeste nabo til evt. nybyggeri er en integreret institution Grøndalsvænge, Mandelvej 5, 2400 Kbh. Nv., hvor cirka 250 børn dagligt benytter legeplads helt op af matrikel 123b. Se grafisk illustration på side 2 og 8.

Jeg har selv barn i institutionen, ligesom mange andre beboere på Jordbærvej.

Børn er ekstra sårbare overfor forurenede jord. Miljøstyrelsen fastslår, "at små børn har en tendens til at proppe alt i munden; jord, beskidte fingre, legetøj og meget andet. Samtidig er små børn særligt følsomme over for nogle af de mest almindelige stoffer, som jorden er forurenede med. Det skyldes, at børn stadig er under udvikling og har et langt liv foran sig."

Københavns Kommunes Miljøkontrol har kontrolleret hele matriklen, herunder specifik det område, hvor ansøger vil opføre nybyggeri. Miljøkontrollen konstaterer, at området er forurenede pga. mangeårig industri og fabriksvirksomhed på grunden. Se brevet fra Miljøkontrollen af 9. marts 2006, der skriver, at "*der på arealet er en jordforurening af en art og en sådan koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø*".

Jorden under vores boliger er ejet af AKB København, og er ligeledes forurenede, og bl.a. derfor er der netop ikke opført kældre under vores boliger, men i stedet udlagt lagt 50 cm ren jord ovenpå forurenede jord.

På baggrund af ovenstående ønsker jeg svar på flg. spørgsmål:

- 1) Hvordan vil kommunen som myndighed sikre, at forurenede jord ikke spredes til de omkringliggende grunde, herunder især børnehaven, hvor 250 børn dagligt befinder sig klods op af en kommende byggeplads og udgravning til parkeringskælder?
- 2) På hvilken måde har kommunen sikret sig, at byggeansøgningens planlagte parkeringskælder ikke graves, hvor der i dag er nedgravet olietanke, samt andre livsfarlige kemikalier mv.?
- 3) Hvilke konkrete forundersøgelser, analyser og tiltag har kommunen krævet, at ansøger sætter i værk ift. at undgå spredning af forurenede jord fra nybyggeri, udgravning af dyb parkeringskælder, til børnehavens legeplads beliggende få meter fra matrikel 123b?
- 4) En frivillig forening, Vandværkets Venner, stiftet af beboere på Jordbærvej har ansøgt kommunen om at få lov at udlægge jord og græs på den tomme byggegrund for at forskønne området og skabe et rekreativt område. Efterfølgende fik de af kommunens Center for Miljø besked på, at det ville kræve cirka 30 jordprøver for retvisende at kunne vurdere forureningsgraden, men at vi kunne udlægge enten 50 cm ren jord eller fiberdug og 15 cm ren jord. Efter kontakt til Økonomiforvaltningen valgte Københavns Kommune denne løsning matrikel 123b, hvor der nu er ansøgt om nybyggeri. Spørgsmål:

Har ansøger foretaget cirka 30 jordprøver for retvisende at kunne vurdere forureningsgraden?

Hvilke konkrete prøver og analyser har foretaget på grunden? Har kommunens Center for Miljø/ Miljøkontrol analyseret disse evt. jordprøver?

Som bygningskonstruktør ved jeg, hvor svært det er at undgå forurenede jord og støv der hvirvles op og sprede til nærliggende område, når der udgraves til parkeringskælder. Derfor er det afgørende, at kommunen undersøger ovenstående, inden der gives evt. tilladelse til nybyggeri, udgravning af parkeringskælder.

Kilder:

Sø kort her: <http://www.kk.dk/artikel/jordforureningen-i-k%C3%B8benhavn>

Herunder kort over olietanke:

http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_oliekortlagte/index.php?search=Gr%C3%B8ndalsv%C3%A6nge+alle&ejerlav=

Kortlægningsbrev: http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_kortlagtearealer/pdf/101-02881-787_38f8.pdf

Brev fra Region Hovedstaden: http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_kortlagtearealer/pdf/101-02881_58e2.pdf



Nybygningens omfang, placering og ydre fremtræden – herunder højde og skygge. OBS: SE BILAG 2, s. 5.

Bygningshøjde

Bygningshøjde og omfang går allerede til den absolut maksimale grænse ift. det tilladte i lokalplanen, og der bør derfor ikke dispenseres for, at bygningshøjde overskrider de max 12 meter, således at højden kommer op på 13 meter. Bygningshøjde er i vores optik voldsom ift. øvrige bebyggelse på Jordbærvej. Kommunen bør ikke give dispensation ift. bygningshøjde, fordi:

- Et så voldsomt nybyggeri er i strid med lokalplanens intention om, at byggeri skal være i stil med omkringliggende byggeri, her henvises til vores "byggeforeningshuse" i 2 og 3 plan, som er kendt som de succesfulde almenbolig+ på Jørdbærvej.

- Skyggegener: Det er i tegningsmateriale ikke blevet grundigt bevist, at der ikke vil komme skyggegener: Ansøger vil bygge en kæmpe husgavl, der vender ud mod brandvejen, visse steder højere end bostedet Grøndalsvænge. Det vil virke som en voldsom mur, der lukker sig mod de mindre bebyggelser på Jørdbærvej. Hvorfor vender bygningen ryggen til området? Vi vil opleve skygge og mørke fra det nye byggeri. Byggeriet harmonerer ikke med vores rækkehuse, og der er ikke grundlag for at bygge højere end 12 meter. I forvejen er 12 meter højt sat, da området i forvejen er tæt bebygget.

Skrå højdegrænseplan mod matrikel nr. 123a (bosted) overskrides og lever ikke op til Lokalplan § 5 stk. 4. Nybyggeri kommer dermed meget tæt på bostedet Grøndalsvænges aktivitetshus midt i gården. Der bør ikke gives dispensation for højdebestemmelser for det skrå højdegrænseplan, da byggeriet i omfang og højde i forvejen går til det absolut maksimalt tilladte samt direkte overskrider den maksimale bygningshøjde på 12 meter – ikke bare på elevatorårne og ovenlysvinduer, men også i det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse mod Jørdbærvej.

Vejforhold

Ved anlæggelse af den nuværende bebyggelse på matrikel 950 (lokalplanens område A1) er det godkendt, at gavl og tilslutning af adgangssti til bebyggelsens østligste blok (BBR bygning 14) er anlagt umiddelbart på vejudlægslinjen.

Såfremt vendeplads iht. vejudlægget og det ansøgte anlægges på denne måde vil både den centrale adgangssti og begge ender af adgangssten til den østligste blok på matrikel 950 ende direkte i et vejareal. Vendepladsen vil derfor ikke kunne anlægges på denne måde uden u hensigtsmæssige konsekvenser for trafikikkerheden internt i bebyggelsen – herunder ikke mindst trafikikkerheden for de 150 børn, der bor i bebyggelsen på matrikel 950 på Jørdbærvej.

Ændring af vejlinjer og etablering af vendepladsen på nuværende brandvej vil overskride skellinje.

Ansøger ønsker at skabe mere friareal på eget område og matrikel ved at udvide vejareal og vendeplads på vores matrikel. Dermed vil vendeplads befinde sig på vores matrikel til fare for vores børn, børnehavens børn og forældre ved aflevering og afhentning samt beboere i området.

Der færdes 150 børn i området. De bor lige ud til den pågældende vejstrækning, hvor ansøger har i sinde at etablere vendeplads og vejudlæg uden fortov samt nedkørsel til ny parkeringskælder i konstruktion. Det er aldeles uholdbart for alle parter, hvis der etableres vej og vendeplads helt op af gavlen på eksisterende byggeri uden samtidig etablering af fortov som beskyttelse fodgængere. Det er som bekendt i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Som minimum bør det foreslåede fortov langs Vandværkets sydlige facade forlænges mod vest svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning.

Vendeplads for renovationskøretøjer må tilvejebringes ved at det nuværende vejudlæg udvides på matrikel 123b's areal, for eksempel ved at den foreslåede bebyggelse rykkes mod syd, uanset at dette måtte betyde at bebyggelsens omfang må reduceres.

Sikkerhedsmæssig uacceptabel løsning

Jeg undrer mig over, at der på side 5 i Høringsbrevet af 14. februar 2017 står flg.: "*Center for Bygninger anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning. Vejmyndigheden vil i øvrigt udsende en separat høring om vejforhold.*"

Den ansøgte ændring af vejforhold er i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Vi stiller os derfor uforstående overfor, hvordan Centrer for Bygninger i høringsbrevet kan fastslå, at en vendeplads klods af eksisterende byggeri – uden etablering af fortov – kan være en "sikkerhedsmæssig acceptabel løsning".

Parkering

Der er planlagt med for få parkeringspladser. Kun 33 i parkeringskælder er alt for lidt til 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger. **Der er ingen garanti for, at det er studerende eller unge, der flytter ind i ungdomsboligerne, da Københavns Kommune tidligere har meddelt ansøger, at man ikke kontrollerer dette forhold. Dvs. de 156 beboere kan i princippet alle have bil.**

Desuden: Studerende og "unge" har også biler, ligesom deres venner og familier og øvrige besøgende har bil. Tilmed er der i dag farlige og ulovlige parkeringsforhold på Rabarbervej, og alt for få parkeringspladser i området.

Teknik- og Miljøudvalget bør på den baggrund *ikke* give dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

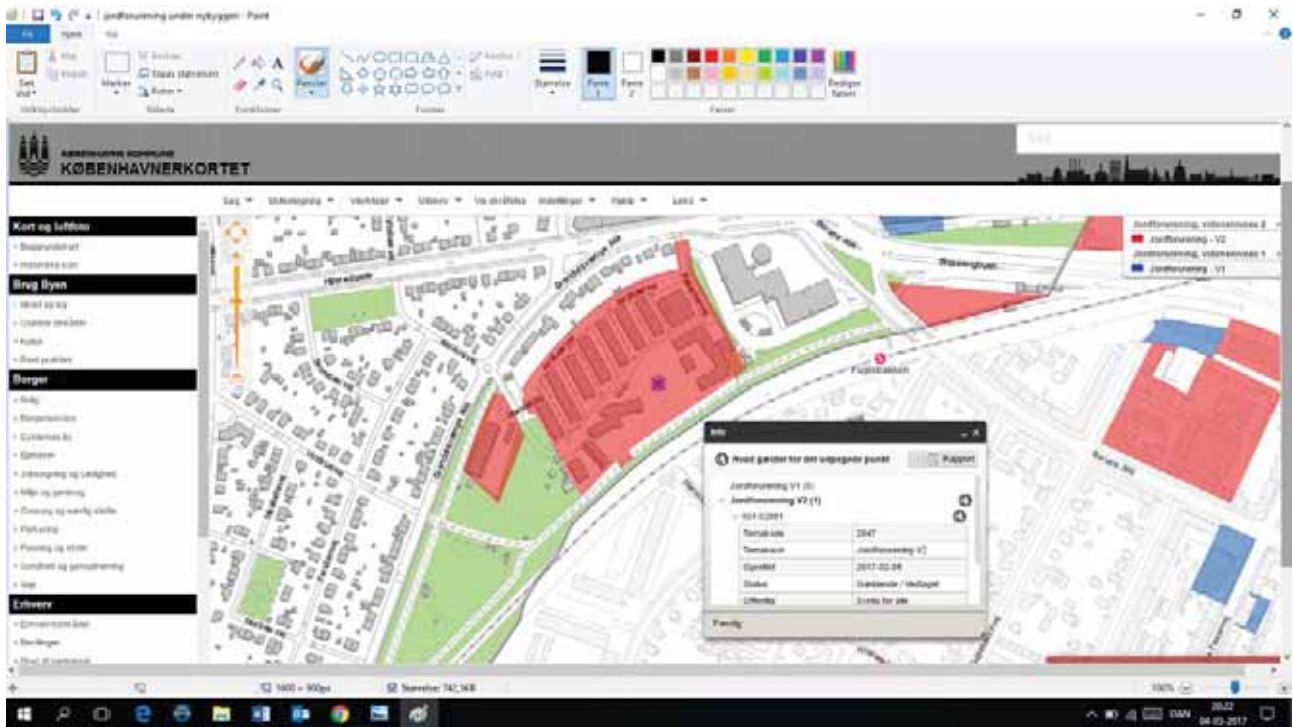
Rabarbervej og det første stykke af Jordbærvej er i forvejen et trafikalt kaos for bilister og fodgænger i området.

Med venlig hilsen

Ann-Britt B. Landrock

Adresse: Jordbærvej, 2400 Kbh Nv.

Bilag 1. Jordforurening på matrikel 123b: Status: Jordforurening V2.



Kort: http://kbhkort.kk.dk/spatialmap?formid=tempform_897824

Bilag 2: Grafiske illustrationer, der viser byggeriets omfang ift. nuværende byggeri, samt afstand børnehavens og legepladsens afstand til evt. nybyggeri. FØR:



Efter nybyggeri – grå bygning:







Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~031 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Annette Heron Hansen og Lasse Cleveland, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 22:53:28

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14798
Navn: Annette Heron Hansen og Lasse Cleveland
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 49
Email: lasse_cleveland@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vi forstår behovet for mange og billige ungdomsboliger i København og hilser nye beboere velkommen i området. Men på flere punkter synes vi den fremlagte plan vil være meget skadelig for området.

Punkt 1: Bygningshøjde på nybygning og tæt byggeri.

Bygningshøjden overskrider lokalplanen. Ud over at man bygger højere end det lokalplanen foreskriver, bygger man også meget tæt på de eksisterende boliger og derfor vil det skabe smalle, høje korridorer. Lyset vil have svært ved at trænge ind til store dele af området, specielt i vintermånederne. Nybygningen og specielt vandværksbygningen kommer til at ligge så tæt på både boligerne på jordbærvej og plejecentret Grøndalsvænge, at indkig vil være uundgåeligt. Det er en stærk forringelse af boligområdet og det krænker privatlivet når det er så tæt på.

Punkt 2: Farlige trafikforhold.

Stierne fra flere af boligrækkerne på Jordbærvej vil ende direkte i en vendeplads/vej til det nye byggeri på rabarbervej. Det vil uundgåeligt skabe meget farlige trafikforhold, da der vil være dårligt udsyn for biler på den nyanlagte vej da mure og hække vil forhindre frit udsyn. Man må også forvente tung trafik som renovations køretøjer og lastbiler der vil skulle passere meget tæt på huse og stier. Og dette er tilmed i et boligområde med ca 150 børn, der færdes på stierne omkring Jordbærvej.

Punkt 3: Parkering

De byggerier der er på den gamle vandværksgrund er anlagt med et minimum af parkeringspladser. Det er allerede nu svært at finde parkering i området. Statsforvaltningens gæster og medarbejdere parkerer på nuværende tidspunkt lovligt og ulovligt i området. Hvis projektet bliver gennemført med 158 nye boliger vil mange flere biler skulle parkere i området eller i de omkringliggende områder. Med udvidelsen af vandværksbygningen fjerner man parkeringspladser fra området og lægger dem eget kælderareal, så statsforvaltningen og andre fra det store kontorbyggeri ikke kan bruge dem længere. Desuden er 33 parkeringspladser til 158 boliger meget lavt. Man må forvente at det vil skabe meget store parkeringsproblemer i vandværksområdet, ved institutionen Grøndalen og Landsbyen og i området omkring Grøndalsvænge alle.

Punkt 4: Gene fra parkeringskælder.

Rampen fra parkeringskælderen vil betyde at billygter vil genere flere boliger på Jordbærvej, specielt boliger med vinduer i gavlen.

Punkt 5: Frirumsarealer og oprydning

Med opførelsen af 136 ungdomsboliger og 22 familieboliger vil mange nye beboere skulle leve på den gamle vandværksgrund. Desværre vil det nye byggeri have så lidt frirumsareal i gadeplan,

at man må forvente at mange vil søge forskellige steder hen i området. F.eks. til de meget begrænsede frirumsarealer på Jordbærvej. Almenbolig + konceptet på Jordbærvej betyder blandt andet at beboerne i almenbolig + boligerne selv står for renovationen af området. Det vil ikke kunne undgås at så mange nye mennesker med så lidt frirumsareal vil betyde meget mere oprydning i området. Vi er bekymret over om det er mere end vi beboerne i almenbolig + boligerne kan håndtere.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringsvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14798>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~ 032 Høringssvar fra Dennis Mejdal, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 19:42:33

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~ 001
Svar id: 14787
Navn: Dennis Mejdal
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 57
Email: dennismejdal@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Til Teknik og Miljøforvaltningen, høringssvar vedr. byggeri på Rabarbervej, 2400 København NV.

Vi er oprigtig kede af, at Københavns Kommune i den grad har valgt at tilsidesætte og udfordre et helt boligfællesskabs sikkerhed og boliglivskvalitet!

Ved at give dispensation til et byggeri, som er så højt og så tæt op ad de eksisterende bygninger efterlades ingen plads, luft eller rum overheadet - og faktisk viser planerne for byggeriet, at selv de små grønne plæner omkring vores huse inddrages til transport og vendeplads. De trafikale forhold omkring det kommende byggeri vil resultere i trafikalt kaos og voldsomt farlige situationer.

Dagligt oplever vi, hvordan alle eksisterende - og ikke-eksisterende - parkeringspladser omkring Rabarbervej belejres af personale og besøgende til Økonomiforvaltningen, koncernservice, der har til huse på Borups Allé, det føles i hverdagene som et mindre kaos og ikke uden risiko at skulle cykle sine børn i institutioner. Med det nye byggeri vil vi med garanti opleve, at endnu flere biler vil fylde de i forvejen smalle færdselsveje og brandveje samt parkere uhensigtsmæssigt.

Samtidig er placeringen af byggeriet på den grønne grund helt vanvittig ved at placere gavlen ned mod tre af Jordbærvejens bygninger, og dermed lukke helt af for lys og luft. Det ville som minimum være at foretrække at vende byggeriet, så det åbner op mod vores mange hjem.

At hele den grønne grund nu skal fjernes, er meget beklageligt. Fælleskabet på Jordbærvej er i den grad vokset ud af at have sådan en grund til at lave fællesaktiviteter. Og netop at vi på Jordbærvej er blevet fremvist som flagskibet af almene boliger i kommunen, føler vi os nu forvirrede og undrende over, at man vil inddrage netop den grund, der har kunne fremme det fantastiske naboskab, vi ser herude.

Vi har set vores børn trives, vokse op og lære af at have sådan en perle af en grund. Vi er som familie gået fra at have et introvert lejlighedsbarn til at få livligt friluftsbarn. At se sin søn på 5 have svært ved at finde nogen at lege med i lejlighedskomplekser i København, til at han på Jordbærvej fik masser af venner med trygge omgivelser at lege på. Det er en stor gave for alle børn!

Det nye byggeri får det til at føles som om, vi bare skal presses sammen. Vi kan ikke se for os, at kvaliteten ved at bo på Jordbærvej nogensinde vil blive den samme for andre familier. Det er i den grad sørgeligt at se, hvordan sikkerhed og livskvaliteten på Jordbærvej bliver tilsidesat for så mange boliger som muligt og lidt mere bundlinje.

Dennis Mejdal og Dorte Mondrup, Jordbærvej 57

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14787>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~ 033 Høringssvar fra Aksel Mejdal, Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 19:51:38

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~ 001
Svar id: 14788
Navn: Aksel Mejdal
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 57
Email: dortemondrup@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Til Teknik og Miljøforvaltningen, høringssvar vedr. byggeri på Rabarbervej, 2400 København NV.

Jeg er helt med på det der med det gamle skrummel der står og ser grimt ud, men jeg køber ikke lige den der med at i Tar græs plænen fra mig. Jeg kommer til at savne at Kelke på de små bakker og spille fod bolt med mine venner og lave små huler på gresset men i må for alvor ikke tå den græs plæne fra mig og mine venner det er den bedste ok det lyder lidt mærkeligt men den bedste græs plæne i hele mit liv.

Aksel Mejdal, 9 år, Jordbærvej 57

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14788>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~034 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Maria og Simon Lawaetz Schultz, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 23:10:51
Vedhæftede filer: [Høringssvar vedr Rabarbervej 2 og 10-12.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14799
Navn: Maria og Simon Lawaetz Schultz
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 9
Email: slschultz@hotmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: tlf 61711558

Høringssvar:

Se venligst vedhæftede PDF fil

Vedhæftede filer:

[Høringssvar vedr Rabarbervej 2 og 10-12.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14799>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringsvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12

Som beboer i den beboelsesblok på Jordbærvej, der ligger umiddelbart op af vandværket og umiddelbart op af den påtænkte vendeplads ud for nybyggeriets parkeringskælder, er jeg stærkt bekymret over flere elementer i ansøgningen om etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12 og tilbygningen på Rabarbervej 2.

- 1) Min primære bekymring er punktet vedrørende *vejforhold*, hvor det i naboorienteringen er angivet at Center for Bygninger ”anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning”. Dette er jeg stærkt uenig i, og jeg mener ikke at der skal gives dispensation fra dette punkt (§4 stk. 1). Allerede nu oplever vi stor trafik på Rabarbervej og Jordbærvej, særligt i almindelig arbejdstid i hverdage, hvor mange cirkulerer rundt og leder efter en parkeringsplads trods nærheden til offentlig transport. Jeg frygter, at trafikafviklingen bliver endnu mere uacceptabel. Særligt den påtænkte vendeplads, som kommer til at inddrage en del af KABs matrikel og gå klods op af vores boligblok, er særdeles problemfyldt. Boligerne i på Jordbærvej huser omkring 150 børn, primært små børn i daginstitutioner og i folkeskolens mindre klasser. Vi er vant til, at de leger, cykler og løber rundt om bygningerne til fods eller på løbehjul. Hvis vendepladsen ikke efterlader plads til hverken fortorv eller øvrigt areal til at fodgængere, løbehjul eller små cyklister kan passere for enden af beboelsesblokken, går det ud over trafiksikkerheden. Specielt frygter jeg det scenarie, hvor en bil er på vej op fra parkeringskælderens, samtidig med at en bil kommer ad Rabarbervej og skal ned i parkeringskælderens, og disse skal passere hinanden eller eventuelt undvige hinanden og ikke ser barnet på cykel eller løbehjul, der ikke har undvigelsesmuligheder i form af fortorv eller græsareal.
- 2) Vedrørende punktet parkering, vil jeg påpege at der allerede nu er mangel på parkeringspladser trods nærheden til Fuglebakken S-togsstation. Dette gælder primært på hverdage i almindelig arbejdstid, hvor ganske mange, formentlig medarbejdere og

besøgende fra Koncernservice på Borups Allé 177, parkerer på Jordbærvej og Rabarbervej. At dispensere fra lokalplanens krav om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal (§7, stk. 6), vil blot forværre den allerede massive parkeringsproblematik.

- 3) Vedrørende vandværksbygningen er det beskrevet, at den eksisterende tilbygning med fladt tag mod sydvest rives ned og erstattes af en ny tilbygning med saddeltag i forlængelse af hovedbygningen. Den fremtidige bygningskrop fremgår på tegningsmaterialet, hvor bygningen er rektangulær. Tilbygningen fremgår dog ikke på de fremsendte skyggediagrammer, hvor vandværket derfor ikke er illustreret rektangulært og tilbygningens skygge ej er illustreret på skyggediagrammet. Jeg vil bede om, at der indhentes korrekte skyggediagrammer, inden at det vurderes om der kan gives dispensation, idet jeg frygter at tilbygningen med saddeltag, giver væsentlige skyggegener om morgenen og formiddagen i løbet af foråret og sommeren.

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~035 Høringssvar fra Anja Lindholm , Rabarbervej 2.
Dato: 5. marts 2017 19:55:59

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14789
Navn: Anja Lindholm
Postnr/by: 2400 København nv
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 123
Email: Anjalindholm4@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Bekymring vedr. Bebyggelsen ved Rabarvej.

I forbindelse med den påtænkte bebyggelse på Rabarbervej har jeg primært to bekymringer. Først og fremmest har jeg utrolig svært ved at se hvordan man skal få plads til endnu flere parkeringspladser i området når man allerede nu kan have svært ved at finde en plads i perioder hvilket skyldes at der i dag timerne er utrolig mange som har ærinder hos forvaltningen holder på rabarbervej og starten af Jordbærvej. Dette leder hen til min største bekymring som går på sikkerheden i til og fra kørsel i området. Allerede nu er pladsen omkring ind og udkørsel fra rabarbervej præget af dårligt udsyn og pladsmangel. Ved at putte endnu flere trafikanter ind i billedet - både bilister og cyklister - så forringes sikkerheden i trafikken yderligere.

Det at der kommer mere trafik i et i forvejen småt område gør også at sikkerheden for de mange børn i området forringes væsentligt! Lige nu er der mange børn der ikke leger ved parkeringspladsen på Jordbærvej grundet dårligt udsyn ved blokkene. Problemet er at børnene nu også vil opleve usikre legefoehold på bagsiden af Jordbærvej.

Jeg kan også frygte at der bliver utrolig meget pres på jordbærvejens fællesarealer når der bygges så tæt som det her er tanken. Vi bor meget tæt på hinanden på Jordbærvej og her er der tale om at putte endnu flere mennesker ind på et mindre areal.

Jeg har stor forståelse for at der skal bygges på området og synes enddog at det er rigtig fint at vandværket renoveres. Men jeg synes at planerne virker meget voldsomme og kan frygte mængden af trafik og mennesker på et lille område.

Mvh Anja Lindholm

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14789>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~036 modt. 05.03.2017 Høringssvar fra Helene Nielsen, Rabarbervej 2
Dato: 5. marts 2017 23:58:33

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14800
Navn: Helene Nielsen
Postnr/by: 2400 Kbh NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 59
Email: heleneb@email.dk
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Høringssvar til byggeri Rabarbervej 2 og 10-12

Vi bor i enderækkehuset, tredje række fra vandværket og bliver dermed en af de allernærmeste naboer til et nybyggeri på grunden.

o Skyggestudierne viser, at vi ikke længere har morgensol på terrassen foran huset. En terrasse vi i weekenden ofte opholder os på om morgenen, netop for at nyde morgensolen.

o Vores køkkenalrum vender mod vandværksbygningen /brandvejen. Ændres brandvejen til at være en adgangsvej til parkeringskælder, vil billygter skinne direkte ind i vores køkken alrum, som er vores primære opholdsrum.

Ud over de ting, som drejer sig om vores egen bolig, har vi en række indsigelser til de dispensationer, som kommunen angiver, at den synes er acceptable at give:

Friarealer: Kun 39 % af boligetagearealet er friareal. Kommunen vil gerne acceptere andre typer arealer som friarealer, men faktum er at man hermed modarbejder dels Vanløses bydelsplan mål om et godt hverdagsliv

Et godt hverdagsliv:

- • Trygge, fælles og tilgængelige byrum
- • Rum til alle
- • Byrum skal opfordre til aktivitet.

Og svigter lokalplanens formål:

at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang og ophold for alle,

Adgangsforhold: Det undrer mig, at Københavns kommune kan anbefale et byggeri, der planlægger at anvende et stykke af naboens (vores) matrikel for at sikre egne adgangsforhold. Her tænker jeg på vendepladsen, hvor jeg formoder at blandt andet renovationskøretøjer skal hente affald og hvor der morgen og sen eftermiddag vil være stor færdsel på et område, som på vores matrikel er det sted børn samles og leger om eftermiddagen netop væk fra trafikken.

Renovation: Det er i øvrigt ikke klart belyst i det fremsendte materiale, hvordan byggeriets renovationområde er indrettet. Det må formodes at have en vis betydning for os som naboer.

Parkeringsforhold: Antallet af parkeringspladser er underestimeret og vil medføre kaotiske parkeringsforhold. I dag er området belastet af kommunens koncernservices medarbejdere (sic!)

Byggeriets højde og placering: Den nye bygning er massiv i sin fremtoning og vender væk fra sine naboer. Tilmed er bygningen højere end de omkringliggende boliger. Bygningens fremtoning ligger langt fra formuleringen i lokalplanen:

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er tilpasset områdets særlige karakter. Lokalplanområdets beliggenhed med grænse til villabebyggelse og

anden lav bebyggelse medfører, at ny boligbebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i områder med byggeforeningshuse.

Beboersammensætning i området: Det foreslåede byggeri ligger så langt fra den vision vi "købte ind på" da vi flyttede ind på Jordbærvej. Vi vil med stor sandsynlighed forlade Jordbærvej som direkte konsekvens af byggeriets udformning og de givne dispensationer. Byggeriet kan på ret kort sigt få en række konsekvenser for lokalområdet ved at beboersammensætningen ændres. Således modarbejder I jeres egne overordnede rammer for byudvikling, der skal "sikre bæredygtig byudvikling ved en helhedsbetragtning, der omfatter en langsigtet miljømæssig, social og økonomisk samfundsudvikling." <http://kp15.kk.dk/artikel/overordnet-byudvikling>

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14800>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse
Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~037 modt. 06.03.2017 Høringssvar fra Vanløse Lokaludvalg, Rabarbervej 2
Dato: 6. marts 2017 11:23:22
Vedhæftede filer: [Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12.PDF](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14802
Navn: Vanløse Lokaludvalg
Postnr/by: 2720 Vanløse
Organisation: Vanløse Lokaludvalg
Adresse: Frode Jakobsens Plads 4
Email: vanloeselokaludvalg@okf.kk.dk
Øvrige Kontaktoplysninger: www.vanloeselokaludvalg.kk.dk

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12.PDF](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14802>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk



VANLØSE LOKALUDVALG

Vanløse Lokaludvalg
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal
2720 Vanløse

E-mail
adh@okf.kk.dk
EAN nummer
5798009800275

TMF BA CBY Byggetilladelser Nord

Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12

Vanløse Lokaludvalg takker for muligheden for at svare på høring vedr. Rabarbervej 2 og 10-12.

Lokaludvalget har behandlet sagen i ordinært møde den 23. februar 2017, med fremmøde af borgere fra lokalområdet. På den baggrund har Vanløse Lokaludvalg følgende bemærkninger til høringen.

Vandværksbygningen

I lokalplanen fremgår at Vandværksbygningen er bevaringsværdig. Vanløse Lokaludvalg ønsker, at der bliver taget hensyn hertil, så udtrykket på facader og gavle fastholdes. Bygningen kan anvendes til boligformål, men lokaludvalget havde gerne set, at der kunne etableres kulturanvendelse.

Lokaludvalget lægger vægt på § 6 stk. 6 i lokalplan 424:

”Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.”

Friareal

Lokaludvalget stiller sig betænkelig overfor, at der ikke bygges med tilstrækkelig reelt friareal.

For det første fremgår det af ansøgningen, at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplanens § 7, stk. 1 *”Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer... ”*. Derudover inddrages nuværende friarealer, der anvendes til parkering, i arealets beregning.

Der er svært at se, hvordan lokalplanens bestemmelse med friarealer, der skaber visuel og fysik sammenhæng i lokalområdet kan imødekommes, med så lidt friareal, jf. lokalplanens § 7, stk. 3

”Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge inden for området og enkelte overgange til omgivelserne... ”

03-03-2017

Sagsnr.
2017-0096611

Dokumentnr.
2017-0096611-2

På den baggrund er Lokaludvalget bekymret for, om der med bebyggelsen sikres nok friareal til at skabe den nødvendige lokale sammenhæng mellem bygninger.

Bygningshøjde

Lokaludvalget ser ikke at byggeriet stemmer overens med intentionen i lokalplanen, der skal sikre at ny bebyggelse tilpasses lokalområdets særlige karakter. Da bygningen opføres som én stor konstruktion, der går til den maksimale grænse på 3-3½ etage, og nogle steder overskrider samme, ses det ikke, at bygningen opføres i overvejende tæt-lav bebyggelse, ligesom almenbolig+ husene.

Lokaludvalget ønsker bebyggelseshøjde på max 3-3½ etagehøjde nøje overholdt, gerne i samspil med områdets tæt lave bebyggelse.

Et medlem af lokaludvalget havde til mødet en protokolbemærkning:

Hanne Larsen ønskede ført til protokols, at byggeriet på Rabarbervej 10-12 får samme karakter/udseende som det eksisterende AKB boligbyggeri langs Jordbærvej.

Med venlig hilsen

Bent Christensen
Formand for Vanløse Lokaludvalg

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~038, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Torben og Gunilla Bender, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 14:41:05
Vedhæftede filer: [Høringssvar angående Rabarbervej 2 og 10.docx](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001

Svar id: 14803

Navn: Torben og Gunilla Bender

Postnr/by: 2400 København NV

Organisation:

Adresse: Jordbærvej 5

Email: gunbender@gmail.com

Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Vedhæftede filer:

[Høringssvar angående Rabarbervej 2 og 10.docx](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14803>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringssvar angående Rabarbervej 2 og 10-12

Som beboer på Jørdbærvej og i blok G, den bygning der ligger lige op til vandværket, er vi meget bekymrede for hvad det foreslåede byggeri kan medføre.

Vandværksbygningen, som er bevaringsværdig, skulle ifølge lokalplanen være brugt til kulturelle formål, hvilket der ikke er meget af i forvejen i området. Med de planer der foreligger nu, skal det så være ungdomsboliger, der skal ligge få meter fra blok G, hvor der bor børnefamilier. Vi har tre børn, og vi kan godt forestille os at det kunne give nogle væsentlige støjgener.

Det blev i sin tid også i udbudsmaterialet, da grunden skulle sælges, også påpeget at vandværket skulle anvendes til kulturelle formål, og det kan have fået andre mulige købere til at afstå fra at købe grunden. Som beboere havde vi også set frem til nogle kulturelle tilbud i området, og derfor står vi meget uforstående over for, hvordan det pludselig kan blive til ungdomsboliger.

Samtidig vil de fremlagte planer om ombygning af vandværket ikke leve op til de anbefalinger, som der gives på Københavns Kommunes egen hjemmeside. Her bliver det anbefalet at vinduer, døre og bygningen i sin helhed bliver bevaret i sin oprindelige form, og der bruges materialer som er lig det oprindelige.

Det nye byggeri på den nu tomme grund vil overstige de 3 etager, som også er kravet i lokalplanen. Da bygningen samtidig vil "vende ryggen" til bebyggelsen på Jørdbærvej, vil det betyde at vi på Jørdbærvej vil blive klemmt inde, og der er ikke meget plads i forvejen. Samtidig vil det give væsentlige gener med hensyn til skygge. Det vil ikke indbyde til fællesskab med en bygning, der vender væk fra os på Jørdbærvej.

Friarealet vil også blive mindre end det i lokalplanen fastsatte, hvilket vil betyde mindre rum til udfoldelse og fællesskab. Da friareal i lokalplanen ikke inkluderer cykelparkering, men dette areal er medtaget i byggeansøgningen som friareal, vil det betyde at det reelle areal er for lille. Der er i forvejen kun meget lidt plads til leg for børnene og til sociale udfoldelser for beboerne. Vi kan jo ikke lege eller holde sociale arrangementer i cykelstativerne!

I forbindelse med opførelsen af de nye boliger vil det samtidig betyde en øget mængde biler, der vil skulle køre til og fra området, og det vil nedsætte trafikikkerheden markant for børnene på Jørdbærvej. Det vil også betyde at det der nu er brandvej vil blive nedlagt, og børnene vil ikke have mulighed for at kunne færdes sikkert nogle steder, da der ikke er nogle fortove men kun vej.

Da Jørdbærvej består af familieboliger, må det også forventes at vores børn kan færdes sikkert omkring deres hjem. I dag er der allerede problemer med de mange biler, der kører til og fra Jørdbærvej/Rabarbervej om morgenen og om eftermiddagen, da mange af de ansatte fra det tilstødende Koncernservice også parkerer i området, og der bliver parkeret uhensigtsmæssige steder, som mindsker udsynet betragteligt, hvilket er farligt for især børnene.

Studerende har også biler, og de har også gæster, der har bil, så at der kun anlægges 33 parkeringspladser i forhold til boliger i forbindelse med byggeriet, vil kun øge trafikken og antallet af de uhensigtsmæssige parkeringer, vi allerede ser.

Jordbærvej er et dejligt sted at bo, og vi har et helt unikt sammenhold og fællesskab samt nogle dejlige boliger, hvilket flere gange er blevet hædret og ikke mindst omtalt positivt i pressen. Med det nye byggeri kan vi godt frygte, at det kan betyde at nogle familier vil fraflytte, da det ikke er sikkert for børnene at færdes der, og vores bebyggelse vil ligge indeklemmt i skygge af den nye mastodont, der skal opføres på den tomme grund.

På denne baggrund vil vi dermed ikke anbefale at der bliver givet dispensationer fra lokalplanen i forbindelse med byggeri på grunden og vandværket.

Med venlig hilsen

Torben og Gunilla Bender

Jordbærvej 5

2400 København NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 516287~010 Høringssvar fra Rie Donskov Grønbech, 18 ungdomsboliger på tagetage, Heimdalsgade 39
Dato: 5. marts 2017 15:24:59
Vedhæftede filer: [Høringssvar fra nr. 29 om boligbebyggelse og ombygning af Vandværk.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14780
Navn: Rie Donskov Grønbech
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 29
Email: rie.gbech@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se vedhæftede dokument.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar fra nr. 29 om boligbebyggelse og ombygning af Vandværk.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14780>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Hørings svar

om sag: 514267~001 om opførelse af etageboligbebyggelse på Rababervej 10-12 og ombygning af vandværksbygningen Rababervej 2.

Som nabo til matrikel 123b UT, Kbh. bliver vi i høj grad, berørt meget negativt af ”Nybygningen”, samt de dispensationer som Teknik og Miljøforvaltningen er parate til at tildele, jf. høringsmaterialet. Derudover mister vi muligheden for at få etableret den lokale kulturelle institution og det fælles mødested i Vandværksbygningen, som er så tiltrængt i netop dette lokalområde. Herunder er vores bemærkninger, bekymringer og spørgsmål til en række meget væsentlige punkter i høringsmaterialet.

Nybygningen er i stærk kontrast til kvarterets identitet

Formålet med lokalplanen 424 for ”Grøndalsvænge Allé” er, at planen ”skal muliggøre, at der opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er *tilpasset områdets særlige karakter*. Lokalplanområdets beliggenhed med grænse til villabebyggelse og anden lav bebyggelse medfører, at *ny boligbebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i området med byggeforeningshuse. Bebyggelsen begrænses til maksimalt 3-3 1/2 etage...*” (jf. lokalplanen s. 3-4).

Almenbolig+ rækkehusene og lejlighederne på jordbærvej stemmer fuldstændig overens med Lokalplanens formål der skal sikre, at bebyggelserne udformes så der skabes en ”*egen identitet i kvarteret*”. (jf. lokalplanen s. 4).

Den stærke **identitet** som Grøndalsvænge allé har fået, jf. lokalplanen, med opførelsen af almenbolig+ rækkehusene, kan vi ikke se, harmonerer med Nybygningen, der opføres som én stor bygningskonstruktion, og som alle steder går til den maksimale grænse på 3-3 1/2 etage, og nogle steder overskrider samme.

Vi ser derimod en bygningskonstruktion, der på radikal vis, ændrer på den særlige identitet som vi har fået skabt for kvarteret med vores rækkehuse. Vi ser en bygningskonstruktion der vil være ødelæggende for vores lokalområdes særlige karakter, og som vil påvirke kvarteret i en helt anden retning, der ikke stemmer overens med lokalplanens intentioner. En bygningskonstruktion der udformes som **høj, tæt og massiv bebyggelse** i direkte modsætning til lokalområdets særlige **identitet** som vi værdsætter højt.

På den baggrund mener vi ikke, at der bør gives dispensationer til at bygge højere end lokalplanen foreskriver. Og vi vil kraftigt anmode om at bygningskonstruktionen genovervejes og at der i stedet opføres bygninger, der er i overensstemmelse med områdets **særlige identitet**, med tæt-lav bebyggelse, som kan **harmonere** med vores rækkehuse og lejligheder.

En idé kunne være at bygge rækkehuse som på Jordbærvej. Bygningskonstruktion af denne karakter ville stemme overens med lokalplanen og vil understøtte områdets særlige karakter, samt give gode muligheder for at opbygge et godt naboskab med os naboer på Jordbærvej.

Friareal

Formålet med lokalplanen er jf. §1, ”at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give **oplevelsesrige og trygge muligheder**”

for adgang og ophold for alle... ". Vi ser ikke, at der bygges i overensstemmelse med dette lokalplanens formålsamt lokalplanens øvrige bestemmelser om friareal. For det første fremgår det af ansøgningen, at arealer udlagt til cykelparkering medregnes som friareal, hvilket *ikke* er i overensstemmelse med lokalplanens §7, stk. 1 "*Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealer...*". For det andet, er det svært at se hvordan lokalplanens bestemmelse med friarealer, der skaber visuel og fysik **sammenhæng** i lokalområdet kan imødekommes, med så lidt friareal, jf. lokalplanens §7, stk. 3 "*Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til omgivelserne...*".

Det er meget tydeligt, at der ikke bygges med det **nødvendige** friareal og vi er meget ærgerlige over at forvaltningen er indstillet på at give dispensation for bestemmelsen om friareal, jf. lokalplanen. At et lukket gårdmiljø medregnes som friareal er vi meget uforstående overfor, da vi ikke mener en lukket gård kan "*tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelig fælles haverum, legepladser og lignende.*" jf. lokalplanens §7, stk. 3.

Friareal der skaber mulighed for lokal sammenhæng, der er så vigtig for områdets sammenhængskraft, sociale vedligeholdelse samt udvikling af godt naboskab og nærmiljø – også kaldet **socialt bæredygtigt** byggeri.

Social bæredygtighed med nødvendigt friareal, jf. lokalplanen, der muliggør fællesskab, naboskab og sammenhængskraft, bør indtænkes i bygningskonstruktionen af hensyn til lokalområdets særlige karakter.

Af hensyn til områdets sociale bæredygtighed, bør der **ikke** gives dispensation for lokalplanens bestemmelser om friareal. Der bør derimod **som minimum** bygges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om og intention med, friareal, der kan tilfredsstille områdets beboeres forskelligartede behov, mulighed for at mødes på anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende.

Hvis der tildeles dispensation for lokalplanens bestemmelser om friareal vil vi gerne have svar på hvordan beboernes behov for oplevelsesrige og trygge muligheder for fælles adgang og fælles ophold kan sikres? Hvor skal vi som naboer opholde os? Hvor skal de nye beboere opholde sig og hvor kan vi opholde os sammen?

Parkering

Der etableres 33 underjordiske parkeringspladser til 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger. Det er alt for lidt!

Der er i forvejen tale om et **meget** belastet lokalområde, hvad angår antallet af parkeringspladser, antallet af beboere og institutioner. I forvejen anvendes Rababervej som parkeringsområde for både jordbærvejs beboere, gæster, samt for gæster til Koncernservice på Borups allé 177, der i perioder "*tilplastrer*" Rababervej og hele området langs Vandværksbygningen, med parkerede biler "*i lag*".

Med det nye byggeri på matrikel 123b UT fjernes alle de tilgængelige parkeringspladser **og** der bygges for lidt parkeringspladser i forhold til antallet af beboere samt potentielle gæster. Inden der tildeles dispensation for antallet af parkeringspladser, bør forvaltningen besvare følgende meget væsentlige spørgsmål:

Hvor skal de øvrige nye beboere parkere deres biler? Hvor skal de nye beboeres gæster parkere?
Hvor skal gæsterne til Koncernservice parkere?

Som naboer til matriklen er vi **meget** bekymrede for, at antallet af parkeringspladser i forhold til

antallet af nye beboere, vil skabe en uholdbar parkeringssituation, der vil belaste lokalmiljøet uhensigtsmæssigt og som kan skabe potentielt farlige situationer pga. ulovlige parkeringer. Og hvordan stemmer denne uholdbare parkerings- og trafiksituation overens med lokalplanens §1 Formål om "...trygge muligheder for adgang og ophold for alle... "?

Vi opfordrer på den baggrund til, at Teknik- og Miljøforvaltningen **ikke** giver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal og dispensation fra lokalplanens §1 om trygge muligheder for adgang og ophold for alle, jf. ovenstående. Og hvis der alligevel tildeles dispensation for ovenstående, forventer vi at ovenstående spørgsmål besvares.

Trafik

Ved etableringen af 33 ekstra parkeringspladser i området, bør der indtænkes en sikker løsning til det trafikale knudepunkt ved ind- og udkørslen mellem Rabaervej og Hillerødgade. Der er i forvejen et stort trafikalt pres på denne ind- og udkørsel, jf. Lokalplanens s. 9 om trafikforhold "*Ved vejadgang fra Hillerødgade kan der opstå problemer med at køre til og fra området i myldretiden...*" og der bør derfor indtænkes trafikale løsninger, der kan øge sikkerheden ved dette trafikale knudepunkt.

Hvordan forholder Teknik og Miljøforvaltningen sig til at presset øges i dette trafikale knudepunkt? Og hvilke løsninger indtænkes til at øge trafiksikkerheden netop her?

Vandværksbygningen

Som naboer til vandværksbygningen er vi kede af, at den står og forfalder og vi er ærgerlige over at vi indtil nu ikke har kunne skaffe ressourcer nok til at få restaureret bygningen, i overensstemmelse med den oprindelige smukke arkitektoniske udformning. Vi er kede af at bygningen forfalder og at vi ikke kan få skabt et kulturelt værested i bygningen. Men som naboer er vi også rigtig ærgerlige over, at forvaltningen vil tillade at vandværket udvides og ombygges i strid med lokalplanen, der kræver, at bygningen skal anvendes til kulturelle formål jf. lokalplanens §3 stk. 2 den "... *bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, fx klubber, udstillings- eller beboerlokaler.*" Hermed mister vi muligheden for nogensinde at kunne få etableret en kulturel institution og et vigtigt kulturelt mødested for lokalområdets forskelligartede beboere, som området har så stort behov for.

Vi mener **ikke** der bør gives dispensation til at bygge ungdomsboliger i Vandværksbygningen, da vi mener den indeholder et stort kulturelt potentiale, som blot mangler finansiering. Og fordi det vil være i strid med lokalplanens intentioner om at sikre boligbyggeri der "*muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art...*" (lokalplanen §3, Kommentar).

Vi håber Teknik og Miljøforvaltningen vil tage vores bemærkninger til efterretning og at vi vil få svar på de konkrete spørgsmål, vi har stillet i dette høringssvar.

Med Venlig hilsen
Rie Donskov Grønbech og Martin Donskov Grønbech
Jordbærvej 29
København NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~040, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Line og Jan Hesselvig Krogh, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 19:59:24
Vedhæftede filer: [Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001

Svar id: 14805

Navn: Line og Jan Hesselvig Krogh

Postnr/by: 2400 København

Organisation:

Adresse: Jordbærvej 101,1

Email: linehess@gmail.com

Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12

Vedhæftede filer:

[Høringssvar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14805>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen

Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Hørings svar vedr. Rabarbervej 2 og 10-12

Siden vi blev nye beboere på Jordbærvej d.1.april 2012, har vi vidst at vi kun ville have den grønne plet på lånt tid.

Grøndalsvænge området er et skønt område, Jordbærvej er skønt, men vi er da klemt lidt "hernede" bag en sti i Grøndalsparken, Institutionerne Grøndalsvænge og Grøndalen, samt den gamle KPMG-bygning, der nu huser offentlig administration

Flere beboerne i området oplever allerede nu en forringet trafiksikkerhed i området grundet den massive andel af ansatte i nabobygningen, der bruger Jordbærvej, Rabarbervej OG tilhørende brandeveje, som parkeringsområde. Så at give dispensation til at skabe 156 nye boliger, med kun 33 ekstra parkeringspladser, er direkte uforsvarligt.

Det er en dispensation der ikke bare forværrer trafikforholdene på Jordbærvej, men også for de handicappede og gangbesværede beboere i Grøndalsvænge, samt de mange børn, der er er tilknyttet den integrerede institution Grøndalen dagligt bevæger sig rundt i område.

Derudover vil der hvis der gives dispensation til ungdomsboligbyggeriet, potentielt skabes ufordelagtige forhold for beboer i Grøndalsvænge, samt børn og ansatte i Grøndalen, grundet skyggegener.

Københavns kommune vil ved at give dispensation til de nye byggerier ikke bare forringe et velfungerende boligområde, ved at skabe forringet trafiksikkerhed og forringede parkeringsforhold. Kommunen tillader yderligere en dispensation der modstrider lokalplanens anbefalinger, hvis der tillades en udvidelse af vandværksbygningen, som ikke synes at respektere kultur- og miljøhensyn i området.

Med bevidstheden om at der er behov for boliger i København, så er dette en opfordring til at Københavns kommune ikke bare respekterer og prioriterer vores velfungerende område. Men at I også stiller krav til at et byggeri og ombygning gør det samme!

At der ikke gives dispensation projektet, og at kommunen stiller krav til at projektet der planlægges, udføres inden for de retningslinjer I selv som kommune udstikker.

Venlige hilsner

Jan og Line Hesselvig Krogh
Jordbærvej 101
2400 København NV

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~041, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Frederik Nygaard, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 21:54:08
Vedhæftede filer: [20170306_Høringssvar.pdf](#)
[Første undersøgelse.pdf](#)
[Bilag 7 .pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14806
Navn: Frederik Nygaard
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 3 2400 København NV
Email: frederik.berg.nygaard@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Se venligst vedhæftede dokumenter.

Vedhæftede filer:

[20170306_Høringssvar.pdf](#)
[Første undersøgelse.pdf](#)
[Bilag 7 .pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14806>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Høringsvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12

Følgende høringssvar indsendes personligt af bestyrelsesformanden for forældrebestyrelsen for Klynge C – Brønshøj/Vanløse, hvor institutionen Grøndalen indgår, beliggende Mandelvej 5, matrikel 123c, som er tilstødende til den tomme byggegrund på matrikel 123b. Dette høringssvar repræsenterer bekymringer delt af flere ledere og forældrerepræsentanter i Klyngen, men indsendes ikke på vegne af Klyngebestyrelsen, men personligt af formanden.

Som forælder til to børn i den integrerede institution Grøndalen og som bestyrelsesformand for Klyngen samt medlem af forældrerådet og nabo til vandværksbygningen, er det bekymrende at:

- Friarealet søges maksimeret ved at ændre omkring vandværk og nybyggeri, med forringelse af trafiksikkerheden, i et område hvor både børn og forældre i institutionen færdes i forbindelse med afhentning og bringen til daginstitutionen.
- Nybygningen skal etableres på en kraftigt forurenede grund, uden dette er nævnt blot perifert i høringsbrev eller byggeanmodningen, som jeg har fået indsigt i. Der er efter min erfaring og gennem rådgøring med rådgivere en overhængende risiko for at håndtering af den forurenede jord ikke håndteres korrekt. Især fordi at en legeplads til over 250 institutionsbørn er helt tilstødende byggegrunden, bør der vises særlig påpasselighed så ikke forurenede støv, byggeaffald og jord kommer på grunden.
- Kommunen lader til at ville tillade at der bygges højere end lokalplanen foreskriver, og dermed tillade et massivt nybyggeri som vil syne meget voldsomt mod institutionen, så tæt på skel som tilladt, men potentielle gener ved affald og støj til følge.

Vejforhold

Det fremgår af høringsbrevet at ansøger til byggetilladelsen ønsker at ændre i vejudlægget, med en løsning som især omkring nybygningen vil skabe en kombineret vendeplads, tilkørsel til parkeringskælder og tilkørsel for dagrenovationslastbiler m.v. Det er meget bekymrende at i forhold til den dispensation som vil påkræves i forhold til lokalplan 424's § 4, stk. 1 samt § 4, stk. 5 at der i høringsbrevet står ”Center for Bygninger anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning.”.

Strækningen fra Rabarbervej 2 ned langs brandvejen er brugt af en stor del af forældre til børn i daginstitutionen Grøndalen, og en løsning hvor der ikke er udlagt til uafbrudt fortov langs vejen og forsvarlig afstand til opkørselsrampe, lader ikke til at være en sikkerhedsmæssig acceptabel løsning, og derfor er der ikke blot behov for dispensation med lokalplanens § 4, stk. 1, men yderligere også stk. 5.

For trafiksikkerheden for mange børn og voksne der færdes i forbindelse med den store dagsinstitution skyld, opfordres det til at der ikke dispenseres for ovenstående paragraffer.

Forurenet grund – håndtering af byggeriet

I forbindelse med kommunens salg af grunden og vandværksbygningen blev der forinden udført jordbundsundersøgelser af DGE (Dansk Geo-servEX a/s) i 2006. Se vedhæftet rapport, samt bilag fra kommunen. Rapporten konstaterer kraftig forurening på grunden hvor nybygningen tiltænkes opført.

I lokalplanen fremgår det i § 8, stk. 2 at håndteringen af jord og grundvand skal håndteres i forhold til Teknik- og Miljøforvaltningens henvisninger.

Kommunens vejledninger beskriver hvordan der kildesorteres og hvordan jorden fragtes, men det nævnes ikke hvordan jorden forsvarligt behandles på selve grunden, hvordan det sikres at der ikke sker forurening på tilstødende grunde, særligt legepladsen på nabomatriklen, gennem støv fra arbejdet, afdækning m.v.

Det virker meget tvivlsomt at ansøger kan garantere at håndteringen af den forurenede jord foregår uden uheld og forurening af tilstødende områder, og overholde lokalplanens § 8, stk. 2.

Afstand til legepladsen

Af høringsbrevet fremgår det tillige, at der ved nybygningen skal dispenseres for lokalplanens § 5, stk. 2 vedrørende højden på byggeriet. At der som udgangspunkt ønskes at dispenseres for bygningens højden, er naturligvis et udtryk for at ansøger vil have flest muligt etagekvadratmeter, hvilket også tydeliggøres ved ansøgers ønske om at ændre vejudlægget og opnå større friareal, for ikke at nødvendiggøre dispensation fra § 7, stk. 1.

Byggeriet er massivt og er langs matrikel 123c så tæt på skel som muligt, hvilket fra legepladsen og institutionen vil syne massivt. En antagelse vil være at ungdomsboliger så tæt på legepladsen vil kunne medføre problemer med affald og f.eks. cigaretskodder på legepladsen.

For børnenes i daginstitutionens trivsel og sikkerhed skyld, opfordres der til ikke at dispensere for § 5, stk. 2, så byggeriet ikke bliver højere end lokalplanen foreskriver, uanset om der fra høringsbrevets ordlyd kun er tale om ”mindre overskridelse, idet det alene drejer sig om elevatortårne og ovenlyskupler.”

Konklusion

Der opfordres hermed til at der ikke gives byggetilladelse med den fremlagte løsning for byggeriet på Rabarbervej 10-12 og den relaterede løsning til ændring og udlægning af vej.

Frederik Nygaard
Jordbærvej 3
2400 København NV.

Formand for forældrebestyrelsen af Klynge C – Brønshøj/Vanløse.
Medlem af forældrerådet i Den integrerede institution Grøndalen.

MILJØTEKNISK OG ORIENTERENDE GEOTEKNISKE UNDERSØGELSE

GRØNDALSVÆNGE ALLÉ 13, KØBENHAVN NV.



Matr. 123 & 950 UTTERSLEV
Københavns Kommune

Rekvirent:

Københavns Kommune
Miljøkontrollen

Rådgiver:
DGE-rapport:

DGE, Dansk Geo-servEx a/s
0604258/1


Dato:

2006.06.26

Hovednummer: 70 10 34 00 • Hjemmeside: www.dge.dk

 Jølshøjvænget 11
8270 Højbjerg
Fax: 8736 2223
dge@dge.dk

 Hessekær 41
7100 Vejle
Fax: 75 82 28 99
chm@dge.dk

 Stauvej 99, Farstrup
9240 Nibe
Fax: 98 68 64 53
dge-nibe@dge.dk

 Villumhøj 57
8831 Legstrup
Fax: 86 64 31 81
dge-viborg@dge.dk

 Grønhejgade 45
6600 Vejen
Fax: 75 36 78 41
dge-vejen@dge.dk

 Kirkeby Sand 21
5771 Stenstrup
Fax: 62 26 25 29
dge-fyn@dge.dk

 Skovlytoften 33
2840 Holte
Fax: 39 16 39 90
dge-sjaelland@dge.dk

 Østre Allé 7
4800 Nykøbing F.
Fax: 54 82 26 14
dge-storstrom@dge.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Indledning og formål.....	2
2	Historisk redegørelse.....	4
	2.1 Historik	4
3	Feltaktiviteter	6
	3.1 Poreluftundersøgelse.....	6
	3.2 Miljø- og geotekniske boreriger.....	7
	3.3 Diffus forurening	10
	3.4 Analyseprogram.....	11
4	Geologi og hydrogeologi	12
	4.1 Regional geologi og hydrogeologi.....	12
	4.2 Lokal geologi og grundvandsforhold.....	12
5	Resultater af den miljøtekniske undersøgelse	15
	5.1 Poreluftanalyser	15
	5.2 Jordanalyser	17
	5.3 Vandprøver	19
	5.4 Vurdering og sammenfatning af analyseresultater.....	22
6	Risikovurdering.....	25
	6.1 Arealanvendelsen.....	25
	6.2 Indeklima	25
	6.3 Udeluft.....	26
	6.4 Grundvand	26
7	Resultatet af den orienterende geotekniske undersøgelse	28
8	Kapitalisering af de miljømæssige og geotekniske informationer	29
	8.1 Kapitalisering af miljøforanstaltninger	29
	8.2 Geotekniske	30
9	Referencer.....	31

BILAGSFORTEGNELSE

1	Situationsplan samt historik
2	Fotos fra ejendommen
3	Situationsplan, tekniske undersøgelser
3.1	Detail kortudsnit af bilag 3
3.2	Detail kortudsnit af bilag 3
4	Boreprofiler og PID-målinger
5	Analyserapporter, poreluftprøver
6	Analyserapporter, jordprøver
7	Analyserapporter, vandprøver
8	Analyseresultater, samlet oversigt diffus jordforurening
9	Geoteknisk rapport, Dines Jørgensen & Co. A-S
10.1	Situationsplan, jordklassificering tungmetaller
10.2	Situationsplan, jordklassificering PAH
10.3	Situationsplan, jordklassificering totalkulbrinter
10.4	Situationsplan, horisontal jordforureningsudbredelse med olieprodukter
11	Udskrifter fra JAGG
12	Fakta ark

1 INDLEDNING OG FORMÅL

Nærværende rapport er en afrapportering af en miljøteknisk og en orienterende geoteknisk undersøgelse foretaget af Dansk Geo-servEx a/s (DGE) på ejendommen Grøndalsvænge Allé 13, København NV. Ejendommens beliggenhed fremgår af figur 1.



Figur 1. Grøndalsvænge Allé 13, København NV

Undersøgelsen er udført på vegne af Københavns Kommune, Miljøkontrollen, som i forbindelse med påtænkt opførelse af nyt boligbyggeri på ejendommen Grøndalsvænge Allé 13, København NV har anmodet DGE om at gennemføre en orienterende geoteknisk- og miljøteknisk undersøgelse på ejendommen. Undersøgelserne er udført på baggrund af oplæg af 6. april 2006 /1/. Undersøgelserne er gennemført i april og maj 2006.

Formålet med undersøgelserne er at afklare, om det er miljømæssigt og geoteknisk forsvarligt at udføre nyt boligbyggeri på grundene samt at vurdere de økonomiske omkostninger på de miljømæssige og geotekniske foranstaltninger, der er nødvendige.

Ejendommen omfatter to matrikler, nr. 950 samt nr. 123, begge Utterslev, samlet under adressen Grøndalsvænge Allé 13. Undersøgelserne udføres og afrapporteres samlet for de to matrikler.

Formålet med undersøgelsen er specifikt:

- på baggrund af den historiske redegørelse samt besigtigelsen af ejendommen at undersøge potentielle forureningskilder på de to matrikler
- at afgrænse konstaterede forureninger på arealerne
- at foretage en risikovurdering overfor grundvand og arealanvendelsen herunder indeklima ud fra kendskabet til forureningens art og styrke
- at udarbejde afværgetiltag med tilhørende økonomiske overslag hvis nødvendigt til sikring af indeklimaet
- at foretage en indledende geoteknisk vurdering af arealerne baseret på informationer fra geotekniske boringer
- at sammenkoble de miljømæssige og geotekniske informationer

Undersøgelsen tager udgangspunkt i historiske oplysninger, herunder tidligere undersøgelser samt en besigtigelse af ejendommen.

2 HISTORISK REDEGØRELSE

2.1 Historik

Der er foretaget en gennemgang af historisk kildemateriale for de to matrikler, nr. 950 samt nr. 123, begge Utterslev. Arkivgennemgangen har omfattet følgende datakilder:

- Miljøsager, Miljøkontrollen (GeoEnviron og ScanJour)
- Olietanksager, Miljøkontrollen
- Byggesager, Stadsarkivet
- Spildevandssager, Stadsarkivet

Der er den 29. marts 2006 foretaget en besigtigelse af ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen er der foretaget en fotografering af de eksisterende forhold. Dokumentation fra besigtigelsen fremgår af bilag 2.

På baggrund af arkivgennemgangen og besigtigelsen er der udarbejdet en situationsplan samt et historisk datablad for ejendommen, jf. bilag 1. Der er konstateret to hovedkildeområder på ejendommen.

Det ene hovedområde omfatter den oprindelige administrationsbygning for vandværket beliggende på matrikel 123. Bygningen har bl.a. indeholdt maskinhus, kedelhus, værksted samt olietank (bygning 1). Nord for bygningen har der været etableret en tjærebeholder. Vest for administrationsbygningen har der været etableret et tankanlæg med 4 nedgravede tanke samt et udrykningsdepot for brændstof.

Det andet hovedområde omfatter en værkstedsbygning i to etager med kælder (bygning 2) opført på den vestlige del af matrikel 950, nogle et-etages værkstedsbygninger beliggende øst herfor (bygning 3) samt diverse oplag beliggende syd for bygningerne. Bygning 2 har bl.a. indeholdt værksted med sprøjtemalingsrum og syrerum. Bygning 3 har indeholdt flere værksteder, bl.a. autoværksted, smedje samt malerværksted.

I forbindelse med tidligere undersøgelser ved og omkring det tidligere tankanlæg er der påvist forurening med olieprodukter. I 2003 blev der foretaget en supplerende forureningsundersøgelse, hvor der blev boret til 18 m.u.t.. Boringen blev afsluttet 1 m nede i kalken. Boringen blev filtersat dels i toppen af grundvandsmagasinet (mellem 5,5-6,5 m u.t. og i toppen kalken 16 m u.t.).

Der blev konstateret forurening i det øverste filter, svarende til toppen af grundvandsmagasin, men ikke i det nederste filter, svarende til toppen af kalken. Forure-

ningen blev på daværende tidspunkt skønnet til ikke at udgøre en risiko for det primære grundvandsmagasin i kalken, hvorfra Frederiksberg Vandforsyning indvinder vand til drikkevandformål. I 2003/2004 opgraves tanke og forurenede jord. I den forbindelse sløjfes to olieudskillere. Der bortgraves i alt 352,78 tons jord og efterlades forurening i tre gravefronter og i bunden af udgravningen. Der er truffet ren gravefront ind mod carporten mod sydvest.

I forbindelse med nærværende undersøgelser har det ikke været muligt at frembringe eksakt dokumentation for ovenstående undersøgelser. Specielt for så vidt angår situationsplaner, boreprofiler, kemiske analyser samt informationer om afværgen. Dog er det lykkedes at frembringe feltjournalen for den dybe boring (angivet som K1 på bilag 3). Herudover er der fundet yderligere en boring i området ved tankanlægget (angivet som K2 på bilag 3), som er filtersat ned til ca. 6 m u.t., men feltjournalen for boringen er ikke fremkommet.

Der er ikke yderligere kendte forureningsområder på ejendommen.

3 FELTAKTIVITETER

Feltaktiviteterne har omfattet følgende aktiviteter:

- poreluftundersøgelse i umættet zone
- udførelse af miljøtekniske boringer
- undersøgelse af diffus forurening
- udførelse af geotekniske boringer
- indmåling, nivellering, pejling og vandprøvetagning

Nedenfor er der en kort gennemgang af de udførte aktiviteter. For en mere detaljeret gennemgang henvises til undersøgelsesoplægget /1/.

3.1 Poreluftundersøgelse

Med henblik på at få et indledende overblik over forureningen i den umættede zone er der foretaget poreluftscreening med felt GC ved de identificerede potentielle forureningskilder.

Der er den 11. og 12. maj 2006 etableret 21 poreluftsonderinger. Poreluftundersøgelsen er koncentreret omkring to områder, dels området ved det tidligere tankanlæg (bilag 3.1), og dels området omkring bygningerne 2 og 3 (bilag 3.2.).

I området ved det tidligere tankanlæg er der etableret 6 poreluftsonderinger.

I området omkring bygningerne 2 og 3 er der etableret 15 poreluftsonderinger, hvoraf 2 er placeret i bygning 3. Det var ligeledes her tiltænkt at udføre 2 sonderinger i bygning 2 med sprøjte- og syrerum, men pga. af manglede adgang til bygningen er der i stedet etableret én sondering umiddelbart uden for bygningen i forhold til disse to rum.

Poreluftsonderingerne er etableret ved nedramning af poreluftspyd til ca. 1 m u.t. Herefter er der opsuget poreluft fra jordmatricen, som efterfølgende er analyseret på felt-GC. Der analyseres for indhold af BTEX samt chlorerede opløsningsmidler. Derudover vil en gennemgang af chromatogrammerne kunne påvise eventuelle andre komponenter, der dog ikke vil blive identificeret.

Feltmålingerne er suppleret med 4 luftprøver udtaget på kulrør for at verificere feltmålingerne. Kulrørene er analyseret på akkrediteret laboratorium (Milana). Analyseprogrammet fremgår af tabel 3.2 i afsnit 3.4.

Endvidere er der etableret én poreluftsondering umiddelbart uden for administrationsbygningen (PL22). Oprindeligt var det tiltænkt, at denne sondering skulle udføres inde i bygningen, men pga. diverse rørføringer var dette ikke muligt. Fra denne sondering er der udtaget poreluft direkte på kulrør.

Prøverne til akkrediteret analyse er analyseret for TVOC, BTEX'er og chlorerede opløsningsmidler. Endvidere er den ene kulrørsprøve efter aftale med Miljøkontrollen analyseret for polære opløsningsmidler. Analyseprogrammet fremgår af tabel 3.2 i afsnit 3.4. Valg af analyseparametre er foretaget på baggrund af de historiske oplysninger om de enkelte forureningskilder samt resultaterne af de udførte felt-GC-målinger.

Alle poreluftsonderinger, prøveudtagning og analyse på felt-GC er foretaget af DGE.

3.2 Miljø- og geotekniske boringer

Med henblik på at undersøge de miljømæssige forhold og geotekniske funderingsforhold er der udført miljø- og geotekniske boringer. Boringernes placering fremgår af bilag 3, samt af detailkortudsnittene bilag 3.1 og 3.2.

De miljøtekniske boringer er placeret i områder, hvor der med baggrund i historikken, kan være sket spild eller udsivning af forurenende stoffer. De miljøtekniske boringer er hovedsageligt koncentreret omkring området med det tidligere tankanlæg samt bygningerne 2 og 3.

I den orienterende geotekniske undersøgelse er boringer tilstræbt placeret således, at der opnås en arealmæssig jævn dækning af så stor en del af grunden som muligt under hensyn til de eksisterende adgangsforhold, bygninger, kabelføringer o.l. Boringerne er placeret med en indbyrdes afstand på ca. 30 m, svarende til én boring pr. ca. 1000 m².

I perioderne 10. - 12. april og 18. - 21. april 2006 er der udført 12 miljøtekniske boringer og 27 geotekniske boringer, heraf er 9 af de geotekniske boringer udført som kombinerede miljø- og geotekniske boringer. Den 1. maj 2006 er der udført 2 supplerende miljøtekniske boringer.

De miljøtekniske boringer er nummereret som M1 til M14, og de geotekniske boringer er nummereret G1 til G27. Boringerne G12-G14, G18-G19 og G23-G26 er udført som kombinerede miljø- og geotekniske boringer.

De miljøtekniske boringer er alle som minimum forsøgt ført til 5 m u.t., dog er enkelte ført dybere (1 - 3 m) med henblik på filtersætning i sekundært grundvandsmagasin og/eller vertikal forureningsafgrænsning.

Alle de geotekniske boringer er ført til 5 m u.t.. Et par af de kombinerede miljø- og geotekniske boringer er ført 1-2 meter dybere, igen med henblik på filtersætning og/eller vertikal forureningsafgrænsning.

Da der i området optræder mange sten specielt omkring 3-4 m u.t., har det været nødvendigt at flytte nogle af boringer. På grund af de mange sten måtte det enkelte steder opgives at bore dybere end 3-4 m u.t. De eksakte boredybder for alle boringerne fremgår af borejournalerne vedlagt i bilag 4, samt af tabel 3.1 for så vidt angår de miljøtekniske boringer.

Som udgangspunkt er alle boringer etableret som uforede 6" snegleboringer, dog har det været nødvendigt at etablere enkelte boringer som forede 6" snegleboringer på grund af forekomsten af sekundært grundvand.

I tabel 3.1 er data for alle de miljøtekniske boringer opsummeret, herunder også de kombinerede miljø- og geotekniske boringer. De boringer, som alene er udført som geotekniske boringer, er ikke medtaget, da disse alle er etableret som uforede boringer og ført til 5 m u.t.

Til bestemmelse af grundvandsstrømningsretningen i det (de) overfladenære sekundære grundvandsmagasin(er) er de filtersatte boringer indnivelleret og pejlet. Indnivelleringen er foretaget i forhold til DVR90.

Filtersætningerne for de miljøtekniske boringer samt herunder de boringer, der er udført i kombination med den geotekniske del, fremgår af tabel 3.1 og af borejournalerne i bilag 4.

Herudover er enkelte af de geotekniske boringer ligeledes filtersat (med $\varnothing 25$ mm filterrør). Disse fremgår af borejournalerne i bilag 4, samt af den geotekniske rapport, jf. bilag 9.

Tabel 3.1. Informationer om miljøtekniske boringer

Borings id.	Type	Boreddybde (m u.t.)	Filtertype og – interval (m u.t.)	Bemærkning
M1	foret	6,0	Ø63mm : 2,5-3,5 Ø25mm : 5,0-6,0.	
M2	uforet	3,5	Ingen filter	Stoppet pga. sten
M3	uforet	5,0	Ingen filter	
M4	uforet	5,0	Ingen filter	
M5	uforet	4,0	Ø63mm : 1,5-3,5	Stoppeet pga. sten
M6	uforet	2,8	Ø63mm : 1,6-2,6	Stoppet pga. sten
M7	uforet	3,0	Ø63mm : 1,0-2,5	Stoppet pga. sten
M8	uforet	3,0	Ingen filter	Stoppet pga. sten
M9	foret	9,0	Ø63mm : 5,0-8,0	
M10	uforet	4,0	Ingen filter	Stoppet pga. sten. Boringen blev forsøgt flyttet 4 gange
M11	foret	7,0	Ø63mm : 4,0-7,0	
M12	foret	7,0	Ø63mm : 4,0-7,0	Boring blev flyttet to gang pga. sten
M13	foret	7,0	Ø63mm : 5,0-7,0	Boring flyttet en gang pga. sten
M14	foret	7,0	Ø63mm : 5,0-7,0	Boring flyttet en gang pga. sten.
G12	uforet	5,0	Ø63mm : 3,0-5,0	
G13	uforet	5,0	Ø63mm : 2,5-4,5	
G14	foret	8,0	Ø63mm : 3,5-5,5	
G18	uforet	5,0	Ø63mm : 2,0-4,0	
G19	uforet	5,0	Ingen filter	
G23	uforet	5,0	Ingen filter	
G24	uforet	5,0	Ø63mm : 3,0-5,0	
G25	uforet	5,0	Ingen filter	
G26	foret	5,5	Ø63mm : 2,5-3,5 Ø25mm : 5,0-6,0.	

I forbindelse med borearbejdet er der fra alle boringerne udtaget jordprøver fra 0,2 m u.t. og 0,5 m u.t., og herefter for hver ½ m i rilsan poser og redcap glas, og der er foretaget en geologisk bedømmelse af de gennemborende jordlag. Samtlige jordprøver (i rilsan poserne) er målt med en PID-måler (Photovac) efter temperering ved stuetemperatur i 24 timer.

I de geotekniske boringer er der ligeledes i forbindelse med borearbejdet foretaget vingestyrkemålinger for hver halve boremeter.

På baggrund af feltobservationer, resultaterne fra PID-målingerne sammenkoblet med informationer fra den historiske redegørelse er der som udgangspunkt udvalgt én jordprøve pr. miljøteknisk boring til akkrediteret kemisk analyse. Alle jordprøver, som er sendt til akkrediteret analyse, er analyseret for indhold af total kulbrinter og BTEX'er. Analyseprogrammet fremgår af tabel 3.2 i afsnit 3.4.

Til bestemmelse af en eventuel grundvandsforurening er der udtaget vandprøver fra udvalgte filtersatte boringer. Som udgangspunkt var det tiltænkt, at der under forpumpningen skulle måles for ledningsevne, redox-potentiale, ilt-indhold, pH og temperatur, men pga. generel lav vandtilstrømning til boringerne kunne dette ikke lade sig gøre. Boringerne er derfor tømt for vand 3 -5 gange alt efter vandtilstrømningen, hvorefter vandprøverne er udtaget.

Alle vandprøver er sendt til analyse på akkrediteret laboratorium og analyseret for total kulbrinter, BTEX og chlorerede opløsningsmidler samt nedbrydningsprodukter heraf.

Alt borearbejdet er foretaget af Kristian Schmidt Geo- og Miljøboringer. Dog er de supplerende boringer udført den 1. maj 2006 foretaget af Svend Eriks Grundvands-senkning. Alt borearbejdet er udført under fuldtidstilsyn af DGE.

Jordprøveudtagning samt vandprøveudtagningen er forestået af DGE.

3.3 Diffus forurening

Med henblik på at undersøge den diffuse forurening i fyldlaget på den ubebyggede del af grunden, er der udtaget jordprøver af fyldlaget.

Der er udført én boring til en dybde svarende til fyldlagets tykkelse pr. 500 m² areal. Jordprøver er udtaget som enkeltstik i dybdeintervaller: 0 – 0,2 m u.t., fra 0,4 – 0,5 m u.t. og fra 0,5 – 1,0 m u.t., og derunder af hver 0,5 m's dybde af fyldlaget afhængig af fyldlagets tykkelse.

Der er i alt udlagt 51 prøvetagningspunkter jævnt fordelt over grundens ubebyggede areal. Prøvetagningssteder fremgår af bilag 3. Prøvetagningen for diffus forurening er kombineret med de udførte 27 geotekniske boringer (G1 til G27) samt med 4 af de miljøtekniske boringer (M1, M2, M6 og M7). Herudover er der udført 20 stk. håndboringer (DB1 til DB20). I håndboringerne DB8, DB11, DB13, DB14, DB16 og DB18 var det ikke muligt at gennembore et stenlag omkring 0,5 m u.t., hvorfor fyldlagstykkelserne i disse boringer ikke er beskrevet eksakt.

Prøverne til beskrivelse af diffus forurening er analyseret for indhold af olie, PAH'er og tungmetaller. Analyseprogrammet fremgår af tabel 3.2 i afsnit 3.4.

Alle håndboringerne er udført af DGE.

3.4 Analyseprogram

I tabel 3.2 er det samlede analyseprogram for hele undersøgelsen angivet.

Tabel 3.2: Analyseprogram			
Prøvetype, antal	Metode	Analyseparametre	Detektionsgrænser
Alle jordprøver	PID	Flygtige ioniserbare stoffer	-
22 jordprøver	GC/FID	BTEX og olieprodukter	BTEX: 0,04 mg/kg TS C ₅ – C ₁₀ : 1 mg/kg TS C ₁₀ – C ₂₅ : 5 mg/kg TS C ₂₅ – C ₃₅ : 25 mg/kg TS
120 jordprøve	GC/FID	Olieprodukter	C ₅ – C ₁₀ : 1 mg/kg TS C ₁₀ – C ₂₅ : 5 mg/kg TS C ₂₅ – C ₃₅ : 25 mg/kg TS
120 jordprøver	GC/MS	PAH-forbindelser	0,01 mg/kg TS
120 jordprøver	ICP/DS259	Tungmetaller	Pb 3, Cr 1, Cu 3, Ni 1, Zn 5, As 5 (mg/kg TS)
21 poreluftprøver	Felt-GC	BTEX og chlorerede opløsningsmidler	
5 poreluftprøver	GC/MS	TVOC, C ₉ -C ₁₀ , BTEXN og chlorerede opløsningsmidler	
1 poreluftprøve	GC/FID	Polære opløsningsmidler	
13 vandprøver	GC/FID/MS	BTEXN og olieprodukter	BTEXN: 0,2 ug/l Total kulbrinter 5,0 ug/l
13 vandprøver	GC/MS	Chlorerede opløsningsmidler samt nedbrydningsprodukter heraf	0,02 ug/l

Analyserapporter og chromatogrammer for poreluft-, jord- og vandprøver er vedlagt i hhv. bilag 5, 6 og 7.

Alle analyser er udført af MILANA Miljølaboratoriet, og der er benyttet analysemetoder, som er i overensstemmelse med Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 13, 1998 om "Prøvetagning og analyse af jord" /5/.

4 GEOLOGI OG HYDROGEOLOGI

4.1 Regional geologi og hydrogeologi

Terrænkoten på grunden varierer mellem kote +12 til +6 m DVR90.

Overordnet træffes der under fyldlaget varierende mægtigheder af tørv/dynd samt ferskvandaflejringer af sand. Under disse aflejringer træffes smeltevandsaflejringer til omkring kote -8 m DVR90, hvorefter der træffes kalk. Smeltevandsaflejringerne er i toppen bestående af vekslende lag af sand, grus og moræneler til mellem + 8 til 0 m DVR90.

Ejendommen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommen ligger inden for oplandet (sænkingskeglen) til Frederiksberg Vandforsyning, som har et par vandforsyningsboringer liggende ca. 500 m sydvest for grunden i nedstrøms retning, idet grundvandstrømningsretningen er sydvestlig /2/. Grundvandspotentialer er beliggende i ca. kote 0 til +3 DVR90.

Det primære grundvandsmagasin er knyttet til kalken og det overliggende smeltevandssand, som står i hydraulisk kontakt med kalken. Grundvandsindvindingen i området finder sted i kalken.

4.2 Lokal geologi og grundvandsforhold

Lokalt på ejendommen træffes der under fyldlaget generelt vekslende lag af sand- og morænelersaflejringer ned til 8 m u.t.

I boring K1 (bilag 3), som er udført i forbindelse med en tidligere undersøgelse, og som er placeret centralt på området ved det tidligere tankanlæg, er der boret ned til kalken, som påtræffes ca. 16 m u.t. I denne boring påtræffes der sand fra ca. 3 m u.t. ned til kalken.

I forbindelse med det udførte borearbejde i nærværende undersøgelse er der truffet vandførende/fugtige sandslirer/sandhorisonter i dele af moræneler. Der vurderes, at der er tale om hængende vand i mindre magasiner, som ikke nødvendigvis er sammenhængende. I de boringer, der er ført til omkring 7 m u.t., er der generelt filtersat i sand 5 - 7 m u.t.

De målte grundvandskoter i de filtersatte boringer fremgår af tabel 4.1.

Tabel 4.1 Målte grundvandskoter

Borings id.	Filterinterval (m u.t.)	Vandspejl (m u.t.)	Vandspejlskote (m DVR90)
M1	2,5-3,5	2,64	2,19
M 5	1,5-3,5	Ingen vand	
M 6	1,6-2,6	1,89	5,04
M 7	1,0-2,5	1,83	4,88
M 9	5,0-8,0	5,02	2,5
M 11	4,0-7,0	4,9	2,53
M 12	4,0-7,0	5,06	2,38
M 13	5,0-7,0	2,19	5,02
M 14	5,0-7,0	2,22	5,06
G12	3,0-5,0	4,28	3,44
G13	2,5-4,5	Ingen vand	
G14	3,5-5,5	4,61	2,64
G18	2,0-4,0	Ingen vand	
G24	3,0-5,0	4,82	1,47
G26	2,5-3,5	2,31	4,98
	5,0-6,0	2,26	4,85
K1, øvre	5,5-6,5	5,1	2,51
K1, nedre ¹	15,5-16,5	5,1	2,53

¹: K1 er udført i en tidligere undersøgelse.

Boring K1 er udbygget med to filtre, hvoraf det ene er placeret mellem 5,5 - 6,5 m u.t., og det andet er placeret i toppen af kalken, 16 m u.t. I begge filtre måles samme niveau for grundvandsspejlet, ca. 5,1 m u.t. (svarende til omkring kote + 2,5 m DVR90). Dette grundvandsspejl er i overensstemmelse med det overordnede grundvandspotentiale i området i sandlaget. Dette sammenholdt med de geologiske oplysninger fra boring K1 viser, at sandlaget hvori K1, øvre filter er placeret, repræsenterer den øverste del af det primære grundvandsmagasin, som generelt er knyttet til kalken.

På denne baggrund vurderes det, at boringer M9, M11, M12 og G14 er filtersatte i det, der kan betragtes som toppen af det primære grundvandsmagasin.

I de resterende boringer ses springende vandspejlskoter, hvilket kunne tyde på, at der er tale om mindre grundvandsmagasin af begrænset udbredelse. Dette hænger også generelt godt sammen med, at mange af disse filtre er sat over sandslirer i moræneleren.

Boringerne M13 og M14 burde på baggrund af den registrerede geologi være filtersatte i toppen af det primære grundvandsmagasin, men dette er ikke i overensstemmelse med de målte vandspejlskoter i disse to boringer, som ligger højere, end hvad

der måtte forventes. Dette indikerer en variation i geologien, måske med et dybere-liggende (mere end 7 m u.t.) morænelerslag, som adskiller sandlaget, hvorover bo-ringerne M13 og M14 er filtersatte.

5 RESULTATER AF DEN MILJØTEKNISKE UNDERSØGELSE

I dette afsnit opsummeres resultaterne fra den miljøtekniske undersøgelse. I afsnit 5.1 behandles resultaterne fra poreluftundersøgelsen, i afsnit 5.2 behandles resultaterne af jordanalyserne, resultatet af vandanalyserne fremgår af afsnit 5.3, mens der i afsnit 5.4 er en sammenfatning og overordnet vurdering.

5.1 Poreluftanalyser

Ved den udførte poreluftscreeningsundersøgelse koncentreret dels omkring området ved det tidligere tankanlæg (jf. bilag 3.1), og dels området omkring/ved bygningerne 2 og 3 (jf. bilag 3.2.), er der ikke påvist nævneværdige indhold af TVOC, BTEX eller chlorerede opløsningsmidler i koncentrationer, som kan udgøre en risiko over for indeklimaet i et kommende byggeri.

I poreluftsondering PL16 er der dog påvist en uidentificerbar komponent.

Resultaterne fra poreluftscreeningen er vedlagt i bilag 5.

For at verificere feltmålingerne er disse suppleret med fire luftprøver udtaget på kulrør. PL7, PL10 PL12 og PL16 er benyttet som verificeringspunkter. I et forsøg på at identificere den påviste komponent i PL16, blev prøven fra PL16 analyseret for polære opløsningsmidler, da der var mistanke om, at der var tale om en sådan komponent.

Som yderligere supplement er der udtaget en poreluftprøve, PL 22 direkte på kulrør.

Resultaterne fra kulrørsprøverne fremgår af analyserapporterne i bilag 5, samt af tabel 5.1.

Tabel 5.1. Analyseresultater fra poreluftmålinger ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Komponent	PL7	PL10	PL12	PL16	PL22	Miljøstyrelsens luftkvalitetskriterium, afdampning /3/
Benzen	<0,076	<0,068	<0,075	<0,25	<0,083	0,13
Toluen	3,3	3,8	2,3	2,0	<0,083	400
Ethylbenzen	0,15	0,17	0,077	0,29	<0,083	100 ¹⁾
Xylener	0,58	0,59	0,19	0,91	<0,083	
Naphtalen	<0,38	<0,34	<0,38	<0,43	<0,42	40
C ₉ -aromater	1,1	<0,34	<0,38	0,53	<0,42	30 ²⁾
C ₁₀ -aromater	0,82	<0,34	<0,38	<0,43	<0,42	
1,1,1-trichlorethan	<5,0	<5,0	16	<5,0	0,72	500
Tetrachlormethan	<0,038	1,1	0,26	0,21	0,40	-
Trichlorethylen	<0,038	<0,034	<0,038	0,15	<0,042	1
Tetrachlorethylen	0,48	0,21	1,1	0,11	0,17	6
Kulbrinter	<38	<34	<38	53.000	0,12	100

Signaturforklaring:
Raste: Overskridelse af Miljøstyrelsens kvalitetskriterier
¹⁾: Samlet grænseværdi for o-,m-,p-xilen og ethylbenzen
²⁾: Summen af C₉-C₁₀-aromater
-: ingen angivet grænseværdi

Poreluftmålingen PL16 viser et højt indhold af kulbrinter $53.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$, hvilket svarer til 530 gange Miljøstyrelsens afdampningskvalitetskriterium. Det har ikke været muligt at verificere, hvilket stof(fer) der er tale om, men der er ikke tale om nogle af de sædvanlige forureningskomponenter.

Udover ovenstående komponenter (tabel 5.1.) er denne prøve ligeledes analyseret for indhold af polære opløsningsmidler, men heller ikke her kunne der påvises noget (analyserapporten for denne analyse er vedlagt i bilag 5).

For de øvrige komponenter i de akkrediterede målinger ligger værdierne for de analyserede parametre under Miljøstyrelsens afdampningskriterier. Kulrørsprøverne verificerer resultaterne fra poreluftscreeningen, hvor det kun var i PL16, der blev fundet et højt indhold af uidentificerede kulbrinter.

5.2 Jordanalyser

Fyldlag

Resultaterne fra jordprøveanalyserne i fyldlaget fremgår af bilag 8, som er en samlet oversigt over alle de udtagne overfladeprøver. Analyserapporterne fremgår af bilag 6. Klassificeringen af jordprøverne i henhold til /3/ fremgår af bilag 8, hvor den enkelte klassificering er markeret med farver. Klassificeringen er opdelt på tungmetaller, PAH'er, kulbrinter samt en samlet forureningsklasse. Klassificeringen er foretaget i henhold til nedenstående tabel. De af Miljøstyrelsens fastsatte jordkvalitetskriterier for særlig følsom arealanvendelse /4/ svarer til klasse 1 jord.

Tabel 5.2. Jordklasse inddelinger* (mg/kg TS)				
Parameter	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 3	Klasse 4
Total kulbrinter	100	200	300	>300
C ₆ H ₆ -nC ₁₀	25	35	50	>50
>nC ₁₀ -nC ₂₅	50	75	100	>100
>nC ₂₅ -nC ₃₅	100	200	300	>300
Benzo[a]pyren	0,3	1	5	>5
Dibenzo[a,h]anthracen	0,3	1	5	>5
Sum af MST PAH'er	4,0	15	75	>75
Chrom	500	500	750	-
Zink	500	500	1500	-
Bly	40	120	400	-
Kobber	500	500	750	-
Cadmium	0,5	1	5	-
Nikkel	30	40	100	-
Signaturforklaring:				
*) Ifølge /3/				
- Håndtering af jord foretages efter konkret anvisning af Miljøkontrollen				

Boringer

I de udførte miljø- og geotekniske boringer er der ved de gennemførte PID-målinger påvist forhøjet PID-udslag (PID 10 - 100) i jordprøver fra boringerne M7 (2,0 m u.t),

M9 (2,5-7,0 m u.t), M10 (2,5-3,5 m u.t.) og G14 (4,0-7,0 m u.t.). I alle de resterende boringer er der ikke på påvist forhøjede PID-udslag.

Resultatet af PID-målingerne fremgår af boreprofilerne i bilag 4.

Udvælgelsen af jordprøver til kemisk analyse er sket med baggrund i feltobservationer, resultatet af PID – målingerne, den historiske redegørelse samt resultaterne af den tidligere undersøgelse på ejendommen /1/.

Analyseresultater for de udførte GC/FID-analyser af de udvalgte jordprøver fremgår af tabel 5.3. Analyserapporterne findes i bilag 6.

Tabel 5.3. Analyseresultater - BTEX og olieprodukter i jord (mg/kg TS)										
Boring	Dybde m u.t.	BTEX-komponenter					Kulbrintefraktioner			Total Kulbrinter
		Benzen	Toluen	Ethylbenzen	Xylen	Naphthalen	C ₆ -C ₁₀	C ₁₀ -C ₂₅	C ₂₅ -C ₃₅	
M1	3,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M3	3,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M5	2,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M7	2,0	<0,04	0,069	0,051	0,11	1,9	27	1200	900	2100
M7	3,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M8	2,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M9	3,0	<0,04	<0,04	0,11	0,17	0,063	1,7	6,1	<25	7,8
M9	5,5	<0,04	0,048	<0,04	<0,04	0,10	1,9	6,6	<25	8,5
M9	7,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M10	3,5	<0,04	<0,04	0,078	0,17	0,12	1,7	7,3	<25	9,0
M11	5,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M12	4,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M13	6,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
M14	2,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G12	3,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G13	5,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G14	5,5	0,043	<0,04	0,085	0,22	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G14	7,0	<0,04	<0,04	0,053	0,13	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G18	3,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	6,4	35	41
G19	2,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G23	3,0	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
G24	2,5	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<0,04	<1,0	<5,0	<25	i.p.
Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium /4/		1,5	-	-	-		25	-	-	100

Signaturforklaring:
i.p. ikke påvist
Overskridelse af Miljøstyrelsens kriterier er fremhævet med fed skrift

Det fremgår, at der kun i jordprøven fra boring M7 udtaget 2,0 m u.t. er påvist indhold af total kulbrinter, som overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium, svarende til en overskridelse på en faktor 21.

I jordprøver fra borerne M9, M10, G14 og G18 er der påvist indhold af olieprodukter, men ikke på et niveau, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier.

I de resterende jordprøver er der ikke påvist indhold af olieprodukter, der overskrider analysemetodens detektionsgrænser.

5.3 Vandprøver

Der er udtaget vandprøver fra 11 af de miljøtekniske borer samt 2 vandprøver fra den tidligere etablerede boring K1 hhv. øverste og nederste filter.

I 3 af borerne M6, M7 og M9 var der store problemer med vandtilstrømningen, hvorfor det kun er lykkedes at analysere for indhold af chlorerede opløsningsmidler og ikke for indhold af olieprodukter.

Resultatet af de kemiske analyser på vandprøver fremgår af nedenstående tabel 5.4 og 5.5, samt af analyserapporterne vedlagt i bilag 7.

Tabel 5.4. Analyseresultater, vand (µg/l)

Parameter	M1	M6	M7	M9	M11	M12	M13	Kvalitets-kriterium *)
Total kulbrinter	<5	i.a	i.a	220	14	5,6	<5	9
Benzen	<0,2	i.a	i.a	16	<0,2	<0,2	<0,2	1
Toluen	0,48	i.a	i.a	10	<0,2	<0,2	<0,2	5
Ethylbenzen	<0,2	i.a	i.a	28	<0,2	<0,2	<0,2	-
Xylener	<0,2	i.a	i.a	57	0,23	<0,2	<0,2	5
Naphtalen	<0,2	i.a	i.a	2,2	<0,2	<0,2	<0,2	1
Trichlormethan / chloroform	<0,02	<0,02	<0,02	0,31	<0,02	0,046	<0,5	1 ^a
1,1,1-trichlorethan	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	0,18	<0,5	1 ^a
Tetrachlormethan	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,5	1 ^a
Trichlorethylen (TCE)	<0,02	<0,02	0,023	<0,02	<0,02	13	<0,5	1 ^a
Tetrachlorethylen (PCE)	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,02	<0,5	1 ^a
Vinylchlorid	<0,02	<0,02	0,023	<0,02	<0,02	<0,02	<0,5	0,2
1,1-dichlorethylen	<0,02	<0,02	<0,02	0,028	<0,02	0,021	<0,5	1 ^a
Trans-1,2-dichlorethylen	<0,02	<0,02	0,18	<0,02	<0,02	<0,02	<0,5	1 ^a
Cis-1,2-dichlorethylen	<0,02	<0,02	0,039	<0,02	<0,02	0,078	<0,5	1 ^a
Signaturforklaring: *) Ifølge Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr. 6 1998 (2. udgave), Oprydning på forurenede lokaliteter, Hovedbind, tabel 6.1 med tilhørende opdaterede liste fra juli 2003. Raste Angiver overskridelse af kvalitetskriteriet i.p. Ikke påvist i.a. Ikke analyseret pga. af for lidt vand a) Summen af de chlorerede opløsningsmidler må desuden ikke overskride 1 µg/l								

Tabel 5.5. Analyseresultater, vand (µg/l)

Parameter	M14	G12	G14	G26	K1ø	K1n	Kvalitets-kriterium *)
Total kulbrinter	<5	i.a	56.000	<5	54.000	<5	9
Benzen	0,54	i.a	35.000	<0,2	5.200	0,49	1
Toluen	<0,2	i.a	3.100	<0,2	22.000	2,1	5
Ethylbenzen	<0,2	i.a	2.400	<0,2	2.900	0,4	-
Xylener	<0,2	i.a	9.800	<0,2	14.000	1,4	5
Naphtalen	<0,2	i.a	22	<0,2	200	<0,2	1
Trichlormethan / chloroform	<0,02	<0,02	<20	0,12	<10	<0,02	1 ^a
1,1,1-trichlorethan	0,12	0,2	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Tetrachlormethan	<0,02	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Trichlorethylen (TCE)	7,1	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Tetrachlorethylen (PCE)	<0,02	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Vinylchlorid	<0,02	<0,02	<20	<0,02	<10	0,46	0,2
1,1-dichlorethylen	0,043	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Trans-1,2-dichlorethylen	<0,02	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a
Cis-1,2-dichlorethylen	0,22	<0,02	<20	<0,02	<10	<0,02	1 ^a

Signaturforklaring:
 *) Ifølge Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr. 6 1998 (2. udgave), Oprydning på forurenede lokalteter, Hovedbind, tabel 6.1.
 Raste Angiver overskridelse af kvalitetskriteriet
 i.p. Ikke påvist.
 i.a. ikke analyseret pga. af for lidt vand.
 a) Summen af de chlorerede opløsningsmidler må desuden ikke overskride 1 µg/l

Det fremgår af tabel 5.4 og 5.5, at der i borerne M9, G14 og det øverste filter i boring K1 (bilag 3), er påvist forhøjede indhold af oliekomponenter i vandfasen.

I boring M9 svarer det målte indhold af total kulbrinte til en overskridelse af Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium med en faktor 24. Ligeledes ses der overskridelse af enkeltkomponenterne BTEX på op til en faktor 16 for benzen.

I vandprøverne fra boring G14 og K1-øvre er der høje koncentrationer af olieprodukter, svarende til at indholdet af total kulbrinter overskrider grundvandskriteriet på op til en faktor 6.200. I boring G14 er hovedparten heraf BTEX'er, hvor benzen udgør over halvdelen af det målte indhold. I vandprøven fra K1-øvre er hovedparten ligeledes BTEX, men her er det primært som toluen og xylener.

Herudover er der påvist indhold af chlorerede opløsningsmidler i vandprøverne fra borerne M12, M14 og K1-nedre filter. I borerne M12 og M14 er indholdet kvantificeret som TCE, hvor der ses en overskridelse af grundvandskvalitetskriteriet på op til en faktor 13. I boring K1-nedre filter er der fundet et indhold af vinylchlorid, svarende til en overskridelse af grundvandskvalitetskriteriet på en faktor 2,3.

I de resterende vandprøver er der ikke påvist indhold af forureningskomponenter, der overskrider analysemetodernes detektionsgrænser. Det skal bemærkes, at i vandprøverne fra M13, G14 og K1-øvre er detektionsgrænserne for de chlorerede opløsningsmidler hævet, grundet interferens.

5.4 Vurdering og sammenfatning af analyseresultater

Følgende er en vurdering af resultater fra de miljøtekniske undersøgelser på ejendommen:

Poreluft

Poreluftundersøgelsen i den øverste meter af den umættede zone har vist, at der ikke er påvist overfladenære kilder til forurening med olieprodukter eller chlorerede opløsningsmidler i de undersøgte områder.

I området med den tidligere tankgrav er der dog påvist et højt indhold af en uidentificerbar komponent. Der er analyseret for oliekomponenter herunder BTEX'er, chlorerede opløsningsmidler samt polære opløsningsmidler, men det har ikke været muligt at identificere indholdet. Historikken har heller ikke givet anledning til at komme identificeringen nærmere, og det er derfor ukendt, hvilke komponent(er) det drejer sig om.

BTEX-komponenter og olieprodukter i jord og grundvand

Der er påvist to forureningsområder med BTEX-komponenter og olieprodukter i jorden og grundvandet, når der ses bort fra den diffuse jordforurening (behandles særskilt, jf. nedenstående).

Det ene område er meget begrænset og knyttet til et område umiddelbart omkring en olieudskiller beliggende på ejendommens sydvestlige del ved boring M7. Forureningen er påvist helt lokalt i niveauet 2,0 m u.t. Forureningen vurderes horisontalt afgrænset til området umiddelbart omkring olieudskilleren og med en meget begrænset vertikal udbredelse til maksimalt en meter lige under olieudskilleren.

Den horisontale udbredelse af forureningen omkring olieudskilleren er indtegnet på kortbilag 10.4.

Det andet område er i det tidligere tankgravsområde. I forbindelse med tidligere undersøgelser er forureningen delvis undersøgt, og der er foretaget en afgravning af jord umiddelbart, hvor tankene var nedgravet. I forbindelse med nærværende undersøgelser er forureningen yderligere afgrænset, idet der i de udførte boringer ikke er påvist kulbrinter i jordprøverne. Sammen med de tidligere undersøgelsesresultater vurderes det, at jordforureningen er afgrænset ned til 7 m u.t. Jordforureningen er dog primært påvist i form af kraftige PID-udslag, da jordprøver udtaget til kemisk analyse ikke har kunnet påvise indhold af kulbrinter, der overskrider Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium på 100 mg/kg TS. I selve tankgravsområdet er forureningen påvist fra ca. 3,0 m u.t. (svarende til afgravningsdybden ved fjernelse af de tidligere tanke). Umiddelbart uden for tankgravsområdet er forurening påvist fra ca. 5 m u.t., men igen kun i form af PID-udslag.

Modsat jordprøveanalyserne viser vandanalyser fra de filtersatte boringer en kraftig forurening i toppen af det primære grundvandsmagasin knyttet til sand, som træffes ca. 5 m u.t.

Med baggrund i jord- og vandanalyserne (og til dels poreluftanalyserne) vurderes olieforureningen primært at være knyttet til vandfasen i den øverste del af det primære grundvandsmagasin.

Det skal her bemærkes, at der ikke er påvist dybereliggende grundvandsforurening i det primære grundvandsmagasin, svarende til toppen af kalken, 16 m u.t.

På bilag 10.4 er den skønnede horisontale forureningsudbredelse i jordfasen ved den tidligere tankgrav indtegnet. Udbredelsen er indtegnet på baggrund af oplysninger fra de tidligere undersøgelser og resultaterne fra nærværende undersøgelse. Det skal dog bemærkes, at udbredelsen af jordforureningen er baseret på blandt andet PID-

målingerne, da de kemiske analyser ikke har vist spor efter kulbrinter. På baggrund af de høje grundvandskoncentrationer vurderes det, at der sandsynligvis er et ikke-påvist område med residual fase af kulbrinter i jordskelettet.

Diffus jordforurening

I bilagene 10.1, 10.2 og 10.3 er jordklassificeringen i henhold til /3/ for hhv. tungmetaller, PAH'er og total kulbrinter vist. På de enkelte bilag er jordklassificeringen for fyldlaget i de enkelte borerer fremhævet ved farvemarkering, som angivet i bilag 8.

Det fremgår af bilag 10.1, at der generelt er påvist tungmetaller i forureningsklasserne 2 og 3, dog er der i tre enkeltstående områder påvist klasse 4 jord. Overordnet set er det kun langs ejendommens nordlige skelgrænse, at der er påvist indhold af tungmetaller svarende til klasse 1 jord.

Det fremgår af bilag 10.2, at der overordnet set er påvist PAH forurenede jord på hele ejendommen. Der er påvist indhold svarende til klasse 2, 3 og 4 jord.

Det fremgår af bilag 10.3, at der er jordforurening med tung olie i klasse 3 og 4 på den centrale del af ejendommen fra det sydlige til det nordlige skel, samt på ejendommens nordøstlige del.

Samlet set er der ikke nogen større enkeltstående områder, som kan udpeges til kun at indeholde fyldlagsjord svarende til klasse 1, ligesom der tilsyneladende ikke er nogen direkte sammenhæng mellem de forskellige forureningsområder. Det vurderes derfor, at der ikke er tale om en stor sammenhængende forurening, som kan henføres til en enkelt punktkilde, men snarere om en diffus forurening kombineret med nogle mindre punktkilder (spild).

6 RISIKOVURDERING

6.1 Arealanvendelsen

Koncentrationerne af tungmetaller ligger generelt under afskæringskriterierne /4/, dog er der i tre boringer konstateret bly, cadmium, nikkel og/eller zink over afskæringskriterierne. For bly ligger indholdet over Miljøstyrelsens vejledende jordkvalitetskriterium i ca. 50% af prøverne.

For PAHerne, herunder benz(a)pyren og dibenzo(a,h)anthracen, er der påvist koncentrationer over afskæringskriterierne i 6 boringer, mens ca. 50% af prøverne viser et indhold over de vejledende jordkvalitetskriterier.

I 11 boringer er der påvist kulbrinter over afskæringskriterier.

Hvis der er direkte kontakt til jorden i disse områder, kan den udgøre en risiko over for mennesker, ligesom at den kan udgøre en risiko ved jordarbejde i forbindelse med for eksempel gravearbejde.

I områder, hvor koncentrationerne er under afskæringskriterierne men over jordkvalitetskriteriet, kan forureningen udgøre en risiko over for mennesker, hvis der er tale om meget følsom arealanvendelse såsom legeplads.

6.2 Indeklima

Poreluftundersøgelsen viser generelt ingen koncentrationer af forureningskomponenter, der overskrider 100 * Miljøstyrelsens vejledende afdampningsbidrag /4/, og det vurderes på den baggrund, at den påviste forurening ikke udgør nogen risiko over for indeklimaet i bygninger uden kælder. Kun i et enkelt punkt (PL16) er der påvist et indhold, som ligger en faktor 5 over 100 * Miljøstyrelsens vejledende afdampningsbidrag gældende for "total kulbrinter". Kemiske screeninger har ikke kunnet identificere indholdet nærmere, men der er ikke tale om traditionelle kulbrinter (BTEX), chlorerede opløsningsmidler eller polære opløsningsmidler. På baggrund af den mindre overskridelse, og at der er tale om et mindre område, vurderes det dog ikke, at forureningen vil udgøre et problem over for indeklimaet i et kommende byggeri.

Poreluftmålingerne er generelt udtaget en meter under terræn, og ved byggeri med kælder vil bygningen komme tættere på grundvandet og dermed den påviste grundvandsforurening i området omkring tankgraven.

Der er foretaget en risikoberegning ved anvendelse af Miljøstyrelsens regneark program, JAGG. I bilag 11 er vedlagt en kopi af udskriften fra programmet.

Beregningen er foretaget under følgende forudsætninger:

- Der er kemisk ligevægt mellem koncentrationsniveauet i grundvandet og i poreluften
- I forbindelse med etableringen af kælderen skal der udgraves ned til en dybde af 3 m
- Mellem grundvandsforureningen og bunden af kælderen er der ca 1½ m, som består af 0,7 m sand og 0,8 m moræneler
- Der anvendes standardparametre for de byggetekniske parametre

Beregningerne er kun foretaget med stoffet benzen, da de højeste grundvandskoncentrationer er påvist for dette stof. Samtidig er det også den komponent, som har det laveste afdampningsbidrag af kulbrinterne.

Under disse forudsætninger kan det beregnes, at den påviste koncentration af kulbrinter i grundvandet ved tankgraven kan udgøre en risiko over for et kommende byggeri med kælder, idet der beregningsmæssigt er en overskridelse af det vejledende afdampningsbidrag på 11.700. Koncentrationen under gulv er beregnet til 208 mg/m³.

Selvom beregningerne ikke medtager effekten af en naturlig biologisk nedbrydning i den umættede zone, og denne erfaringsmæssigt har en væsentlig reducerende effekt, kan det ikke afvises, at den påviste forurening kan udgøre en risiko over for indeklimaet i en bygning med kælder.

6.3 Udeluft

På baggrund af koncentrationerne påvist i poreluftundersøgelsen vurderes det, at de påviste koncentrationer ikke udgør nogen risiko over for udeluften.

6.4 Grundvand

Der foretages en indledende risikovurdering over for grundvandet.

Den kraftige grundvandsforurening, der er påvist i området ved den gamle tankgrav, vurderes at kunne udgøre en risiko over for områdets primære grundvandsmagasin og dermed Frederiksberg Vandforsyning, som har indvindingsboringer beliggende ca. 500 meter sydvest for ejendommen, idet grundvandsstrømningsretning i det primære grundvandsmagasin er sydvestlig /2/. Dermed ligger vandforsyningsboringerne i nedstrøms retning i forhold til ejendommen.

Det vurderes, at den påviste grundvandsforurening kan udgøre en risiko over for områdets vandressourcer, idet:

- Forureningen er påvist i toppen af sandformationen, som formodes at stå i hydraulisk kontakt med den underliggende kalkformation, og
- området ligger inden for sænkingskeglen ned mod vandforsyningsboringerne, og derfor på sigt vil kunne trækkes ned mod vandforsyningsboringerne

Det skal dog bemærkes, at der erfaringsmæssigt normalt foregår en meget markant biologisk omsætning af kulbrinter i grundvandet, idet de er let-nedbrydelige under især aerobe forhold.

Udover kulbrinterne er der påvist et mindre indhold af vinylchlorid i vandprøven udtaget i K1 fra i toppen af kalkformationen. Indholdet overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterium med en faktor 2,3.

7 RESULTATET AF DEN ORIENTERENDE GEOTEKNISKE UNDER-SØGELSE

Der er i forbindelse med borearbejdet udført en orienterende geoteknisk undersøgelse på ejendommen af Kristian Schmidt Geo- og Miljøboringer. Den geotekniske undersøgelse har omfattet 27 boringer jævnt fordelt på området. Vurderingen af de geotekniske data er foretaget af Dines Jørgensen & Co. A-S. Rapporten er vedlagt i bilag 9.

Rapporten fastslår, at da jordbundsforholdene kan variere væsentligt inden for få meters afstand fra de steder, hvor boreprøverne er udført, skal man under evt. udgravningsarbejde være meget opmærksom på variationer i jordbundsforholdene, idet de beskrevne funderingsdybder (jf. bilag 9, tabel under afsnit 7) kun giver sikkerhed for bæreevnen i de enkelte prøvepunkter.

Da der i funderingsniveau træffes både sandblandet ler og sand, beskriver rapporten, at fundamenternes bæreevne bør bestemmes ud fra leraflejringerne, hvor der er målt følgende forskydningsparametre:

- $c_u \sim 80 \text{ kN/m}^2$
- $\gamma \sim 18 \text{ kN/m}^2$

og for sandaflejringerne skønsmæssigt

$\phi_{PL} \sim 35^\circ$

efter funderingsnormen DS 415,

Den mindste bæreevne af ovennævnte bør lægges til grund for dimensioneringen af fundamenter.

Rapporten konkluderer, at der kan funderes direkte på intakte morænelersaflejringer med ovennævnte parametre. I den sydlige del af området skal der dog påregnes punktfundering, og der skal udføres supplerende boringer i forbindelse med detailprojektering af byggeri i området.

8 KAPITALISERING AF DE MILJØMÆSSIGE OG GEOTEKNISKE INFORMATIONER

Ved en fornuftig planlægning af byggeriet kan mange af de følgende omkostninger reduceres markant. Der bør tilstræbes, at der for eksempel ikke bygges i området ved den gamle tankgrav, samt hvis det er muligt, at byggeriet ikke placeres på den sydlige del af grunden, hvor den orienterende geotekniske undersøgelse viste, at funderingsforholdene måske var problematiske.

I områder, hvor der er koncentrationer over jordkvalitetskriterierne henholdsvis afskæringskriterierne, kan der for eksempel placeres parkeringspladser eller lignende.

Det anbefales derfor, at der under den indledende fase inden opstart af byggeriet er en tæt kontakt mellem arkitekter og miljørådgiver.

De nedenfor beskrevne betragtninger fremgår desuden af fakta-arket vedlagt i bilag 12.

8.1 Kapitalisering af miljøforanstaltninger

De påviste koncentrationer i jord og poreluft udgør ikke nogen risiko over for en kommende byggeri (uden kælder), og ved en fornuftig planlægning kan en stor del af miljøomkostningerne reduceres.

Der er derfor efter aftale med Miljøkontrollen regnet med i det følgende, at der skal fjernes ½ m jord over hele grunden, som skal erstattes af nyt rent.

Det estimeres, at dette vil koste ca. 16 mill. kr. (excl. moms). I dette beløb er medregnet en forklassificering af jorden, idet de udtagne prøver ikke er tilstrækkelige til at bortkøre jorden /3/, opgravning og læsning af den forurenede jord, rensning og deponering, dokumentation af efterladt forurening, tilkørsel af ren jord samt honorar til rådgivning i forbindelse med jordhåndteringen. Tallet er baseret på de påviste koncentrationsniveauer af kulbrinter, tungmetaller og PAHer i jorden. Baseret på et totalt areal på 27.206 m² svarer beløbet til 588 kr/m². Det skal understreges, at der er usikkerhed forbundet med tallet, og at forklassificeringen kan give anledning til ændringen i det estimerede beløb.

Det skal bemærkes, at der efter ønske fra Miljøkontrollen er anvendt en omregningsfaktor på 1,8 tons/m³.

Miljøkontrollen har desuden ønsket et overslag over, hvad omkostningerne vil være, hvis det besluttes, at der skal opføres en bygning med kælder på den gamle tankgrav.

Idet den påviste grundvandsforurening i tankgraven vil kunne udgøre en risiko over for indeklimaet i en bygning med kælder, skal der i givet fald igangsættes tiltag for at reducere koncentrationsniveauet i grundvandet væsentligt.

Der er forskellige muligheder for at afværge den påviste grundvandsforurening, men med det nuværende datagrundlag er der ikke mulighed for at vurdere hvilken løsning, der er mest optimalt. Det kunne fx være afværgepumpning eller in-situ afværge.

For en afværgepumpning vil de typiske etableringsomkostninger erfaringsmæssigt ligge i størrelsesordenen af 100.000,- til etablering af pumpebrønd, ledningstraceer o.l.. Driftsudgifterne vil typisk ligge på 40.000,- 50.000,-/måned dækkende leje af afværagesystem (pumper, renseenhed, container), analyser, vandafledningsafgifter, tilsyn o.l. Omkostningerne er dog stærkt afhængige af blandt andet vandmængder, forureningskoncentrationer, indhold af andre komponenter i vandet såsom jern og suspenderet stof, etc.

Driftstiden for afværgepumpning kan ikke estimeres på det nuværende datagrundlag. Ved fx. 3 måneders drift kan der ud fra ovennævnte påregnes en udgift på ca. 250.000,-. Ved 30 års drift må der påregnes en udgift på ca. 15 mill. kr (ikke korrigeret for inflation og lønstigninger).

Ved en driftstid på afværgepumpningen på mange år, vil det erfaringsmæssigt være væsentlig billigere at udføre en in-situ afværge, hvormed driftstiden vil kunne reduceres væsentligt.

8.2 Geotekniske

Ifølge rapporten over den orienterende geotekniske undersøgelse skal der sandsynligvis plade-/punktfunderes, hvis der bygges i den sydlige del af området. Rapporten anbefaler, at der i forbindelse med detailprojekteringen bør udføres supplerende geotekniske undersøgelser.

Da der ikke er kendskab til byggeplanerne herunder bygningernes opbygning og placering, er det ikke muligt at estimere eventuelle ekstraomkostninger i forbindelse med de geotekniske forhold. Hvis der bygges i området, må der påregnes ikke ubetydelige ekstraomkostninger til fx ekstra fundering af bygninger samt måske også til opbygning af veje og ledningstraceer.

9 REFERENCER

- /1/ 2006: Notat. Undersøgelsesoplæg, Grøndalsvænge Allé 13, København NV. DGE A/S
- /2/ 2005: Københavns Kommune Grundvandsplan 2005, Miljøkontrollen
- /3/ 2006: Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, Miljøkontrollen
- /4/ 1998: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 6. Oprydning på forurenede lokaliteter – hovedbind. Miljøstyrelsen med tilhørende opdateret liste fra juli 2003
- /5/ 1998: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 13. Prøvetagning og analyse af jord. Miljøstyrelsen.

BILAGSFORTEGNELSE

- 1 Situationsplan samt historik
- 2 Fotos fra ejendommen
- 3 Situationsplan, tekniske undersøgelser
- 3.1 Detail kortudsnit af bilag 3
- 3.2 Detail kortudsnit af bilag 3
- 4 Boreprofiler og PID-målinger
- 5 Analyserapporter, poreluftprøver
- 6 Analyserapporter, jordprøver
- 7 Analyserapporter, vandprøver
- 8 Analyseresultater, samlet oversigt diffus jordforurening
- 9 Geoteknisk rapport, Dines Jørgensen & Co. A-S
- 10.1 Situationsplan, jordklassificering tungmetaller
- 10.2 Situationsplan, jordklassificering PAH
- 10.3 Situationsplan, jordklassificering totalkulbrinter
- 10.4 Situationsplan, horisontal jordforureningsudbredelse med olieprodukter
- 11 Udskrifter fra JAGG
- 12 Fakta ark

Bilag 1



Historisk Datablad

	Dato	5. april 2006		
	Udført af	Dansk Geo-servEx a/s, Rådgivende Miljøfirma		
Stamdata	Adresse/sted	Værket ved Nordvestvej Grøndalsvænge Allé 13 2400 København NV	Journalnummer	-
			ID-undersøgelse	-
	Grundejer		Matrikel	950 og 123
			Ejerlav	Utterslev
			Grundareal	Samlet areal: 27.206 m ²
			Nuv. anvendelse	Erhverv
	[x,y] system 34	74.965 - 142.569	Kortblad	KBH_1.2
	Matr. ændringer	På oversigtskort fra 1907 indeholder matr. nr. 123 også matr. nr.1367 /BS-2, BS-30/. Af deklaration fra 1990 er der tinglyst fællesafløb mellem Matr. nr. 11b, 12, 123, 950 og 1367 /SS-1/.		
Aktivitet 1	Navn	Administrationsbygning Kedel- og maskinhus	Type	Kedler og maskiner, olie- tank, tjærebeholder
	Driftsperiode	1904-2006	Pot. forureningskomponenter	<ul style="list-style-type: none"> • Gasolie • Tærestoffer • Smøreolie • Klorerede opløsningsmidler.
	Beskrivelse	<p>I 1903/1904 opføres en administrationsbygning, byg. 1, på matr. nr. 123 /BS-1/. Bygningen indeholder maskinhus, kedelhus, værksted, brændselsrum, folkestue, kontor, portner, baderum osv. På oversigtskort fra 1907 indeholder matr. nr. 123 også matr. nr.1367 /BS-2, BS-30/. Syd for bygningen er der en rentvandsbeholder og afjerningsfilter (sandfilter) /BS-2, BS-30/. I 1907 foretages bygningsforandringer i administrationsbygningen /BS-28/. Af tegningerne fremgår det, at der er placeret to batterier i bygningen. I 1916 opføres en 32 m³ tjærebeholder, T6, ved den nordligste gavl af administrationsbygningen /BS-29/. I 1922 indrettes baderum i administrationsbygningen, byg. 1, der nu benævnes kedel- og maskinhus /BS-31/. I 1924 opføres en garage vest for administrationsbygningen, byg 1, med bagsiden i skel mod matr. nr. 950 /BS-3/. I 1927 opføres et motorcykel skur vest for adm. bygningen /BS-4/. I 1958 installeres centralvarmeanlæg i kedel- og maskinhus /BS-32/. I forbindelse med etableringen af tankanlægget i 1960 fremgår det af plantegningerne, at der er projekteret en tilbygning til administrationsbygningen /BS-14/. Tilbygningen findes ikke i dag, og der er ingen dokumenter i byggesagsarkivet, der viser, at bygningen har været opført og derefter nedrevet. Tilbygningen fremgår også af plantegning vedrørende tankanlægget i år 2000 /SS-1/. Her er den vist som opført. I 1968 udskiftes centralvarmeanlægget, og der installeres et oliefyringsanlæg med en 6.000 l kældertank, T7 /BS-33/. I 1988-1990 ombygges varme- og ventilationsanlægget i administrationsbygningen /BS-35/. I 1990 demonteres kedelanlægget og skorstenen /BS-35/. I 1996 Opføres en pavillon sydvest for administrationsbygningen /BS-35/. I 2004 tilbygges den eksisterende pavillon, og der opføres en ny pavillon syd for administrationsbygningen /BS-36/.</p>		
Aktivitet 2	Navn	Oplag og prøvning af rør mm. Værket ved Nordvestvej	Type	Oplag af metalvarer, rengøring af materialer
	Driftsperiode	1929 – 2004	Pot. forureningskomponenter	<ul style="list-style-type: none"> • Metaller • Klorerede opløsningsmidler. • Slagger • Asfalt



Aktivitet 3	Beskrivelse	I 1929 opføres 5 bygninger af tømmer og brædder på matr. nr. 950 /BS-5/. På den nordøstlige del af matriklen opføres en bygning til opbevaring af borerør, på den nordlige del opføres en bygning til prøvning af små rør, på den nordvestlige del opføres et cykelskur, på den sydvestlige del opføres en bygning til rensning af optagne materialer, medens der på den centrale del af matriklen opføres en bygning til prøvning af store rør /BS-5/. I 1929 foretages bygningsforandringer ved et oplagsskur m. bindingsværk på den nordøstlige del af grunden /BS-7/. I 1930 opføres et skur til rensning af optagne materialer på det sydvestlige hjørne af matr. nr. 950 /BS-8/. I 1946 udvides et prøveskur /BS-10/. Beliggenheden er ukendt. I 1981 nedrives en bygning til prøvning af små rør på den nordlige del af matr. nr. 950 /BS-20, SS-4/. På stedet opføres en carport. I 2003 opføres en carport ved tankanlægget /SS-3/		
	Navn Driftsperiode	Værkstedbygning/ Målerværksted 1929 – 2006	Type Pot. forureningskomponenter	Metalvarefabrik, sprøjtemalerværksted, syrerum <ul style="list-style-type: none"> • Klorerede opløsningsmidler. •olieprodukter • Tungmetaller • Syre • Petroleum • Hærder
Aktivitet 4	Beskrivelse	I 1928 opføres en 2'etages værkstedbygning m. kælder på matr. nr. 950, byg. 2 /BS-6/. Bygningen er opført samtidig med smedjen, Byg. 3, beliggende øst for bygningen. Bygningen indeholder reparationsværksted, farve og vaskerum, arkiv, skrivestue, omklædning, kontor osv. Ved den sydligste gavl af bygningen opføres en vandbeholderudbygning /BS-6/. I 1934 opføres en gaskedel i kælderen i værkstedbygningen /BS-9/. I kælderen findes der allerede en gaskedel /BS-9/. I 1959 foretages en ombygning af værkstedbygningen, og af tegningerne fremgår det, at der er indrettet sprøjterum m. kabine, syrerum og plomberum m. spildrum i kælderen /BS-15/. I 1976 indrettes et nyt sprøjtemalerværksted med sandblæseri /BS-18/. I det oprindelige sprøjtemalerværksted indrettes boilerrum og mekanisk syrerum /BS-18/. I 1991 indrettes en fjernvarmecentral i målerværkstedets kælder /BS-24/. I 2002 indrettes kontorer og depot i stueetagen i værkstedbygningen /målerværkstedet /BS-25/.		
	Navn Driftsperiode	Smedje /autoværksted 1928 – 2004	Type Pot. forureningskomponenter	Smedeværksted, autoværksted, sprøjtemalingsværksted, tømerværksted <ul style="list-style-type: none"> • Tungmetaller • Chlorerede opl. • Hærder • Imprægnering • Olie • Benzin • Diesel • Tungmetaller

**Beskrivelse**

I 1928 opføres en 1'etages smedje, byg. 3, på matr. nr. 950 /BS-6/. Bygningen er billigende øst for værkstedsbygningen, byg. 2, og er opført samtidig. Smedjen indeholder, esse, filebænk, boremaskine, værktøjsrum, lager osv. I forbindelse med bygningen opføres en dampskorsten ved østlige facade, en garage af tømmer og brædder til 4 automobiler ved den sydligste del af den vestlige facade og en lagerbygning af tømmer og brædder ved den nordligste gavl /BS-6/. I 1947 udvides garagebygningen ved den sydligste del af den vestlige facade af smedjen, byg. 3 /BS-11/. I forbindelse med udvidelsen etableres en smøregrav /BS-11/. I 1948 opstår der brand i garagebygningen der efterfølgende genopbygges /BS-12/. I 1955 etableres et loft af Svedex loftbrædder i smedjen /BS-13/, I 1951 nedgraves en 200 l benzinudskiller, O3, med sandfang ved Autoværkstedet /SS-8/. I 1961 foretages en om og tilbygning til smedjen /BS-16/. Dele af smedjen indrettes til værksted, og der tilbygges en værkstedslænge med kælder under dele af bygningen /BS-16/. Værkstedslængen er beliggende øst for smedjen modsat garagebygningen /BS-16/. Dele af garagebygningen ombygges til jernlager /BS-16/. I 1963 installeres et oliefyringsanlæg med en 20.000 l nedgravet olietank, T5 /BS-17/. Oliefyringsanlægget er placeret i smedjens nordligste ende og den nedgravede olietank mod nordøst for enden af lagerbygningen der nu er anført som tømrværksted /BS-17/. Tanken er placeret i en støbt beton grav. I 1981 etableres en døråbning mellem autoværksted og lagerrum /BS-19/. I 1983 installeres et ventilationsanlæg i autoværkstedet /BS-21/. I 1982 indrettes den resterende del af garagen til pladelager og der opsættes ny facadebeklædning på garagen /BS-22/. I 1987 søges om tilladelse til at bibeholde malerværksted indrettet i garagebygningen ved smedjen /BS-22/. I 1997 ombygges svejse- og lagerrum i smedeværkstedet /BS-27/. I 1991 nedlægges det oliefyrede varmeanlæg der er placeret i smedeværkstedet, byg. 3, og der indrettes en fjernvarmecentral i målerværkstedet, byg. 2 /BS-24/. I smedeværkstedet demonteres oliekedlen samt den tilhørende nedgravede olietank, T5. Olietanken bundsuges og fyldes med sand /BS-24/. Påfyldnings- og udluftningsstudsens afproppes. I 1997 udskiftes benzinudskiller, O4, i jord ved vandforsyningens autoværksted /SS-2/. Af medfølgende tegninger ses yderligere en benzinudskiller, O5, der er beliggende nordøst for smedeværkstedet. I 2005 indrettes garderobe med bag og toilet i smedebygningen /BS-26/.

Navn
DriftsperiodeTankanlæg
1960 – 2004**Type**
Pot. forurenings-
komponenterTankanlæg
• Benzin
• Diesel
• Petroleum**Beskrivelse**

I 1960 opføres et tankanlæg m. påfyldningsplads med standere og 4 tanke, T1, T2, T3 og T4, m. benzin, olie og petroleum /BS-14, SS-7/. Ved påfyldningspladsen etableres en 1.000 l olieudskiller, O1, med 30 cm sandfang/BS-14/. Syd for påfyldningspladsen etableres en vaskeplads. I 1987 udskiftes de 4 tanke, T1, T2, T3 og T4, med 2 stk. 4.000 l, T8 og T9, til benzin og 2 stk. 2.500 l tanke, T10 og T11, til henholdsvis petroleum og dieselolie /BS-34, SS-6/. Herudover indrettes et udrykningsdepot for brændstof /BS-34, SS-5/. I 2000/2001 blev der af Kampsax foretaget en forundersøgelse af matr. nr. 123 og 950 /MS-1/. Ved tankanlægget blev der konstateret forurening med toluen, ethylbenzen og xylener i en boring, mens der i tre andre boringer blev konstateret indhold af oliekomponenter og BTEX'er. I 2003 blev der foretaget en supplerende forundersøgelse, ligeledes af Kampsax, hvor der blev boret til 18 m.u.t. /MS-2/. Boringen blev afsluttet 1 m nede i kalken. Der blev konstateret forurening i det sekundære grundvandsmagasin, men ikke i det primære. Forureningen blev på daværende tidspunkt skønnet til ikke at udgøre en risiko for det primære grundvandsmagasin i kalken, hvorfra af Frederiksberg Vandforsyning indvinder vand til drikkevandformål, /MS-2/. I 2003/2004 opgraves tanke og forurenede jord /MS-3/. I den forbindelse sløjfes to olieudskillere O1 og O2. Der bortgraves i alt 352,78 tons jord og efterlades forurening i 3 gravefronter og i bunden af udgravningen. Der er truffet ren gravefront ind mod carporten mod syd-vest.



Aktivitet 6

Navn	Værket ved Nordvestvej Vekslerstation	Type	
Driftsperiode	1988-2006	Pot. forureningskomponenter	•
Beskrivelse	I 1988 opføres en vekslerstation på det sydvestlige hjørne af matr. nr. 950 /BS-23/. I forbindelse med opføringen af vekslerstationen er der udført geotekniske undersøgelser /BS-23/.		

Forurening 1

Konstateret	Ved tidligere tankanlæg	Kilde	Formodet tank T8, T9, T10, T11 el. tilhørende rørsystemer.
Kort beskrivelse	Konstateret 2000 ved 4 boringer og analyser /MS-1/. Der er konstateret BTEX'er og oliekomponenter. Indvirkning på primære magasin undersøgt i 2003. Ikke afgrænset. Delvis afværge ultimo 2003. Restforurening i tre gravefronter og bund.	Forureningskomponenter	• Gasolie

Tanke

Nr.	Størrelse	Etabl.	Anvendelse	Status	Bemærkning/reference
1	2.500 l	1960	Benzin	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Er udskiftet i 1997 med T7 /BS-14/
2	2.500 l	1960	Benzin	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Er udskiftet i 1997 med T8 /BS-14/
3	2.500 l	1960	Petroleum	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Er udskiftet i 1997 med T9 /BS-14/
4	2.500 l	1960	Gasolie/diesel	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Er udskiftet i 1997 med T10 /BS-14/
5	20.000 l	1964	Fyringsolie	Sløjfes 1991	Jordtank, placeret ved smedje, byg. 3 for enden af lagerbygningen /BS-17/
6	32.000 l	1916	Tjære	Ukendt	Overjordiskbeholder, placeret ved den vestlige gavl af administrationsbygningen, byg. 1 /BS-29/.
7	6.000 l	1968	Gasolie/ fyringsolie	Ukendt	Kældertank, placeret i kælderen i administrationsbygningen, byg. 1 /BS-33/
8	4.000 l	1978	Benzin	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Tanken erstatter T1 /BS-34/
9	4.000 l	1978	Benzin	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Tanken erstatter T2 /BS-34/
10	2.500 l	1978	Petroleum	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Tanken erstatter T3 /BS-34/
11	2.500 l	1978	Gasolie/diesel	Opgravet 1977	Jordtank, placeret ved tankanlæg vest for administrationsbygningen, byg. 1. Tanken erstatter T4 /BS-34/

Udskiller	Nr.	Størrelse	Etabl.	Anvendelse	Status	Bemærkning/ reference
	1	1.000 l n. sandfang	1960	Benzin/diesel	Opgravet 2003	Placeret ved påfylddeplads ved tankanlæg /BS-14/.
	2	?	?	Benzin/diesel	Opgravet 2003	Placeret ved vaskeplads ved tankanlæg /MS-3/.
	3	200 l	1951	Benzin/diesel	Opgravet 1997	Placeret syd for smedeværkstedet /SS-2/. Erstattet med O4.
	4	?	1997	Benzin/diesel	Ukendt	Placeret syd for smedeværkstedet /SS-2/. Erstatter O3.
	5	?	Før 1997	Benzin/diesel	Ukendt	Placeret nordøst for smedeværkstedet vest for tankanlægget /SS-2/

Bilag

- 1 Situationsplan
- 2 Datakilder
- 3 Vedlagte kopier fra gennemgåede papirarkiver

Miljøkontrollen 2006

5x5 boliger i Københavns Kommune

Situationsplan med oversigt over potentielle forureningskilder

Adresse/sted:

Grøndalsvænge Allé 13
2400 København NV







Matrikel nr.:

950 og 123

Ejerlav:

Utterslev

DGE sags nr.: 0604258

-  Bygning
-  Matrikel grænse
-  Oiletank
-  Olieudskiller
-  Nedrevet bygning
-  Jord oplag/vej materialer

Bilag 1

April 2006

DGE
Dansk Geo-service A/S





NOTAT
18. maj 2006

Journalnr.
017370-424402

SVI/MVA

Forureningsundersøgelser, 5 X 5 boliger

Miljøkontrollen har for Økonomiforvaltningen udført forureningsundersøgelser på Østre Gasværk (vestlige del), Beauvais-grunden, Wagnersvej, Grøndalsvænge Alle, Torveporten, Amagerfælledvej 135 og Ragnhildgade.

Resultatet af undersøgelserne foreligger i rapporter og sammenfattet i faktaark.

Dette notat beskriver konklusionerne af undersøgelserne. I vedlagte bilag vises kort over den enkelte grund med angivelse af forureningen.

Østre Gasværk (vestlige del), jordforurening

1. Der er fundet begrænset forurening med tungmetaller i fyldlaget
2. Der er fundet udbredt og meget kraftig forurening med tjærestoffer (PAH) i fyldjorden, på den sydlige del i hele fyldlagets tykkelse på 3 m under terræn
3. Der er fundet udbredt og meget kraftig forurening med olie i fyldlaget og visse steder også dybere.
4. Der er fundet begrænset forurening med cyanid.
5. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med benzen i jordluften.
6. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved byggeri med kælder skal der foretages foranstaltninger mod inddampning af forurening til boligerne, som for eksempel bortgravning af jord eller lignende

Beauvais-grunden, jordforurening

1. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller i fyldlaget.

Miljøkontrollen

Kalvebod Brygge 45
Postboks 259
1502 København V

Telefon
33 66 58 00

Telefax
33 66 71 33

EAN -nr. 5798009595959

P nr. 1.003.252.395

E-mail
miljoe@tmf.kk.dk

www.miljoe.kk.dk

2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tjærestoffer i fyldlaget.
3. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med olie i fyldlaget.
4. Der er fundet og afgrænset en kraftig forurening med benzin
5. Der er fundet og afgrænset en kraftig forurening med diesel/fyringsolie
6. Der er fundet kraftig forurening med chlorerede opløsningsmidler i jordluften i 3 delområder.
7. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved byggeri ovenpå forurening med olie og chlorerede opløsningsmidler skal der foretages foranstaltninger mod inddampning af forurening til boligerne som for eksempel bortgravning af jord eller lignende.

Wagnersvej, jordforurening

1. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, herunder kviksølv, i fyldlaget
2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tjærestoffer i fyldlaget
3. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med olie i fyldlaget
4. Der er fundet kraftig forurening i sekundært grundvand
5. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer og inddampning af forurening i boligerne skal forhindres ved fjernelse af 0,5 m jord i byggefelt

Grøndalsvænge Alle

1. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller i fyldlaget
2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tjærestoffer (PAH) i fyldlaget

3. Der er visse steder fundet kraftig forurening med tung olie i klasse 3 og 4 i fyldlaget
4. Der er påvist et område med kraftig forurening med olie i det primære grundvand.
5. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved byggeri med kælder over grundvandsforureningen skal der foretages oprensning af forureningen

Torveporten

1. Der er fundet udbredt, mindre kraftig forurening med tungmetaller i fyldlaget til ca. 0,8 m under terræn
2. Der er fundet udbredt, mindre kraftig forurening med tjærestoffer (PAH) i fyldlaget til ca. 0,8 m under terræn
3. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer

Amagerfælledvej 135

1. Der er fundet udbredt, mindre kraftig forurening med tungmetaller i fyldlaget til ca. 1,2 m under terræn
2. Der er fundet udbredt, mindre kraftig forurening med tjærestoffer (PAH) i fyldlaget til ca. 1,2 m under terræn
3. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer

Ragnhildgade

1. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller i fyldlaget
2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tjærestoffer (PAH) i fyldlaget
3. Der er visse steder fundet kraftig forurening med olie i fyldlaget, som kan medføre inddampning af forurening til boliger placeret over forureningerne

4. Der er fundet to dybereliggende områder med kraftig olieforurening
5. Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved boligbyggeri over olieforureninger skal disse fjernes for at undgå indampning af forurening til boliger.

Søren Vincents

Miljøkontrollen

Kalvebod Brygge 45
Postboks 259
1502 København V

Telefon
33 66 58 00

Telefax
33 66 71 33

EAN -nr. 5798009595959

P nr. 1.003.252.395

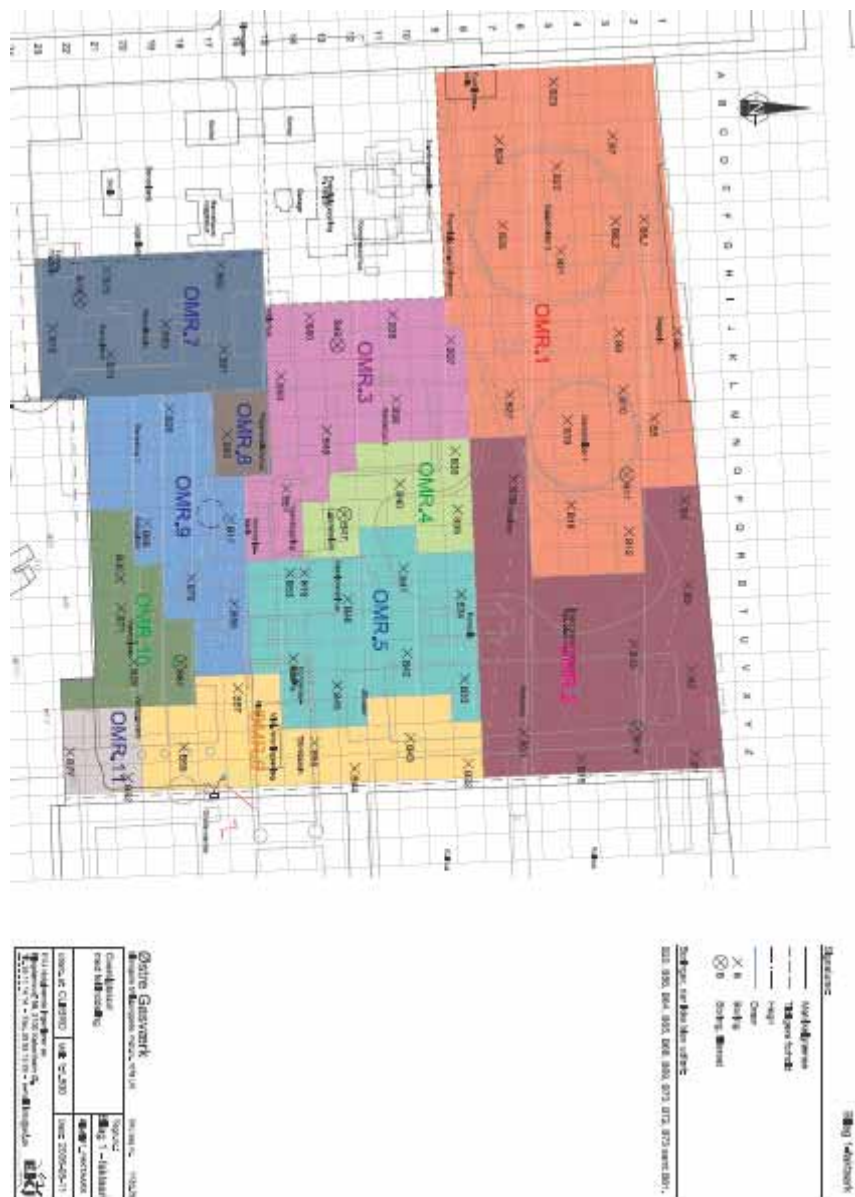
E-mail
miljoe@tmf.kk.dk

www.miljoe.kk.dk

Bilag

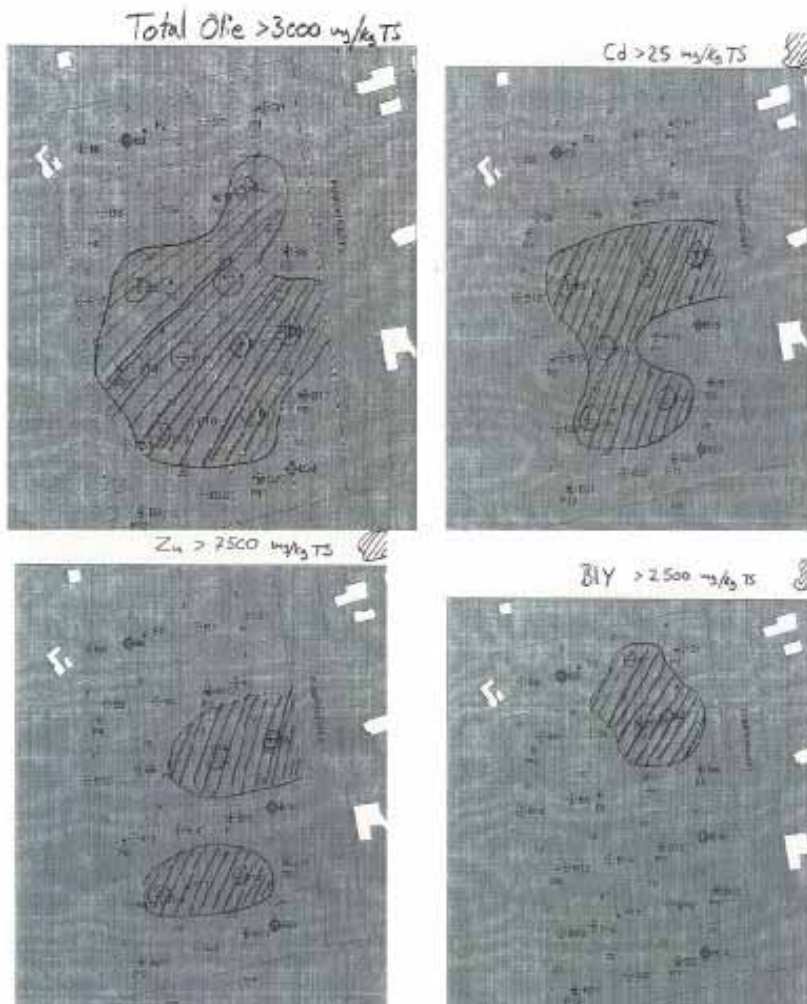
5 x 5 boliger, forureningsundersøgelser

Østre Gasværk, vestlige del



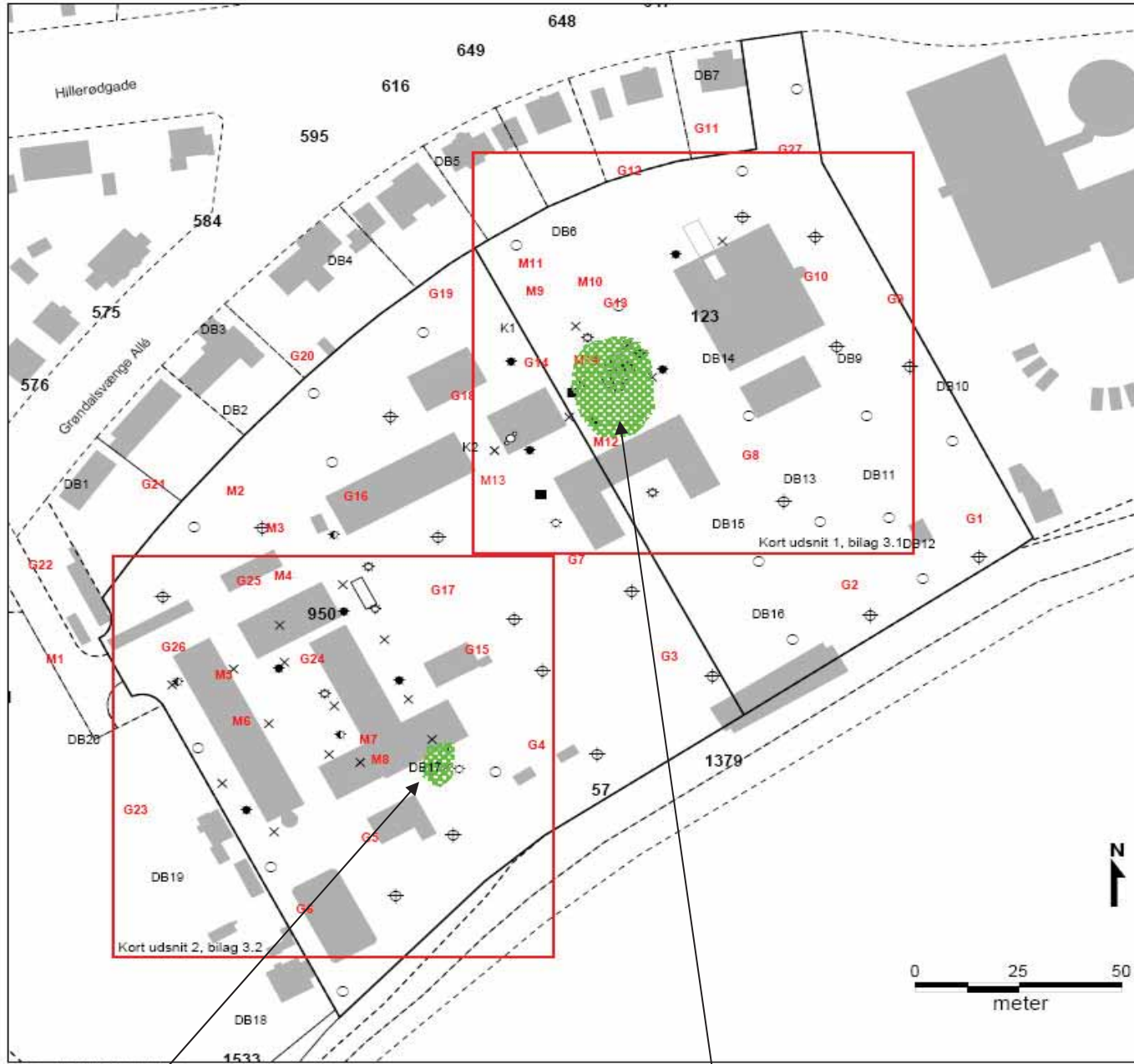
Opdeling i forureningsområder

Wagnersvej



Opdeling i forureningstyper

Grøndalsvænge Allé



Område 1

Område 2



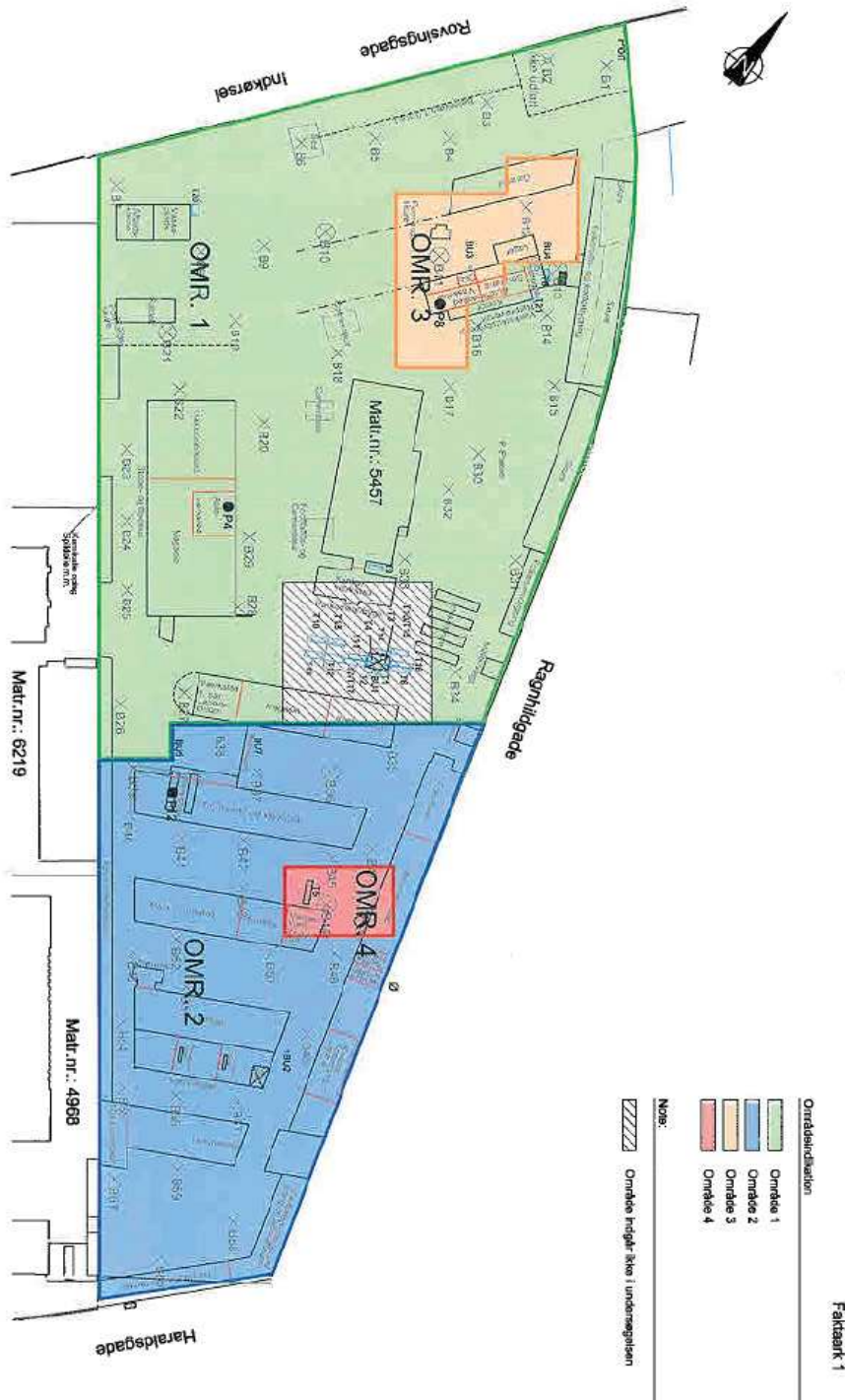
Opdeling i forureningsområder

Amager Fælledvej 135



Opdeling i forureningsområder

Ragnhildgade



Opdeling i forureningsområder

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~042, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Katja og Henrik Gunnertoft Bojsen, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 22:14:49

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14807
Navn: Katja og Henrik Gunnertoft Bojsen
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation: Privatperson
Adresse: Jordbærvej 139
Email: henrik.gunnertoft@outlook.dk
Øvrige Kontaktoplysninger: Tlf. 31 71 56 00

Høringssvar:

Til København Kommune

Vi er beboere på Jordbærvej, og vi bliver derfor nærmeste naboer til det projekterede byggeri.

Vi er meget bekymrede for byggeriet, der vil ændre ganske meget på vilkårene og rammerne ikke mindst for vores børn. Vi har tre børn i alderen 3 til 7 år. De har naturligvis brug for steder, hvor de kan lege og udfolde sig. Allerede er dette noget af en udfordring. Der er næsten ingen pletter, hvor de kan lege. Ofte søger de mod Jordbærvejs parkeringsareal mod nord på grunden, hvilket opleves som meget farligt, fordi der hele tiden er en fare for, at en bil vil bakke op i børnene. Derfor henviser vi dem i dag så vidt muligt til at lege mod syd, hvor der ikke er trafik. Der er ikke mange steder at lege, men de er der. Men det projekterede byggeri vil der også blive trafik mod syd, lige som der vil blive langt mere trafik og parkeringer på børnehavens areal langs sydvest. I det projekterede forslag er der ganske få parkeringspladser, og der må stilles meget alvorligt spørgsmåltegn ved de realistiske i, at der ikke brug for flere parkeringspladser. Selvom der vil være små boliger, er der intet belæg for, at der skulle være færre biler her end i enhver anden ejendom. Men de Københavnske boligpriser vil en omkostning til bil være besked sammenlignet med med boligens pris.

Alt i alt vil der blive langt mindre plads til børnenes leg og udfoldelse, og det vil være farligt og overhængende sandsynligt at børn vil komme alvorligt tilskade, og dødfald i leg vil være en begrundet frygt for alle os forældre. i et alt for belastet trafikalt kaos.

På den baggrund vil vi stærkt opfordre til, at man sænker bebyggelsesprocenten markant og skaber et byggeri, som vil skabe et mere bæredygtigt og menneskeligt rum på grunden.

Med venlig hilsen

Katja og Henrik

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14807>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~043, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Tanja Thorskov Bladt, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 22:49:21

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14808
Navn: Tanja Thorskov Bladt
Postnr/by: 2400 København NV
Organisation:
Adresse: Jordbærvej 91
Email: tanjathorskov@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

I lokalplanens § 7, stk. 6, om parkeringsdækning står der at det skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Med et byggeri på ialt 7047 m² betyder det ca. 70 p-pladser. Det bekymrer mig at man vil afvige fra dette og kun oprette 33 p-pladser, dvs. under halvdelen af det der står i lokalplanen.

Denne afvigelse er yderst problematisk i et område hvor der i forvejen er mangel på p-pladser og hvor stier og veje omkring vandværket og på hele rabarbervej hver dag er fyldt med biler der parkerer uden for de opmærkede p-pladser.

Jeg vil på det kraftigste fraråde at der afviges fra lokalplanen på dette område.

Mvh Tanja Thorskov Bladt, Jordbærvej 91.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14808>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 514267~044, modt. d. 06.03.2017, Høringssvar fra Jens Peter Kildevang, Rabarbervej 2.
Dato: 6. marts 2017 15:38:26
Vedhæftede filer: [Høringssvar fra Jens Peter Kildevang.pdf](#)
[Kommunen frafalder krav om etablering af de utinglyste 33 parkeringspladser i konstruktion på matr. nr. 123b..pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Rabarbervej 2 og 10-12

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 514267~001
Svar id: 14804
Navn: Jens Peter Kildevang
Postnr/by: 2400 København NV.
Organisation: Nabo
Adresse: Jordbærvej 133
Email: jph2200@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger: 40638172

Høringssvar:

Se vedhæftet indsigelse/høringssvar i PDF, samt bilag i PDF vedr. parkeringsforhold: Københavns Kommune har på et højst tvivlsomt grundlag valgt at frafalde krav om yderligere 33 p-pladser i konstruktion under det ansøgte nybyggeri. Resultater er, at der i ansøgning er planlagt med alt for få p-pladser. Læs mere i høringssvaret.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar fra Jens Peter Kildevang.pdf](#)
[Kommunen frafalder krav om etablering af de utinglyste 33 parkeringspladser i konstruktion på matr. nr. 123b..pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/14804>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Hermed indsender jeg høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12.

1. Parkering

Der er ingen myndighedskontrol af, om det er studerende eller unge, der flytter ind i ungdomsboligerne, da Københavns Kommune tidligere har meddelt ansøger, at man ikke kontrollerer dette forhold (Aktindsigt modtaget fra kommunen dokumenterer dette). Dvs. de 156 beboere kan i princippet alle have bil, da de nye beboere i "ungdomsboligerne" hverken nødvendigvis er unge eller studerende, men blot "singler", enlige personer i arbejde, der ønsker sig en "single-bolig".

I øvrigt: Studerende og "unge" har også biler, ligesom deres venner og familier og øvrige besøgende har bil. Tilmed er der i dag farlige og ulovlige parkeringsforhold på Rabarbervej og alt for få parkeringspladser i området. Der er således planlagt med for få parkeringspladser ifbm. både nybyggeri og ombygning af vandværket. Kun 33 i parkeringskælder i konstruktion, parkeringskælder, er alt for lidt til 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget og TMF, Københavns Kommune, bør på den baggrund *ikke* give dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, om at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

1.1. Forvaltningsmæssige problemer vedr. kommunens frafald af krav om 33 p-pladser i konstruktion.

Københavns Kommune har under trusler og på tvivlsomt grundlag valgt at frafalde krav om yderligere 33 p-pladser i konstruktion.

Kommunen har i foråret 2016 valgt at frafalde krav om, at ansøger skal opføre yderligere 33 parkeringspladser i konstruktion. Baggrunden for det valg, er, at ansøgers advokat Claus Høxbro truer med sagsanlæg mod kommunen; at gøre kommunen erstatningsansvarlig svarende til 334.000 kr. pr. parkeringsplads (33 * 334.000 kr. = 11.022.000 kr.), hvis kommunen fastholder krav om ekstra 33 parkeringspladser i konstruktion. Advokatens påstand er, at kravet er uhjemlet.

I mailudveksling, som jeg har fået aktindsigt i, dokumenteres det, at Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) på den baggrund vælger at frafalde krav om yderligere 33 p-pladser i konstruktion med den begrundelse, at kommunen deler advokat Claus Høxbros påstand om, "*at der er tale om utinglyste krav.*" (Kilde: E-mails fra Claus Høxbro samt fra jurist i TMF er vedlagt dette høringssvar som bilag).

Som naboer undrer vi os over hele processen og kommunens håndtering af især parkeringsforhold. Især undrer det os, at kommunen i sidste ende bøjer sig under ansøgers advokats trusler om søgsmål mv.

Det giver ingen mening, at vi som naboer skal bøde for en mulig forvaltningsmæssig fejl begået af kommunen, da man overflyttede p-pladser fra nabomatrikler til den nu frasolgte matrikel 123b, hvorefter kommunen i juni 2016 frafalder krav om disse p-pladser på et højst tvivlsomt grundlag.

Der er i dag i København voldsomme trængsels- og parkeringsproblemer. Det gælder også området omkring Jordbærvej og Økonomiforvaltningen på Borups Alle. Privat byggeri, som det ansøgte på Rabarbervej bør ikke slippe for at betale for deres egne parkeringspladser. Resultatet af den ansøgte parkeringsløsning ved nybyggeri og vandværket vil blive endnu voldsomme kaos af biler, end vi oplever i dag. Er det den vej vi skal gå i København? Private bygherre undslipper sig deres ansvar for p-pladser ved at true kommunen med retssager?

2. Forvaltningsmæssige problemer vedr. høringsbrevet samt manglende bilag

2.1. Mangelfuldt høringsbrev og materiale

Byggetilladelser Nord har sendt høringsbrev og nogle få bilag i høring. Selve byggeansøgning er ikke sendt i høring, ligesom der mangler en række tegninger og informationer om dispensationer. Teknik- og miljøforvaltningens forklaring er, at kun mulige dispensationer sendes i høring. Men det er dybt problematisk, at kommunen med den begrundelse vælger kun at fremsende mangelfulde tegninger, der på ingen måde dokumenterer byggeriets egentlig omgang, højde mv. Hele byggeansøgningen burde være sendt i høring.

På den baggrund er selve høringen ikke gennemført tilfredsstillende.

Det er et demokratisk og forvaltningsmæssigt problem, at der i høringsperioden tilbageholdes vigtige informationer for naboer og politikere i Teknik- og Miljøudvalget, jf. pkt. 1.1. og pkt. 2.1. ovenfor, samt pkt. 2.3. indsat nedenfor.

Det er et højest bekymrende høringsbrev fra Center for Bygninger, der stiller sig meget positiv overfor både gennemgribende ombygning af vandværket og nybyggeri samt forringelser af trafiksikkerheden i området. Center for Bygninger skriver, at de allerede nu er "*indstillet på at godkende byggeriet og at meddele dispensation*" på de punkter ift. Lokalplanen, som ansøger ønsker. Man udelader imidlertid at nævne overskridelser af flere forhold, hvilket bl.a. dokumenteres i høringssvar fra AKB København af 27/2-2017, hvor både byggerådgiver, arkitekt og jurister fra KAB har vurderet sagen og fundet overtrædelser, som TMF ikke omtaler i høringsbrevet.

2.3. Problematisk opdeling af høring i to processer: Byggeansøgning og ændring af vejudlæg

En jurist i Byggetilladelser Nord skriver til mig på mail den 15. feb. 2017, at "vejprojektet sendes i separat høring senere. Godkendelse af vejprojektet er en forudsætning for tilladelse af byggeprojektet. Der bliver derfor ikke truffet afgørelse, før de nødvendige tilladelser er på plads".

Jeg undrer mig derfor over, at TMF på den ene side adskiller de to høringsprocesser; byggeri og vejudlæg, men på den anden side i høringsbrevet om byggeri på side 5 under netop Vejforhold bl.a. skriver flg.: "*Center for Bygninger anser den ansøgte ændring som en trafikafviklings- og sikkerhedsmæssig acceptabel løsning. Vejmyndigheden vil i øvrigt udsende en separat høring om vejforhold*".

Hvordan kan man i TMF allerede nu tage stilling til trafiksikkerhed på så løst og fejlagtigt et grundlag og i høringsbrevet kalde det en "acceptabel løsning", inden man har lyttet til naboer i den nye høring om vejudlæg, som nu efterfølgende er sendt i høring med svarfrist den 18. marts?

Godkendes byggeansøgning, som er sendt i høring, og giver kommunen dispensationer, som anført, vil det have alvorlige negative konsekvenser for ikke bare almenbolig+ husene på Jordbærvej, hvor der bor 83 familier med tilsammen mere end 150 børn, men også bostedet Grøndalsvænge på Rabarbervej og dets beboere. Grøndalsvænge er et bosted for udviklingshæmmede – mange med massive fysisk handicap og demens. Bostedet refererer til og er en del af Center for Omsorg og Specialpædagogik, Københavns Kommune. Jeg henleder til AKB Københavns høringssvar samt bestyrelsen for boligafdelingens høringssvar.

Mvh.

Jens Peter Kildevang, tlf. 40638172 / Jordbærvej 133, 2400 Kbh. Nv.

Bilag indsat nedenfor: Professionel grafiker Lasse Cleveland har på baggrund af tegninger og byggeansøgning, som kommunen har fremsendt, udarbejdet grafiske illustrationer, der viser byggeriets omfang ift. nuværende byggeri, samt afstand til børnehaven bosted og nuværende almene boliger.



Nedenfor: Nybyggeri skitseret som grå bygning: Se bl.a. overskridelse ved det nordvestlige hjørne af den ansøgte nye bebyggelse. På tegningen nedenfor ses hjørnet af nybygningen komme for tæt på det eksisterende almene byggeri på Jordbærvej til venstre side, jf. AKB Københavns indsigelse af 27/2-2017.





Nybyggeri set fra indkørsel til brandvejen: Ansøger ønsker at nedlægge græsareal i højre side, hvor der lige nu står lygtepæl og træ, for at lave vendeplads helt op af det eksisterende almene byggeri på Jordbærvej:





Institutionen Grøndalen Mandelvej 5 i venstre side af foto. Nybyggeri skitseret til højre nedenfor:



From: Laila Madsen
Sent: 22. juni 2016 15:52
To: 'kls@room4.net'
Cc: Jakob Munck Weidlich; Mirza Hadzibegovic; Liss Danchell; 'clh@mazanti.dk'
Subject: SV: Parkering - Rabarbervej 2, 2400 Kbh NV

Kære Kim,

Tak for din mail, og de 4 mails til orientering om din korrespondance med Økonomiforvaltningen.

Vi er meget opmærksomme på jeres tidsfrist, men som bekendt har det været nødvendigt afklare, hvordan vi skal forholde os til såvel de tinglyste som de utinglyste krav om parkeringspladser på matr. nr. 123b, jf. krav i byggetilladelser på nabomatriklerne. Det er nu afklaret.

Vi fastholder krav om de tinglyste 6 parkeringspladser i konstruktion, som I også givet udtryk for at være indforstået med at etablere på matr. nr. 123b.

Vi deler samme forståelse som advokat Høxbro om, at kravet om de utinglyste 33 parkeringspladser i konstruktion, hvorfor vi frafalder krav om etablering af de utinglyste 33 parkeringspladser i konstruktion på matr. nr. 123b. Det utinglyste krav knytter sig til en byggetilladelse på 2 nabomatrikler, hvorfor de utinglyste krav vil blive et mellemværende mellem kommunen og de 2 ejere af de to nabomatrikler.

Vi håber med denne tilbagemelding, at du kan gå videre og gøre dine foranstaltninger til sagens videre forløb.

Med venlig hilsen

Laila Madsen
Jurist
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal, 3003 - Fløj modsat Njalsgade.
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5294
Mobil 2341 4091
Email cu4c@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Kim Lang Sørensen [<mailto:kls@room4.net>]
Sendt: 20. juni 2016 13:23
Til: Laila Madsen
Cc: Mirza Hadzibegovic; Jakob Munck Weidlich
Emne: SV: Parkering - Rabarbervej 2, 2400 Kbh NV

Kære Laila

Jeg har forsøgt at fange dig og Jakob pr. telefon.

Jeg skal høre, om der er noget nyt omkring parkeringssituationen? Vi nærmer os jo hastigt en sommerferie.

Jeg vil rigtig gerne snart kunne komme videre med projektet og har sat jer i kopi i mail til Liss Danchell, der vedrører vort køb af ejendommen fra Københavns Kommune herunder de tidsfrister, som vi nu har anmodet om bliver rykket.

Et svar i indeværende uge vil være værdsat, så kan jeg få reserveret ressourcer hos rådgiverne til opstart efter sommerferien.

Pft.

Vh Kim

Med venlig hilsen / Mit freundlichen Grüßen / Best regards

Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS

Kim Lang Sørensen

CEO, M.Sc. Int. Business

Mobile: +45 22 40 46 48

Mail: kls@room4.net

Address:

Skovbogårds Allé 13

DK-2500 Valby

Fra: Laila Madsen [<mailto:CJ4C@tmf.kk.dk>]

Sendt: 6. juni 2016 14:19

Til: kls@room4.net

Cc: Steffen Mark Jensen <FH0Q@tmf.kk.dk>; Mirza Hadzibegovic <C60S@tmf.kk.dk>; Jakob Munck Weidlich <jakwei@tmf.kk.dk>; Liss Danchell <LD@okf.kk.dk>

Emne: SV: Parkering - Rabarbervej 2, 2400 Kbh NV

Kære Kim,

Tak for din mail. Vi har noteret dine bemærkninger om de 6 tinglyste parkeringspladser.

Vi kan oplyse, at sagen hos os fortsat er under proces i forhold til afklaring i ledelseslag over centerchefen.

Vi forventer dog at kunne melde tilbage i næste uge.

På forhånd tak for jeres tålmodighed.

Med venlig hilsen

Laila Madsen

Jurist
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal, 3003 - Fløj modsat Njalsgade.
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5294
Mobil 2341 4091
Email cu4c@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Kim Lang Sørensen <cls@room4.net>

Dato: 3. juni 2016 kl. 11.50.35 CEST

Til: "Mirza Hadzibegovic" <C60S@tmf.kk.dk>, "Jakob Munck Weidlich" <jakwei@tmf.kk.dk>

Emne: Parkering - Rabarbervej 2, 2400 Kbh NV

Hej Mirza, Hej Jakob

Tak for telefonsamtalen af i sidste uge.

Jeg vil høre, om der er noget nyt i parkeringssituationen?

Jeg kommer gerne til et nyt møde også gerne med deltagelse af Økonomiforvaltningen.

Jeg har haft en positiv og konstruktiv drøftelse med Liss Danchell fra Økonomiforvaltningen omkring det juridiske og økonomiske. Hun er inde på, at hun faktisk gerne ser, at den servitut med de 6 pladser fra daginstitutionen bliver aflyst, da igen ordlyden her er uklar, hvorfor Københavns Kommune reelt kan hænge på omkostningen.

Vi ønsker fortsat at etablere vort parkeringsbehov på 30 pladser (fratrasket 2 til busholdepladser i terræn) i konstruktion, hvorfor vort projekt udløser 28 pladser i konstruktion. Hertil er der de 6 pladser, som vi har sagt, at vi gerne opfører i konstruktion, men Liss Danchell er inde på, at kommunen faktisk hellere vil have, at vi ikke opfører disse og at servituten aflyses, således kommunen ikke kan komme til at hænge på omkostningsdækning af nævnte 6 pladser.

Jeg ser således, at kommunen får dispenseret for hele området, således naboernes parkeringsbehov løses med nuværende parkering i terræn. De 6 pladser i konstruktion aflyses ved samme dispensation, og vi opfører vore 28 pladser i konstruktion samt anlægger 2 pladser (handicap busparkering) i terræn. Samtidig og som forudsætning, så ændres det offentlige vejudlæg, hvorved de parkeringspladser i terræn på vor matrikel fjernes og gøres til friareal. Dog, etableres de to handicapbuspladser i området mod Hillerødgade.

Jeg håber at ovennævnte lader sig gøre og er af den overbevisning, at dette er måden at få løst hele problematikken.

Pft.

Vh Kim

Med venlig hilsen / Mit freundlichen Grüßen / Best regards
Projektselskabet Rabarbervej 2 ApS

Kim Lang Sørensen

CEO, M.Sc. Int. Business

Mobile: +45 22 40 46 48

Mail: cls@room4.net

Address:

Skovbogårds Allé 13

DK-2500 Valby

From: Laila Madsen
Sent: 22. juni 2016 15:54
To: 'clh@mazanti.dk'
Cc: Jakob Munck Weidlich; Mirza Hadzibegovic; Liss Danchell; 'kls@room4.net'
Subject: SV: Rabarbervej 2 sags.nr. 514267

Kære Claus Høxbro,

Tak for din mail af den 9. maj 2016.

Vi deler din opfattelse af, at ny ejer af matr. nr. 123b var i god tro ved køb af ejendommen.

Vi har derfor ikke i sinde at stille krav om yderligere 33 parkeringspladser i konstruktion på matr. nr. 123b, da der er tale om utinglyste krav.

Vi har noteret din bemærkning om, at din klient vil respektere servitut vedrørende 6 parkeringspladser i konstruktion.

Med venlig hilsen

Laila Madsen
Jurist
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal, 3003 - Fløj modsat Njalsgade.
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5294
Mobil 2341 4091
Email cu4c@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Jakob Munck Weidlich
Sendt: 10. maj 2016 09:26
Til: Laila Madsen
Emne: VS: Rabarbervej 2 sags.nr. 514267

Med venlig hilsen

Jakob Munck Weidlich
Bygningskonstruktør mak.
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3003
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5265
Fax 3366 7083
Email jakwei@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Claus Høxbro [<mailto:clh@mazanti.dk>]

Sendt: 9. maj 2016 11:38

Til: Jakob Munck Weidlich; Liss Danchell

Cc: 'Kim Lang Sorensen'; Inger Jane Stahr

Emne: Rabarbervej 2

Kære Kim Weidlich og Liss Dancell

Jeg henvendelse til jer som advokat for køber af ejendommen Rabarbervej 2.

Jeg har forstået at Københavns Kommune, teknik og miljøforvaltningen har give udtryk for følgende vedrørende etablering af parkering i forbindelse med løsning af parkeringsforholdene på grunden:

BILPARKERING

Parkeringskrav:

- Der ses positivt på de ønskede parkeringskrav på:

- Ungdomsboliger 1 p pr. 300 m².
- Familieboligerne 1 p pr. 200 m².

Parkering i konstruktion:

- Matrikel nr. 950. KAB's Boliger.

Kravet om de 23 p-pladser der mangler i konstruktion gøres gældende og skal udføres på matrikel 123B.

- Matrikel nr. 123A, Plejehjem.

Kravet om de 10 p-pladser der mangler i konstruktion gøres gældende og skal udføres på matrikel 123B.

Kommentar:

- Jakob oplyste at kravene til parkering i konstruktion fastholdes selvom de ikke er deklareret. Grunden herfor er at det står i byggetilladelse og derfor er gældende.

- Selvom der i lokalplansområdet er overskud af parkeringspladser på terræn gøres kravene vdr. p-pladser i konstruktion gældende.

Det er den konklusion jeg har modtaget fra Arkitema.

Juridisk har min klient købt ejendommen på grundlag af de på denne tinglyste servitutter og det udbudsgrundlag, som er udarbejdet af kommunen.

Hverken i servitutter, deklARATIONER eller i udbudsmaterialet er der nævnt noget om yderligere 33 parkeringspladser på grunden. Københavns kommune kan derfor ikke stille et sådant krav som led i en byggetilladelse.

Køber har intet kendskab haft til de byggetilladelse, som er givet på de tilstødende ejendomme og har da heller ikke nogen pligt til at gennemse disse, som led i et køb.

Kommunen har ladet en deklARATION tinglyse om 6 parkeringspladser, som i princippet er købers grund uvedkommende, men da der er tinglyst en deklARATION herom, så respekterer min klient dette og vil lade disse opføre.

Det anslås, at omkostningerne til opførelse af de 33 parkeringspladser i konstruktion vil være ca. kr. 11 mio. Såfremt Københavns Kommune fastholder et sådant krav, så har min klient ikke nogen anden

mulighed, end at gøre et sådant krav gældende overfor Københavns Kommune som sælger, da sælger så har undladt at give en oplysning af så væsentlig karakter, at sælger vil være erstatningsansvarlig for købers tab. Dette er ikke hensigtsmæssigt. Hertil kommer at der formentlig ikke er nogen økonomi i parkeringspladserne, da disse vil blive meget svære at sælge/leje ud til en pris, som tilnærmelsesvis kan dække en etableringsomkostning på anslået kr. 334.000 pr. parkeringsplads.

Københavns Kommune opfordres til at bekræfte, at kravet om de 33 pladser er frafaldet som uhjemlet.

Med venlig hilsen / Yours sincerely

Claus Høxbro

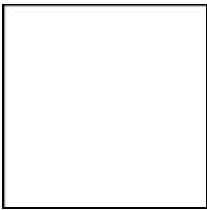
Advokat (H) | Attorney-at-law
Partner

dir + 45 3319 3789
mob + 45 2894 8841

Mazanti-Andersen Korsø Jensen

AdvokatPartnerselskab
Amaliegade 10
DK-1256 København K
Danmark

tel + 45 3314 3536
mazanti.dk



Confidentiality and terms of business:

This e-mail and any attachments are confidential and maybe privileged. If you are not a named recipient, please notify the sender immediately and do not disclose the contents to another person, use it for any purpose or store or copy the information in any medium. The contents of any e-mail addressed to our clients and work performed by Mazanti-Andersen Korsø Jensen in general are subject to our terms of business, which may be viewed at mazanti.dk