

Rabarbervej 10 -12

HØRINGSTYPE

Byggesager

OMRÅDE

Vanløse

TIDSPERIODE FOR HØRINGEN

29. november 2017 til 20. december 2017

SAGSNUMMER

706634

INDSENDELSESFRIST FOR HØRINGSSVAR

20. december 2017

HØRINGEN ER LUKKET

Opførelse af ny etageboligbebyggelse på Rabarbervej

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny boligbebyggelse på Rabarbervej 10-12.

Boligbebyggelsen opføres som to parallelle længebygninger i tre etager samt tagetage, der indrettes med 71 ungdomsboliger og 18 familieboliger.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé"](#). Det ansøgte forudsætter, at dispensationsproceduren følges, fordi der i lokalplanen er tre bestemmelser, som kræver kommunens godkendelse, selvom lokalplanens bestemmelser ikke fraviges.

Høringssvar

De beboere, ejere, lejere eller repræsentanter for en virksomhed i området, som Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet er berørt af det ansøgte projekt, har modtaget et orienteringsbrev, jf. planlovens § 20. De høringssvar, som Teknik- og Miljøforvaltningen modtager inden for orienteringsperioden, vil efterfølgende indgå i den videre sagsbehandling.

Høringssvar fra personer/virksomheder, som ikke har modtaget et orienteringsbrev, vil ikke kunne forvente at få behandlet eventuelle bemærkninger i samme omfang, som et høringssvar fra de personer/virksomheder, der har modtaget orienteringsbrevet.

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest den **20. december 2017**, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

[filOrienteringsbrev.fil](#)

[filTegningsmateriale.fil](#)

HØRINGSSVAR

ID	DATO	INSENDT AF	ORGANISATION	POSTNR	BY
35	20.12.2017	Janus Porsborg		2400	København NV
34	20.12.2017	Helene B Nielsen		2400	Kbh NV
33	20.12.2017	Lars Martin Jensen		2400	København NV
32	20.12.2017	Ann-Britt B. Landrock		2400	københavn NV
31	20.12.2017	Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg - supplement til tidligere indsendte høringssvar	Nabo	2400	København NV
30	20.12.2017	Rie Donskov Grønbech		2400	København NV
29	20.12.2017	Shady Aboudaken		2400	København NV
28	20.12.2017	Fränze Svarre-Lindner		2400	København NV
27	20.12.2017	Channie & Lars Bech Andersen		2400	København NV
26	19.12.2017	Lotte Lundberg Kildevang	Afdelingsbestyrelsen i boligafdelingen Grøndalsvænge Allé, AKB København	2400	København NV
25	19.12.2017	truels sterm	Beboer i naboområde	2400	København NV
24	19.12.2017	Marie Berg Nygaard og Joakim Skou Thomsen		2400	Kbh NV
23	19.12.2017	Mads Broe Liebmann	Almenbolig Plus Grøndalsvænge	2400	København
22	19.12.2017	Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg	Nabo	2400	København NV

21	19.12.2017	Jens Peter Kildevang		2400	København NV.
20	19.12.2017	Sune Løvsø		2400	København NV
19	19.12.2017	Line Hesselvig Krogh		2400	København NV
18	19.12.2017	Sune Hellerup Brøndum		2400	københavn nv
17	19.12.2017	Nikolaj Schulz		2400	København NV
16	19.12.2017	Pia Koch-Hansen		2400	København NV
15	19.12.2017	Aksel Fænø Mejdal		2400	København NV
14	19.12.2017	Dorte Fænø Mondrup		2400	København NV
13	19.12.2017	Dennis Mejdal		2400	København
12	19.12.2017	Metroselskabet	Metroselskabet	2300	København S
11	19.12.2017	Frederik Nygaard	Klynge C Brønshøj/Vanløse - Klyngebestyrelsen	2400	København NV
10	19.12.2017	Vanløse Lokaludvalg		2720	Vanløse
9	19.12.2017	Ulrik Hjort	AKB, København v/KAB	1552	København V
8	18.12.2017	Heidi Bentzen		2400	København NV
7	18.12.2017	Lasse Cleveland		2400	København
5	18.12.2017	Sine Christensen		2400	København NV
4	18.12.2017	Mette Boll		2400	København NV
3	18.12.2017	Maibrith Kempka Jensen		2400	København NV
2	14.12.2017	Thomas Knudsen og Mette Jepsen		2400	København NV

Svar til: 706634 af: Janus Porsborg

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

35

INDSENDT AF

Janus Porsborg

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 41

HØRINGSSVAR

På vegne af Benjamin 10 år: Hvorfor skal det være så højt. Og jeg plejer at spille fodbold om sommeren sammen med Manuel, Anas, Tim, Ayoob, Abdila og Wilfred og det er rigtig hyggeligt. Min far har vist mig tegningen og jeg kan ikke se hvor jeg kan se hvor jeg kan spille fodbold mere. mvh
Janus

Svar til: 706634 af: Helene B Nielsen

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

34

INDSENDT AF

Helene B Nielsen

BY

Kbh NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 59

HØRINGSSVAR

Vedhæftet mit høringssvar

MATERIALE:

hoerringssvar_jordbaervej_59.pdf

20.12.2017

Høringssvar byggeriet Rabarbervej 10 -12

Udlæg af nabomatrikel

Det er uacceptabelt, at der gøres udlæg helt op til husmuren i et privat hjem og helt op til havestykket i en anden bolig samt for enden af stisystem, der forbinder boligområdet på Jordbærvej. Vi beboere bruger stierne til at færdes i området. Den nuværende arkitektoniske udformning af arkitektur og landskab er faktisk vellykket, for arealerne bringer os sammen på kryds og tværs. Netop som man ønskede i lokalplanen 424:

”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”

Beboerne på Jordbærvej færdes ude i stisystemerne, og børnene løber ind og ud hos hinanden - særligt om sommeren er aktiviteten høj.

Udformningen er en skuffelse

Som nærmest nabo til byggeriet – jeg bor som en af de nærmeste naboer til byggeriet. Udformningen af de to ret lange og ret massive længer kan jeg ikke se som andet end en forringelse af områdets samlede arkitektoniske udtryk. I lokalplanen står der:

§6, stk 1b Bebyggelsen skal med hensyn til både den overordnede disponering og bearbejdningen af de enkelte boligheder fremstå med et tydeligt arkitektonisk hovedgreb og sin egen identitet.

Tja, for mig er arkitektonisk hovedgreb og egen identitet meget svært at få øje på. Og som ærkekøbenhavnser ærgres det mig, at der sidder nogen med så få ambitioner på vores bys vegne.

Der står godt nok i oplægget, at der ”etableres flere forskellige grønne opholdsarealer med bl.a. bænke til både brugere af området og beboere på ejendommen.”

Stien som forbinder de 90 boliger har fået en bølget kant. Det er svært at få øje på noget man kan kalde opholdsarealer til ”beboere og brugere af området” i de relativt snævre gennemgangssti. Man får den tanke, at rationale er: Det er jo bare ude i NV (de er ikke bedre værd), det ligger gemt af vejen – og så har vi nået vores årsmål af ungdomsboliger.

Affald muligvis et problem

Affaldsforholdene står ikke beskrevet i høringsmaterialet, men det er indtegnet på tegningen. Det er muligt at det ”sugesystem” rummer rigelig plads underjordisk til de 91 husstande. Vi har 4 affaldsstationer til 83 husstande. Er en enkelt nok her? Da affaldssuge-området er placeret lige op til vores rekreative områder er udformning og brug naturligvis af stor betydning for os.

Vandværket – alibi for at indskrænke friarealet

Det er svært som nabo at forholde sig til et nyt byggeri, hvor en stor tom bygning fortsat vil stå tom og hvor der i høringsmaterialet intet nævnes om eventuelle planer for dette område. Hvad er planerne på den korte eller længere bane?

Ingen overensstemmelse mellem lokalplan og byggeriets udformning

Jeg synes, at nedenstående passage fra lokalplanen tydeligt viser (mine fremhævninger), hvorfor I ikke bør godkende dette byggeri. I lokalplanen står der:

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. **Bebyggelsen begrænses til maksimalt 3-3½ etage**, eventuelt med tagterrasse, mens ny bebyggelse mod øst mod kontor-domicilet for KPMG, der er i 6 etager, kan opføres i 5 etager med tagetage, der eventuelt kan udformes som penthouseetage. Bebyggelsen disponeres med stier, der gennembyder den op til 3½ etage høje bebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en **høj arkitektonisk kvalitet** og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en smuk patineringssevne.

For at opnå kvaliteter i bebyggelsen, som svarer til kvaliteterne i tæt-lav områder med byggeforeningshuse, er det derfor **væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag**. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser.

Lever høringen op til kriterierne for en høring?

Materialet som vi har fået tilsendt er ret sparsomt og giver reelt ikke stor mulighed for at komme med faktisk begrundede indsigelser, for tal og beregninger er ikke fremlagt. I høringsbrevet står der indledningsvis "du kan læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner
4. Det videre forløb"

Punkt 2. Byggeprojektet og lokalplanen består af 1½ sides beskrivelse af lokalplan og byggeriet og dernæst 1 side "Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade?". Det kan man ikke kalde det for en *uddybende* beskrivelse af projekt og lokalplan.

Men budskabet står da klart tilbage. Kommunen vil virkelig gerne have at vi mener noget bestemt og det har de virkelig lagt sig i brechen for at forklare os. Materiale om byggeriet, som skulle gøre det muligt selv at danne sig en mening er ikke lagt frem.

Den eneste information vi får hvad angår bebyggelsesprocent og friareal er nedenstående:

"Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning. I bygningerne etableres 18 familieboliger og 71 ungdomsboliger, hvoraf 4 indrettes til handicapboliger. Hertil kommer opførelse af en kælderetage på 1.639 m², der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering. Friarealet på terræn udgør ca. 2.200 m², hvilket medfører en friarealprocent i overensstemmelse med lokalplanens krav om en friarealprocent for boliger på minimum 50."

Det rejser for mig nogle spørgsmål:

- Jeg kan ikke regne efter og der er ikke vedlagt tegninger der viser, hvad der er medregnet som friareal?

- Det står uklart for mig hvad der sker hvis man på et tidspunkt vil konvertere vandværket til beboelse eller noget andet. Hvordan ser regnestykket for friareal så ud – eller regner man med at man nok så kan få dispensation og dermed undgå kravet om 50% friareal?
- Embedsværkets store opbakning til både den første ansøgning – som heldigvis blev afvist – og nu til denne, gør mig betænkelig ift. om beregningerne er i orden og støtter op om lokalplanen. Tilliden til kommunens sagsbehandlere er på et lavpunkt, da de tydeligt har vist, hvor deres interesse ligger.

Afslutningsvist vil jeg sige, at jeg ikke mener, at ansøgning om byggetilladelse bør imødekommes.

Svar til: 706634 af: Lars Martin Jensen

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

33

INDSENDT AF

Lars Martin Jensen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 79

HØRINGSSVAR

Se vedlagte dokument.

MATERIALE:

hoeringssvar_om_bebyggelse_paa_rabarbervej_10-12.pdf

Høringsvar om bebyggelse på Rabarbervej

Tak for muligheden for at afgive høringssvar vedr. byggeansøgningen angående byggeri på den grønne grund på Rabarbervej 10-12.

Først og fremmest vil vi gerne nævne, at materialet, der ligger til grund for høringen, er ganske mangelfuldt. Der er fremlagt ganske få billeder og en værdiladet beskrivelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Bygninger), hvoraf det bl.a. fremgår, at de på forvaltningsniveau vurderer, at de ansøgte dispensationer fra lokalplanen ligger inden for rammen af, hvad der kan opnå dispensation.

Kære politikere!

Det er vigtigt, at I træder i karakter nu, og tager aktivt stilling til, om det er jer eller embedsmændene, der skal sætte retning for byudviklingen i København. Som nabo til byggeriet vil vi gerne anmode om, at der igen tages politisk stilling til byggeriet i Teknik- og Miljøudvalget, da der igen søges om vidtrækkende dispensationer fra lokalplanen, som utvivlsomt vil betyde forringelser af de trafikale forhold, og give en række gener for de beboere, som færdes i området, bl.a. fordi friarealet ikke lever op til kravene i lokalplanen.

Vi naboer har fremsat et konstruktivt forslag om en alternativ anvendelse af området med bedre rekreative muligheder, klimatilpasning samt flere borgernære og frivillige kulturelle tilbud. Hvorfor ikke gribe muligheden og lave en grøn helhedsløsning. Det vil skabe meget mere værdi for kommunen og for lokalområdet.

Med venlig hilsen

Anne og Lars, Jordbærvej 79

Svar til: 706634 af: Ann-Britt B. Landrock

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

32

INDSENDT AF

Ann-Britt B. Landrock

BY

københavn NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 109

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede fil

MATERIALE:

hoeringssvar_d._20.12.2017.pdf

København d. 20. december 2017

Kære Teknik- og Miljøforvaltning,

Jeg er en bekymret beboer fra Jordbærvej, jeg har prøvet at forstå det mangelfulde materiale I har fremsendt i Jeres høringssvar.

Ud over et mastodont byggeri på en lille grund, presset ind mellem to større intuitioner, vil I overveje at give tilladelse til en privat bygherre at bygge i denne størrelsesorden i et forvejen tæt bebygget område. Jeg føler det nødvendigt at give min bekymring til kende.

Her på Jordbærvej er der ca. 150 børn i øjeblikket og vi bliver flere og flere, her er rigtig mange børnefamilier. Jeg er selv mor til to drenge og i forvejen er der et stort pres på parkering og trafiksikkerheden er ringe i dette område og det bliver på ingen måde bedre med endnu et stort byggeri i området. Det oplæg der forligger i indsendte byggeandragende vil der i området være veje, vendepladser m.v. klods op af vores afdeling som vores børn, hvor de fleste er under 10 år, skal opholde sig på, enten på mindre fortove, veje eller parkeringspladser.

I henhold til lokalplanen for dette område, har det ikke været planen at der skulle bygges store mastodont byggerier med byggeriet i mindre skala. Det ser jeg ikke i det kommende byggeprojekt og dette er bekymrende eftersom det nu er anden eller tredje svar gang bygherre forsøger at få sin byggetilladelse.

Udover at vuggestuen og børnehaven har deres lege- og soveplads ud til byggegrunden, bekymrede det mig stadig hvordan bygherre vil forholde sig til støv fra en meget forurenede grund samt byggestøv i udførelsesperioden.

Hvad med den gamle vandværksbygning? Dette ser jeg ikke nævnt i det nye byggeandraget. Skal dette ligeledes fortsætte med at forfalde, det er en bevaringsværdig bygning med megen historie, hvorfor er vandværket undladt i projektet? Det ville være dejligt hvis kommunen ville stå ved de intentioner der nu engang var formålet med vandværket, at det blev istandsat.

Det ville være rart hvis vi i nærområdet samt de bekymringer vi har omkring dette byggeprojekt blev hørt. Det er trods alt os, der forhåbentligt skulle blive ved med at bo i byen.

Med venlig hilsen

Ann-Britt B. Landrock

Svar til: 706634 af: Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg - supplement til tidligere indsendte hørings svar

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

31

INDSENDT AF

Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg - supplement til tidligere indsendte hørings svar

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Nabo

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 87

HØRINGSSVAR

706634 - supplement til tidligere indsendt hørings svar: I byggeansøgningen er der angivet, at der er skal være 43 pladser i parkeringskælderen. På tegningerne er der 22 parkeringspladser i parkeringskælderen, og det er meningen, at der skal holde 2 biler på hver plads efter et system, hvor den ene bil bliver løftet op og den anden holder nedenunder (se vedhæftede foto af plantegningen). Der er i det fremsendte materiale ikke nogen forklaring på, hvordan dette system fungerer, men vi antager, at man er nødt til at flytte den nederste bil manuelt for at kunne få den øverste bil ned? Hvis dette er tilfældet, er der reelt ikke tale om 43 parkeringspladser. Det kan godt være, at der kan "pakkes" 43 biler sammen på pladserne, men hvem har lyst til at have sin bil "hængende" øverst, hvis der bliver parkeret en bil nedenunder, og man så ikke kan få sit bil ned og dermed ikke kan bruge den når man har lyst. Så er der reelt tale om 22 pladser og ikke 43. Et andet problem er højden på 3,15 meter i parkeringskælderen. Det er muligt, at det lige kan lade sig gøre at placere 2 biler i "normal" højde på sådan en plads, men de fleste nyere biler er højere, og det vil sandsynligvis ikke være muligt at parkere en bil af SUV-typen i sådan et system. Så igen vil der ikke kunne være 2 biler på hver parkeringsplads. Hvis vi har ret i vores analyse, er der således kun reelt 22 parkeringspladser til de 89 lejligheder. Det betyder, at hvis bare hver fjerde husstand har bil, vil det ikke være alle beboerne, der kan finde plads i parkeringskælderen - og det vil tvinge dem til at finde parkering i nærområdet i stedet. Som det fremgår af vores eget tidligere indsendte hørings svar, er nærområdet i forvejen stærkt underdimensioneret mht. til p-pladser - og i følge byggeansøgningen skal områderne omkring det gamle vandværk fjernes og erstattes af friarealer med beplantning. I dagtimerne i dag er der allerede voldsomt parkeringskaos omkring det gamle vandværk. Og ved at nedlægge disse pladser og oven i købet føje de ekstra biler der kommer med det tiltænkte byggeri, til vil parkeringssituationen nærme sig en regulær nedsmeltning med ulovlige og uhensigtsmæssige parkeringer, der potentielt kan skabe mange farlige situationer med dårlige oversigtsforhold. Der er projekteret 4 handicapvenlige boliger i byggeriet, men der er kun afsat én handicapparkeringsplads. Vejledningen omkring handicapparkering fra Statens Byggeforsknings Institut (se vedhæftede) anbefaler, at der er mindst 2 handicappladser. Disse skal i øvrigt placeres tæt på indgangene til byggeriet og ikke som i det projekterede byggeri, hvor den eneste plads er placeret langt væk fra

byggeriet. Personer, der har behov for en handicapvenlig bolig, vil ofte have brug en en bil for at kunne komme rundt, og en enkelt plads til handicapbiler vil derfor højst sandsynligt ikke være nok.

MATERIALE:

foto-plantegning.jpg

foto-vandvaerk1.jpg

foto-vandvaerk2.jpg

foto-plantegning.jpg

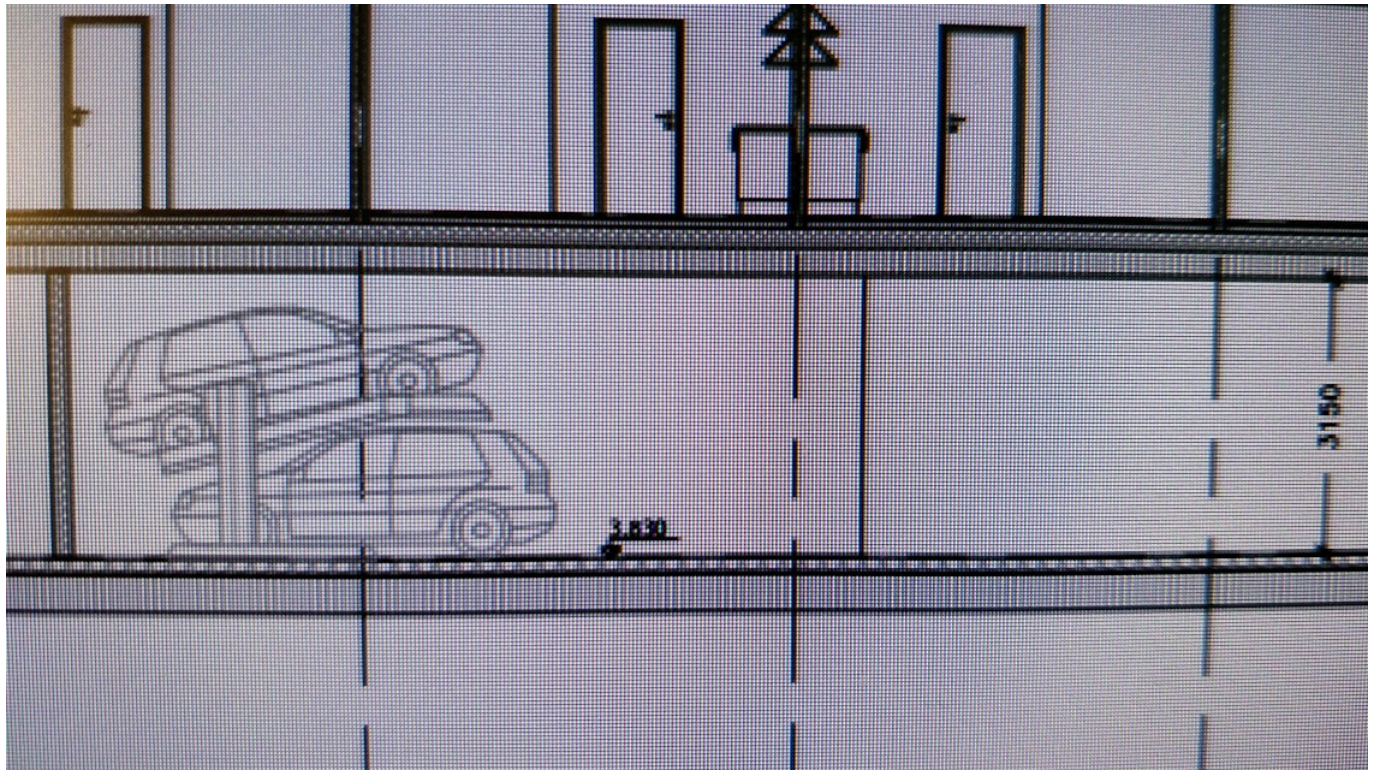


foto-vandvaerk1_0.jpg



foto-vandvaerk2.jpg



Svar til: 706634 af: Rie Donskov Grønbech

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

30

INDSENDT AF

Rie Donskov Grønbech

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 29

HØRINGSSVAR

Høringssvar Sagsnummer: 706634 om opførelse af 89 boliger på på matr.nr. 123b Utterslev, København, beliggende på Rababervej 10-12. Som nabo, der bor i blok F på Jordbærvej, hvilket er lige over for matrikel 123b, bliver vores familie i meget høj grad berørt af flere forhold ved det nye byggeprojekt, herunder den nye etageboligbebyggelse, af de væsentligt indskrænkede friarealer i vores meget nære lokalområde, af den øgede usikkerhed og utryghed som den tiltagende trafik vil medføre samt af bekymring over hvad der skal ske med Vandværksbygningen som ikke er tænkt med i byggprojektet og som vi frygter bliver glemt, hvorved vi mister muligheden for at få etableret den lokale kulturelle institution og det fælles lokale mødested, som er så tiltrængt i netop dette lokalområde. Herunder er vores bemærkninger, bekymringer og spørgsmål til en række meget væsentlige punkter i høringsmaterialet. Kommunens dispensationer jf. planlovens § 19 Vi er uenige i at der kan dispenseres fra lokalplanen (lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé"), jf. planlovens § 19, med henvisning til at dispensationerne ikke strider mod lokalplanens principper. Vi mener derimod, at dispensationerne netop strider imod lokalplanens principper. For det første mener vi ikke, at det er fyldestgørende, når kommunen skriver, at "Lokalplanen muliggør boligbebyggelse, og for byggefelt A2 gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i indtil tre etager med udnyttet tagetage og tagterrasse." (jf. s. 4 i høringsmaterialet). Vi mener derimod at lokalplanen muliggør bebyggelse og at bebyggelsen kan være maksimalt tre etager med udnyttet tagetage og tagterrasse, men at bebyggelsen skal passes ind i lokalplanområdet beliggenhed, hvor der henvises til villabebyggelse og anden tæt-lav bebyggelse. Det fremgår således af intentionerne i lokalplanen, at planen skal "muliggøre, at der kan opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er tilpasset områdets særlige karakter.", med bebyggelse der er tilpasset lokalområdets særlige karakter, præciseres det, at "ny bebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i områder med byggeforeningshuse." Vi mener således at det utvetydigt fremgår at lokalplanen, at et vigtigt princip for den nye bebyggelse, der skal opføres på området er, at det opføres som tæt-lav bebyggelse, hvilket ikke stemmer overens med de to store etageboligbyggerier, som fremgår af byggeprojektet, der begge går til den maximale grænse på begge bygninger. Derudover, synes det hensynsløst at bygge så tæt på to allerede eksisterende store bygninger i området, når der er hhv. 7,6 m til skel mod øst og 6 m til skel mod vest. Denne bygningstæthed virker ugennemtænkt og bekymrende. Det ville give god mening for alle områdets nuværende beboere og brugere, at der blev bygget rækkehuse i samme eller lignende udformning, som Jordbærvej. Rækkehuse ville være i overensstemmelse med lokalplanens principper, om hensyntagen til områdets særlige karakter, ville

give mulighed for mere friareal imellem og rundt om bygningerne og ville ikke kollidere med områdets to store massive bygninger. Dispensation fra lokalplanen § 7, stk. 1 Kommunen begrundet efter vores opfattelse, ikke dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1. Lokalplanens § 7, stk. 1 omhandler størrelsen af friarealer, der skal være "af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet". Det fremgår af høringsmaterialets side 3, at "Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning." Det er meget svært at tage stilling til hvorvidt byggeprocenten og friarealet overholdes, når ovenstående forhold ikke er bedre belyst. Tæller vandværksbygningen med i bebyggelsesprocenten, således at de to etageboligbyggerier og vandværksbygningen udgør de 82 %? Og hvis de to bygninger samlet udgør 4.393m², hvor tæller så vandværksbygningen? Tæller vandværksbygningen med som friareal? Hvis det er tilfældet, at vandværksbygningen er beregnet med i de 4.393m² tyder det på, at byggeriet teknisk set, overholder lokalplanens § 7, stk. 1 om størrelsen af friarealet. Men det er meget utilfredsstillende, at et så vigtigt punkt ikke er ordentligt belyst i høringsmaterialet. Dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3 Kommunen begrundet dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3 med at "Arealerne indrettes til leg og ophold med stier, græsarealer, plantebede og træer." Det er svært at se hvordan friarealet kan indrettes til leg, ophold og stier, når en stor del af friarealet ligger spredt som mindre områder på matriklen. Friarealet ser således ud til at bestå af områderne: mindre område langs Jordbærvej, mod skel, der på nuværende tidspunkt anvendes til parkeringspladser mindre område langs Rababervej, mod skel, der på nuværende tidspunkt anvendes til parkeringspladser til fordel for besøgende på plejecentret Grøndalsvænge og til gæster på Jordbærvej, og ikke mindst gæster på til Koncernservice på Borups allé 177 mindre og tyndere område rundt om hele vandværksbygningen, der på nuværende tidspunkt er udlagt som hhv. grus og asfalt og primært anvendes til parkering af gæster til Koncernservice mindre område på hhv. 7,6 m og 6 m langs de nye etageboligbyggerier, samt for enden af byggerierne, ned mod Grøndalsparken Da da ikke er tale om et samlet friareal, men derimod et friareal der er spredt ud på matriklen som mindre områder, der på nuværende tidspunkt huser en hel del parkering, er det meget svært at se hvordan friarealet kan indrettes således, at det kan konstrueres som "anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende" (jf. lokalplanens § 7, stk. 3). Muligvis overholder byggeriet teknisk set lokalplanens § 7, stk. 1 om at friarealet skal udgøre 50 % af boligetagearealet, men det overholder ikke lokalplanens § 7, stk. 3 om den kvalitet der bør være på friarealet. Et centralt punkt for os, beboere i lokalområdet. Vi mener således ikke, at der er tale om reelt friareal på reelt 50 % af boligetagearealet, da vi ikke mener at friarealet stemmer overens med lokalplanens § 7, stk. 3 om friarealets anvendelsesmuligheder. En stor del af friarealet er små stykker område, der ligger langs vej eller bygning, hvor det ikke er muligt at etablere lege- eller opholdsrum, der kan skabe lokal sammenhæng for områdets beboere og brugere. Dette forhold indskærpes yderligere når der tages højde for den øgede trafik som følge af den planlagte parkeringskælder under etagebebyggelsen. Derudover skal friarealet også huse storskraldsrum samt handicapparkeringsplads, hvilket ikke stemmer overens med lokalplanens § 7, stk. 3 om anvendelsesmuligheder for friarealet. Det tyder på, at der endnu engang, bygges for tæt, når friarealet kun teknisk set overholder lokalplanens bestemmelser. Der bør bygges i overensstemmelse med lokalplanens principper, herunder bestemmelser og intentioner med friareal der giver reelt mulighed for anvendelse. Parkering og trafik Der etableres 43 underjordiske parkeringspladser med nedkørsel og vendeplads klods op af blok G på matrikel 123a. Vi er fortsat meget bekymrede og utilfredse med den trafikale løsning, der efter vores opfattelse ikke har ændret sig særlig meget siden senestes byggeansøgning. Vi er meget ærgelige over at kommunen tilsyneladende ikke forholder sig til dette, efter vores opfattelse, meget kritiske punkt i byggeprojektet. Hvordan kan det være en god idé at 43 biler samt skraldebiler skal have vendeplads så tæt på en bygning samt de to adgangsstier der omgiver bygningen (blok G på matrikel 123a)? Har man taget hensyn til trafikstøjen det vil skabe for de nærmeste naboer? Har man overvejet hvordan de nærmeste huse vil blive omringet af trafik på for og bagside? Har man overvejet hvilken utryghed dette trafikale pres, vil betyde for dem og deres børn? Igen oplever vi at denne uholdbare trafikale

løsning er udtryk for en konsekvens af, at der bygges for tæt på matriklen. Og igen kan det trafikale pres løses ved at bygge anderledes og mindre tæt. Der vil fx ikke være et trafikalt problem, hvis der bygges rækkehuse, da parkeringspladserne så kan etableres på matriklens friarealer langs jordbærvej og rababervej og derfor ikke skal køre mellem matriklerne, hvor bløde trafikanter færdes. Efter vores opfattelse lever placeringen af vendepladsen til de underjordiske parkeringspladser, ikke op til lokalplanens principper om, 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" (jf. lokalplanens § 1.) Der er efter vores opfattelse, fortsat tale om en utryk og uholdbar trafikalt løsning og vi mener ikke at den lever op til lokalplanens bestemmelser om tryk adgang og ophold for alle. Vandværksbygningen Som naboer er vi ærgerlige over, at kommunen tilsyneladende vil tillade at vandværket ikke er omfattet af byggeprojektet og derfor må forventes forsat, ikke at blive taget i anvendelse og yderligere forfalde. Dette forhold mener vi strider imod intentionerne i lokalplanens § 3, stk. 2, hvor det fastslås at vandværksbygningen er bevaringsværdig og kan "indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, fx klubber, udstillings- eller beboerlokaler." Efter vores opfattelse er det uambitiøst, når muligheden for at indrette og etablere en kulturel institution, som lokalområdet i den grad har behov for, ikke indfries. Når bygningen har opnået status af bevaringsværdig, bør den bevares og bruges. Måske er det ikke i bygherres interesse, men det bør være i politikernes interesse, i Teknik og Miljøudvalget, at der etableres et kulturelt mødested for lokalområdet. Og der er kræfter i området, som gerne vil kæmpe for at bygningen kan blive taget i anvendelse til kulturelle, sportslige og almennyttige formål, hvilket potentielt set også kan være med til at fremme et mere aktivt medborgerskab i området. Vi håber Teknik og Miljøudvalget vil tage vores hørings svar alvorligt og vi håber at de tør have en mere ambitiøs tilgang til vandværksbygningen. Med Venlig hilsen Rie Donskov Grønbech og Martin Donskov Grønbech Jordbærvej 29 København NV

MATERIALE:

hoeringssvar_20.12.2017_nr._29.pdf

20. december 2017

Høringssvar

Sagsnummer: 706634 om opførelse af 89 boliger på på matr.nr. 123b Utterslev, København, beliggende på Rababervej 10-12.

Som nabo, der bor i blok F på Jordbærvej, hvilket er lige over for matrikel 123b, bliver vores familie i meget høj grad berørt af flere forhold ved det nye byggeprojekt, herunder den nye etageboligbebyggelse, af de væsentligt indskrænkede friarealer i vores meget nære lokalområde, af den øgede usikkerhed og utryghed som den tiltagende trafik vil medføre samt af bekymring over hvad der skal ske med Vandværksbygningen som ikke er tænkt med i byggeprojektet og som vi frygter bliver glemt, hvorved vi mister muligheden for at få etableret den lokale kulturelle institution og det fælles lokale mødested, som er så tiltrængt i netop dette lokalområde.

Herunder er vores bemærkninger, bekymringer og spørgsmål til en række meget væsentlige punkter i høringmaterialet.

Kommunens dispensationer jf. planlovens § 19

Vi er uenige i at der kan dispenseres fra lokalplanen (lokalplan nr. 424 ”Grøndalsvænge Allé”), jf. planlovens § 19, med henvisning til at dispensationerne ikke strider mod lokalplanens principper. Vi mener derimod, at dispensationerne netop strider imod lokalplanens principper.

For det første mener vi ikke, at det er fyldestgørende, når kommunen skriver, at ”*Lokalplanen muliggør boligbebyggelse, og for byggefelt A2 gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i indtil tre etager med udnyttet tagetage og tagterrasse.*” (jf. s. 4 i høringmaterialet).

Vi mener derimod at lokalplanen *muliggør* bebyggelse og at bebyggelsen kan være *maksimalt* tre etager med udnyttet tagetage og tagterrasse, men at bebyggelsen *skal* passes ind i lokalplanområdets beliggenhed, hvor der henvises til villabebyggelse og anden tæt-lav bebyggelse.

Det fremgår således af intentionerne i lokalplanen, at planen skal ”*muliggøre, at der kan opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er tilpasset områdets særlige karakter.*”, med bebyggelse der er tilpasset lokalområdets særlige karakter, præciseres det, at ”*ny bebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i områder med byggeforeningshuse.*”

Vi mener således at det utvetydigt fremgår at lokalplanen, at et vigtigt princip for den nye bebyggelse, der skal opføres på området er, at det opføres som tæt-lav bebyggelse, hvilket ikke stemmer overens med de to store etageboligbyggerier, som fremgår af byggeprojektet, der begge går til den maximale grænse på begge bygninger.

Derudover, synes det hensynsløst at bygge så tæt på to allerede eksisterende store bygninger i området, når der er hhv. 7,6 m til skel mod øst og 6 m til skel mod vest. Denne bygningstæthed virker ugennemtænkt og bekymrende.

Det ville give god mening for alle områdets nuværende beboere og brugere, at der blev bygget rækkehuse i samme eller lignende udformning, som Jordbærvej. Rækkehuse ville være i overensstemmelse med lokalplanens principper, om hensyntagen til områdets særlige karakter, ville give mulighed for mere friareal imellem og rundt om bygningerne og ville ikke kolliderede med områdets to store massive bygninger.

20. december 2017

Dispensation fra lokalplanen § 7, stk. 1

Kommunen begrundet efter vores opfattelse, ikke dispensationen fra lokalplanens § 7, stk. 1.

Lokalplanens § 7, stk. 1 omhandler størrelsen af friarealer, der skal være *"af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet"*.

Det fremgår af høringsmaterialets side 3, at *"Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning."*

Det er meget svært at tage stilling til hvorvidt byggeprocenten og friarealet overholdes, når ovenstående forhold ikke er bedre belyst.

Tæller vandværksbygningen med i bebyggelsesprocenten, således at de to etageboligbyggerier og vandværksbygningen udgør de 82 %? Og hvis de to bygninger samlet udgør 4.393m², hvor tæller så vandværksbygningen? Tæller vandværksbygningen med som friareal?

Hvis det er tilfældet, at vandværksbygningen er beregnet med i de 4.393m² tyder det på, at byggeriet teknisk set, overholder lokalplanens § 7, stk. 1 om størrelsen af friarealet. Men det er meget utilfredsstillende, at et så vigtigt punkt ikke er ordentligt belyst i høringsmaterialet.

Dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3

Kommunen begrundet dispensationen fra lokalplanens § 7, stk. 3 med at *"Arealerne indrettes til leg og ophold med stier, græsarealer, plantebede og træer."*

Det er svært at se hvordan friarealet kan indrettes til leg, ophold og stier, når en stor del af friarealet ligger spredt som mindre områder på matriklen. Friarealet ser således ud til at bestå af områderne:

- mindre område langs Jordbærvej, mod skel, der på nuværende tidspunkt anvendes til parkeringspladser
- mindre område langs Rababervej, mod skel, der på nuværende tidspunkt anvendes til parkeringspladser til fordel for besøgende på plejecentret Grøndalsvænge og til gæster på Jordbærvej, og ikke mindst gæster på til Koncernservice på Borups allé 177
- mindre og tyndere område rundt om hele vandværksbygningen, der på nuværende tidspunkt er udlagt som hhv. grus og asfalt og primært anvendes til parkering af gæster til Koncernservice
- mindre område på hhv. 7,6 m og 6 m langs de nye etageboligbyggerier, samt for enden af byggerierne, ned mod Grøndalsparken

Da da ikke er tale om et samlet friareal, men derimod et friareal der er spredt ud på matriklen som mindre områder, der på nuværende tidspunkt huser en hel del parkering, er det meget svært at se hvordan friarealet kan indrettes således, at det kan konstrueres som *"anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende"* (jf. lokalplanens § 7, stk. 3).

Muligvis overholder byggeriet teknisk set lokalplanens § 7, stk. 1 om at friarealet skal udgøre 50 % af boligetagearealet, men det overholder ikke lokalplanens § 7, stk. 3 om den kvalitet der bør være på friarealet. Et centralt punkt for os, beboere i lokalområdet.

20. december 2017

Vi mener således ikke, at der er tale om reelt friareal på reelt 50 % af boligetagearealet, da vi ikke mener at friarealet stemmer overens med lokalplanens § 7, stk. 3 om friarealets anvendelsesmuligheder. En stor del af friarealet er små stykker område, der ligger langs vej eller bygning, hvor det ikke er muligt at etablere lege- eller opholdsrum, der kan skabe lokal sammenhæng for områdets beboere og brugere. Dette forhold indskræpes yderligere når der tages højde for den øgede trafik som følge af den planlagte parkeringskælder under etagebebyggelsen.

Derudover skal friarealet også huse storskraldsrum samt handicapparkeringsplads, hvilket ikke stemmer overens med lokalplanens § 7, stk. 3 om anvendelsesmuligheder for friarealet.

Det tyder på, at der endnu engang, bygges for tæt, når friarealet kun teknisk set overholder lokalplanens bestemmelser. Der bør bygges i overensstemmelse med lokalplanens principper, herunder bestemmelser og intentioner med friareal der giver reelt mulighed for anvendelse.

Parkering og trafik

Der etableres 43 underjordiske parkeringspladser med nedkørsel og vendeplads klods op af blok G på matrikel 123a.

Vi er fortsat meget bekymrede og utilfredse med den trafikale løsning, der efter vores opfattelse ikke har ændret sig særlig meget siden senestes byggeansøgning.

Vi er meget ærgelige over at kommunen tilsyneladende ikke forholder sig til dette, efter vores opfattelse, meget kritiske punkt i byggeprojektet.

Hvordan kan det være en god idé at 43 biler samt skraldebiler skal have vendeplads så tæt på en bygning samt de to adgangsstier der omgiver bygningen (blok G på matrikel 123a)? Har man taget hensyn til trafikstøjen det vil skabe for de nærmeste naboer? Har man overvejet hvordan de nærmeste huse vil blive omringet af trafik på for og bagside? Har man overvejet hvilken utryghed dette trafikale pres, vil betyde for dem og deres børn?

Igen oplever vi at denne uholdbare trafikale løsning er udtryk for en konsekvens af, at der bygges for tæt på matriklen. Og igen kan det trafikale pres løses ved at bygge anderledes og mindre tæt. Der vil fx ikke være et trafikalt problem, hvis der bygges rækkehuse, da parkeringspladserne så kan etableres på matriklens friarealer langs jordbærvej og rababervej og derfor ikke skal køre mellem matriklerne, hvor bløde trafikanter færdes.

Efter vores opfattelse lever placeringen af vendepladsen til de underjordiske parkeringspladser, ikke op til lokalplanens principper om, 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”* (jf. lokalplanens § 1.)

Der er efter vores opfattelse, fortsat tale om en utryg og uholdbar trafikal løsning og vi mener ikke at den lever op til lokalplanens bestemmelser om tryk adgang og ophold for alle.

20. december 2017

Vandværksbygningen

Som naboer er vi ærgerlige over, at kommunen tilsyneladende vil tillade at vandværket ikke er omfattet af byggeprojektet og derfor må forventes forsat, ikke at blive taget i anvendelse og yderligere forfalde.

Dette forhold mener vi strider imod intentionerne i lokalplanens § 3, stk. 2, hvor det fastslås at vandværksbygningen er bevaringsværdig og kan *”indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv... samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, fx klubber, udstillings- eller beboerlokaler.”*

Efter vores opfattelse er det uambitiøst, når muligheden for at indrette og etablere en kulturel institution, som lokalområdet i den grad har behov for, ikke indfries. Når bygningen har opnået status af bevaringsværdig, bør den bevares og bruges.

Måske er det ikke i bygherres interesse, men det bør være i politikernes interesse, i Teknik og Miljøudvalget, at der etableres et kulturelt mødested for lokalområdet. Og der er kræfter i området, som gerne vil kæmpe for at bygningen kan blive taget i anvendelse til kulturelle, sportslige og almennyttige formål, hvilket potentielt set også kan være med til at fremme et mere aktivt medborgerskab i området.

Vi håber Teknik og Miljøudvalget vil tage vores høringsvar alvorligt og vi håber at de tør have en mere ambitiøs tilgang til vandværksbygningen.

Med Venlig hilsen

Rie Donskov Grønbech og Martin Donskov Grønbech
Jordbærvej 29
København NV

Svar til: 706634 af: Shady Aboudaken

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

29

INDSENDT AF

Shady Aboudaken

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 13

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 10-12. Som beboer på jordbærvej og far til 3 aktive børn, kan jeg ikke undgå at blive nervøs over den farlige og kaotiske trafiksituation der vil opstå, hvis ansøgningen godkendes. Det vil give meget trafik på og omkring jordbærvej, samt bilister som ikke nødvendigvis tager hensyn/kører efter reglerne. På baggrund af dette, synes jeg at ansøgningen bør afvises. Desuden synes jeg, at kommunen burde tænke langt mere visionært i forbindelse med området, og inddrage de mange gode og meget aktive kræfter der bor på jordbærvej og i området generelt. Jeg frygter at et forhastet og farligt byggeri vil skubbe de ressourcestærke børnefamilier væk fra området. Med venlig hilsen Shady Aboudaken, Jordbærvej 13

Svar til: 706634 af: Fränze Svarre-Lindner

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

28

INDSENDT AF

Fränze Svarre-Lindner

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 125

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. På baggrund af de tegninger der er indsendt, håber jeg, at der ikke bliver givet dispensation og bebyggelsen ikke bliver godkendt. Farlig trafik langs husene: Den måde bygherren vil bruge KAB's matrikel og lave om til en vendeplads langs jordbærvejs huse uden et tilstrækkelig fortov fodgængere er i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.« og fuldstændig uansvarlig, da små børn færdes der og uden fortov ville der være risiko for påkørsler. Frirumsareal: Lige nu vil bygherrene bruge Vandværket som frirumsareal, men dette betyder, at det forfalder mere og mere og når bygherren har besluttet sig for, at det alligevel skal bruges til boliger, som i første forslag, er der ikke sørget for det nødvendige frirumsareal som der er blevet søgt dispensation for.

Svar til: 706634 af: Channie & Lars Bech Andersen

APPLICATION DATE

20. december 2017

SVARNUMMER

27

INDSENDT AF

Channie & Lars Bech Andersen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 141

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede fil

MATERIALE:

hoeringssvar_angaaende_rabarbervej_10.pdf

Høringssvar angående Rabarbervej 10-12

Vi vil hermed gøre indsigelse mod byggeansøgningen til Rabarbervej 10-12.

Nedenfor vil vi beskrive vores største bekymringer ved byggeansøgningen.

Trafik:

Området er i forvejen stærkt trafikeret grundet medarbejdere fra Koncernservice og Statsforvaltningen, som parkerer på området. Hvis der yderligere kommer ca. 45 biler mere, vil det skabe et trafikalt kaos på Rabarbervej - især om morgenen og om eftermiddagen. Ud over beboernes egne biler vil der jo også komme pakketransporter, fødevarertransporter, skraldebiler etc.

Vejen er slet ikke dimensioneret til al denne transport, blandet med 150 mindre børn boende på Jordbærvej og 250 børn gående i børneinstitutionen Grøndalen. Et smalt fortov langs Jordbærvejs beboeres husmur ændrer ikke på dette.

Dette vil skabe farlige situationer, som i værste fald kan resultere i ulykker.

Lokalplan uden tillæg:

Ved sidste høringsrunde blev det klart, at der ikke ligger et tillæg til lokalplanen, der lovliggør det store byggeri af børneinstitutionen Grøndalen. Det var sågar TMUs egne politikere, der opdagede dette. Hvordan kan TMF sende noget i høring, når der ikke ligger en lovlig lokalplan for området?

Inddragelse af vores område:

Ansøger bliver gang på gang, i byggeansøgningerne, ved med at inddrage vores matrikel til vendeplads. Dette gøres selvfølgelig for, at ansøger kan bygge så stort som muligt, uden at skulle tage hensyn til at lave vendeplads på egen matrikel. Det er selvfølgelig stærkt utilfredsstillende. Hvis ansøger ikke kan få vendepladsen til at være på egen matrikel, må ansøger lade være med at bygge eller komme med et alternativt forslag.

Friareal:

Det ser ud som om, at ansøger ikke har tænkt sig at bruge det gamle bevaringsværdige vandværk til andet end at udgøre ansøgers friareal. Der er ikke lavet planer for vandværket, hvilket giver os den bekymring, at det vil forblive lige så faldefærdigt og utilgængeligt, som det er lige nu.

Vandværket kan på ingen måde være med i en beregning af friareal fra ansøgers side for at få godkendt et stort byggeri på en lille grund.

Med venlig hilsen

Channie & Lars Bech Andersen

Jordbærvej 141

Svar til: 706634 af: Lotte Lundberg Kildevang

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

26

INDSENDT AF

Lotte Lundberg Kildevang

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Afdelingsbestyrelsen i boligafdelingen Grøndalsvænge Allé, AKB København

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 133

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede.

MATERIALE:

hoeringssvar_fra_afdelingsbestyrelsen_groendalsvaengealle.pdf

Høringsvar fra afdelingsbestyrelsen i boligafd. "Grøndalsvænge Allé", Jordbærvej 2400 Kbh. NV

Hermed indsender afdelingsbestyrelsen i boligafd. "Grøndalsvænge Allé", Jordbærvej 2400 Kbh. NV, tilhørende AKB København, høringssvar med indsigelser mod punkter i ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. Indsendes via:
<https://blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-10-12-0>

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

Efter drøftelse med boligafdelingens advokat har der vist sig forvaltningsmæssige problemer i den måde, som TMF har tilrettelagt byggesagsbehandling og naboorienteringen - nabohøringen.

Først og fremmest vil vi påpege, at der er flere forhold i ansøgningen, der er i strid med lokalplanen, end TMF nævner i høringsbrevet:

- I udbudsmaterialet, som køber af grunden, nuværende bygherre og ansøger, har underskrevet, står der tydeligt, at der skal indgives byggeansøgning inden 4 måneder efter salget: Der har nu været 4 ansøgninger, som alle var i strid med lokalplanen. Det gælder også den nyeste ansøgning, der er i strid med lokalplanen - ikke blot ift. friareal, som TMF skriver i sit høringsbrev, men også på flere andre punkter, bl.a. ift. trafikikkerhed; Ændring af vejudlæg er, selvom der laves smalt fortovej, stadig i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.« Årsagen er, som forklaret nedenfor, at vendeplads etableres ovenpå AKB's matrikel og det stisystem, som beboerne i dag anvender.

Ugyldig lokalplan

Ugyldig lokalplan, da der ikke eksisterer tillæg, der lovliggør byggeri af børnehaven, Mandelvej 5. Spørgsmål: Hvordan kan TMF sende en høring om nybyggeri på den grønne grund i høring med henvisning til en lokalplan, der ikke er gyldig, da der mangler tillæg til eksisterende nybyggeri? (Kun bostedet på Rabarbervej og vores boliger på Jordbærvej er skrevet ind i Lokalplanen) Der mangler tillæg, der lovliggør børnehaven.

Som politikerne har sagt flere gange, bl.a. citeret i Vanløsebladet, Mette Annelie Rasmussen: Der må laves ny kommuneplan og lokalplan for området. Lokalplanen siger intet om nybyggeri af den størrelse og omfang, som den nye ansøgning lægger op til. Vi forventer selvfølgelig, at politikerne, når sagen skal behandles i TMU, står fast på det, de har sagt til Vanløsebladet og ved valgmødet den 7. november 2017; der skal laves ny lokalplan for området.

Forurening

Det nye byggeri skal etableres på en kraftigt forurenede grund. Der er efter vores erfaring og gennem rådgøring med rådgivere en overhængende risiko for, at den forurenede jord ikke håndteres korrekt under selve anlægs- og byggefasen. 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. I forbindelse med kommunens salg af grunden og vandværksbygningen blev der foretaget udført jordbundsundersøgelser af DGE (Dansk Geo-servEx a/s) i 2006. 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 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, ligesom det ikke fremgår af byggeansøgning hvordan forureningsproblematikken vil blive håndteret under byggeriet..

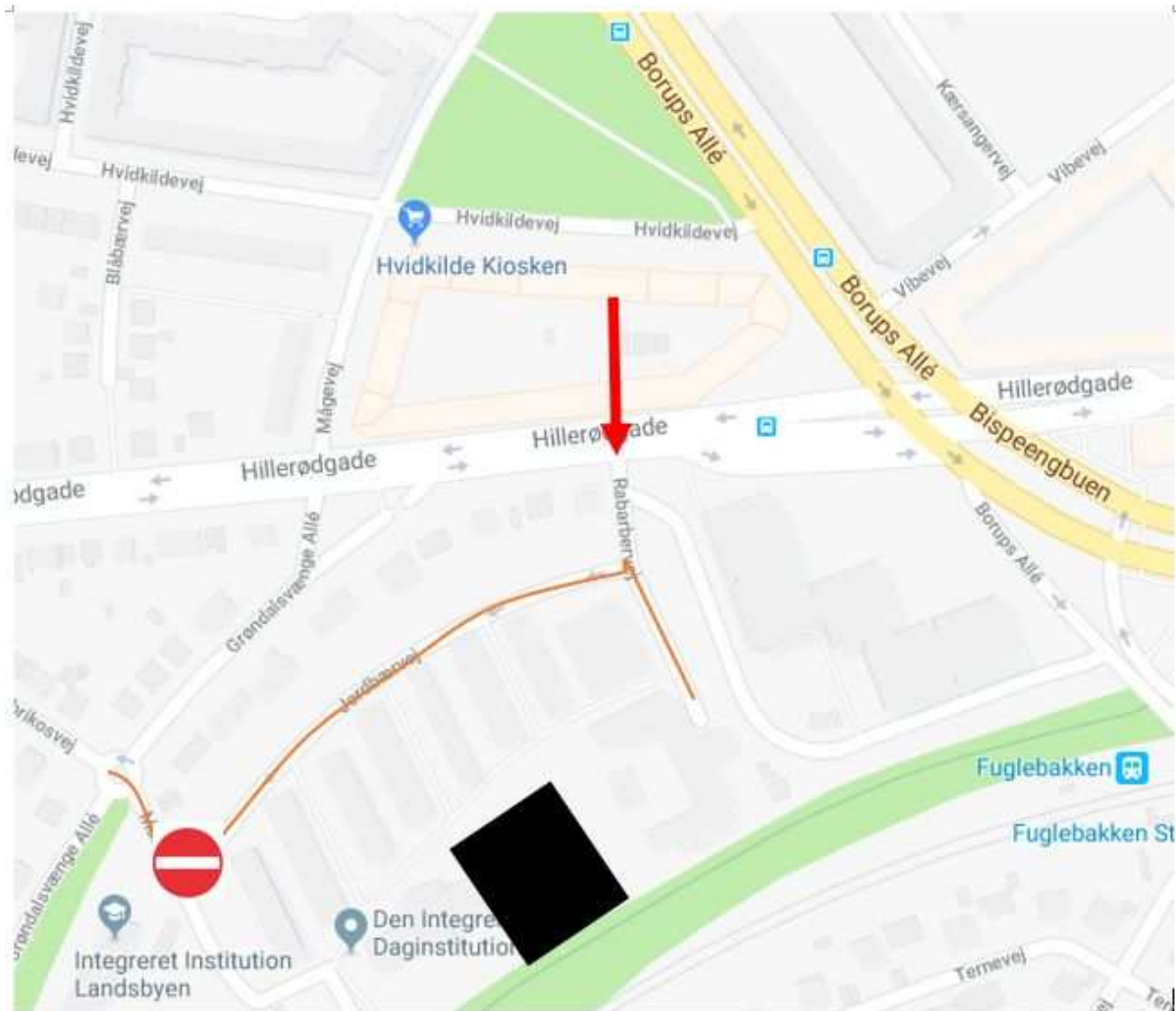
Mangelfuld nabohøring

Naboorienteringen er mangelfuld: Kun 6 tegninger af nybyggeri er vedlagt. Myndighedsansøgningen samt beregninger af friareal er ikke med, ligesom ændringer i vejudlæg ikke er omfattet af høringen. Med så tyndt et grundlag er det meget svært at tage stilling til byggeriet og gøre indsigelse.

Farlig trafik

1. Trafikalt belastet område

Rabarbervej og jordbærvej er allerede plaget af kraftig trafik i dagtimerne siden Københavns Kommunes Koncernservice tog byggeriet på Borups Allé 77 i brug. Der er mangel på parkering til koncernservicen ansatte og besøgende, hvilket trækker trafikken ned på Rabarbervej og Jordbærvej. Området er tæt pakket med biler, der er nødsaget til at holde ulovligt og blokerer for adgang til området pga manglende parkeringspladser osv. I den periode vi som afdeling har eksisteret, har vi erfaret gentagne gange at renovationsbilerne ikke har kunne få adgang til området (Jordbærvej) pga parkerede biler langs Rabarbervej. Skulle der ske brand eller lignende på en hverdag vil brandbilerne have svært ved at komme til de familieboliger og plejeboliger hvor denne vej er eneste lovlige adgangsvej. Denne allerede kritiske situation vil blive forværret af et etagebyggeri med plads til yderligere 44 biler. Dette er en kraftig stigning i det dimensionerede parkeringsareal. Vi frygter at Jordbærvej vil blive trafikeret i sådan en grad, at børn osv. der benytter vejen til rekreativt område (leg, cykle, rulleskøjter osv.) vil blive påvirket i en negativ retning. Se nedenstående billede af trafikforholdene af Rabarbervej og Jordbærvej. Den røde pil illustrerer den eneste adgangsvej til området.



Rød pil: Adgangsvej til området, Indkørsel forbudt fra mandelvej til jordbærvej, sort firkant: forslået byggeri.

2. Trafiksikkerhed og vendeplads

I høringsbrevet - naboorienteringen - står der intet om vej- og trafiksikkerhed, som fortsat vil være et problem. Trafiksikkerhed er den store bekymring for naboerne, når 44 personbiler skal køre ned i en parkeringskælder under nybyggeriet, ligesom store skraldebiler skal vende på meget lidt plads.

Se vedhæftet tegning, fra ansøgers tegningsmateriale, som viser, at der laves et smalt fortov langs vores byggeri, men at vendepladsen fortsat placeres på SELVE vores stisystem og AKBs matrikel. Udsnit af tegning fra byggeansøgning:

facade forlænges mod vest svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning, så det følger brandvejens forløb og holder sig inde på ansøgers matrikel. 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.

Manglende friareal

I andet afsnit i naboorienteringen står der "Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning." Det der bekymrer os, er, at ansøger undlader at søge om vandværket for at overholde bebyggelsesprocenten samt friareal. I byggeansøgningen, som vi har fået aktindsigt i, er regnestykket for friareal og bebyggelsesprocent ufuldstændigt – mangelfuldt.

I Høringsbrevet står: "*Center for Bygninger vurderer endvidere, at den ansøgte indretning af friarealerne er inden for rammen af, hvad der kan opnå dispensation. Der indrettes arealer, der er velegnede til leg og ophold og tilgængelige for både brugere af og beboere i området. Endvidere er friarealerne med den viste udformning indrettet med landskabelige kvaliteter, der rummer varierende funktioner og opholdsarealer. Stien skaber desuden sammenhæng indenfor området og med omgivelserne.*"

SVAR:

Det er TMF's vurdering eller skøn, at dette er overholdt, men det er et skøn. Desværre glemmer TMF at se på beboerne på Jordbærvejs område og tage hensyn til den særligt følsomme beboersammensætning, handicappede og små børn: Byggeriet er måske blevet mindre i omfang, færre m² end tidligere ansøgning, men placeringen af det og dets vendeplads til biler er fortsat farlig for naboerne.

Det er fortsat farligt, når ansøger ønsker at nedlægge friareal på vores tætbebyggede område, AKBs matrikel, for at gøre plads til en trang vendeplads placeret bogstavelig talt ovenpå vores stisystem, hvor mere end 150 børn i dag færdes, cykler og leger dagligt. At vi måske kan anvende noget af deres nye friareal er en ringe trøst, for at de ønsker at nedlægge, fjerne, opholdsarealer på vores matrikel, det grønne græs for enden af den sidste boligblok overfor vandværket.

Når TMF skriver, at der skal tages hensyn til "beboernes forskelligartede behov" - glemmer de 150 børn, der bor på Jordbærvejs behov for trafiksikkerhed og friareal tæt på en farlig vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder klods op af familieboliger og handicapboliger. Her tages ikke særligt hensyn til de forskelligartede behov ved kun at anlægge et lille fortov klinet op langs vores boligbloks facade.

Vi tilbyder gerne en løsning i dialog med kommunen og den nuværende ejer, jf. valg mødet 7. november, hvor alle partier bakkede op en ny lokalplan og helhedsløsning for området, der taget hensyn til alle parter. Desværre ser det nu ud til, at forvaltningen ønsker at haste et nyt projekt igennem.

Spørgsmål vedr. ændring af vejudlæg:

I byggeansøgning og tegningsmateriale fremgår, at der skal ske ændringer i vejudlæg på AKB's matrikel. Sendes denne ændring af vejudlæg i separat høring?

I foråret blev ændringer af vejudlæg sendt i selvstændig nabohøring, så vi formoder at TMF vil gøre det samme igen, da der her er tale om næsten præcis samme placering af vejudlæg og vendeplads.

Se venligst denne artikel:

http://www2.ombudsmanden.dk/myndighedsguiden/specifikke_sagsomraader/partshoering_af_naboer_i_byggesager/

Netop vejudlæg, altså ændringer i vej- og trafikforhold - og dermed trafiksikkerhed er af stor vigtighed for ikke bare kommunen, borgmesteren og offentlighed, målet om færre/nul trafikdræbte må også vægtes i denne sag.

Særligt i denne sag, vedr. Rabarbervej, har trafiksikkerheden før har vist sig ikke at blive vægtet i sagsbehandlingen. Det viste forårets byggesag - den sidste ansøgning. Kun efter konkret høring af naboerne blev trafiksikkerheden vægtet af politikerne i TMU samt ved besøg af borgmester Morten Kabell mfl.

Som vi ser det, består problemet fortsat: Et lille fortov er tilføjet, men der sker vejudlæg på AKBs matrikel OG der laves vendeplads til 44 personbiler der skal ned i parkeringskælder samt vendeplads for skraldebiler på meget lille område.

ØVRIGE FORHOLD: Ingen plan for vandværket

Ansøger ønsker ikke at ombygge det bevaringsværdige vandværk, der forfalder yderligere! Trist, trist og i strid med kommunens intentioner, der var at sælge vandværket SAMMEN med grunden for at få istandsat vandværket. Nu tillader TMF angiveligt ansøger kun at bebygge den grønne grund og lade vandværket forfalde. Det er i strid med politikernes ønske om at bruge vandværket.

Vi mener, at kommunen burde prøve at tænke langsigtet -og visionært - og lade sig inspirere af aktive naboers engagement og forslag, i stedet for at haste det her projekt igennem, igen, igen.

Ansøgningen 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."

Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, at vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen.

Vi stiller os gerne til rådighed for yderligere spørgsmål,

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for boligafdelingen "Grøndalsvænge", AKB København.

Kontakt via mail: ab-groendalsvaenge@kab-bolig.dk / ab1072-1@kab-bolig.dk

Kontaktperson: Sune Maegaard Løvsø, tlf. 20644691. E-mail: sune.mathias@gmail.com

BILAG: 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 bevillet 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. Den arkitektonisk spændende bygning fra 1902, designet af Stadsarkitekt Ludvig 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.

Svar til: 706634 af: truels stern

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

25

INDSENDT AF

truels stern

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Beboer i naboområde

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 151

HØRINGSSVAR

Ved at betragte byggeriet, der ansøges om, er der en bekymring, jeg gerne vil nævne. Uagtet formelle godkendelser og dispensationer er det meget pressede forhold omkring byggeriet ved jordbærvej. Dette byggeri og institutioner på mandelvej og rababervej nyder godt af de rekreative forhold, der er omkring den tynde stribe af grøndalsparken og den luft, som den ubebyggede grund p.t. udgør. Det er tydeligt at det nye byggeri har en bebyggelsesgrad, der mindst er lige så høj som det eksisterende byggeri har. I ethvert område er det vigtigt at der noget udeareal at bevæge sig i og at glæde sig over. Området ligger ikke i gader med godt forretningsliv, hvor dette i sig selv kan være en kvalitet. Derfor er det vigtigt at der er noget andet for os, der bor. Dette er ved at forsvinde med det nye byggeri, der ligger tæt og tildels med "skulderen" til byggeriet på jordbærvej. Det nye byggeri bliver belastet af jordbærvejs bebyggelse og vice versa. Det bliver ikke så attraktivt at bo i området. P.t. er beboelsen på jordbærvej kendetegnet ved at være meget velfungerende med ressourcestærke beboere. Min frygt er at beboere søger væk fra området og bebyggelsen ændrer karakter. Bydelen NV har allerede mange områder, der ikke fremstår som attraktive. Det vil simpelthen være en skam for NV området. Kan grunden benyttes som rekreativt område med let byggeri der fungerer i samspil med de eksisterende institutioner og der samtidig er en klimasikring i tilfælde af kraftigere og hyppigere skybrud. Dette aspekt er jeg ikke sikker på om københavns kommune prioriterer. Det er en anden vej.

Svar til: 706634 af: Marie Berg Nygaard og Joakim Skou Thomsen

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

24

INDSENDT AF

Marie Berg Nygaard og Joakim Skou Thomsen

BY

Kbh NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 35

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede fil

MATERIALE:

hoeringssvar_vedroerende_ansoegning_om_byggetilladelse_paa_rabarbervej_2_og_10-12.pdf

Hørings svar vedrørende ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12.

Indgivet af Marie Berg Nygaard og Joakim Skou Thomsen.

Vi er naboer til rabarbervej 2 og 10-12. Vi ser ansøgte byggeansøgning som uholdbar og en stor forringelse for området, og hele proceduren for nabohøring og aktindsigt har været problematisk og ikke mindst foruroligende.

Byggeprocent og friareal:

Den nye byggeansøgning er igen et højt byggeri med flere tvivlsomme løsninger på byggeprocent og friareal. Ikke mindst at de beregner friareal på baggrund af vandværket, der i nuværende byggeansøgning ikke bliver inddraget til bebyggelse, men også at de prøver at udvide matrikel ind på KABs matrikel i forbindelse med etablering af vendeplads. I den sammenhæng fjerner de friareal fra vores byggeri, der i forvejen har meget lidt af denne. At de nedlægger vores frirum kan ikke opvejes af deres marginale friareal. Opsummeret er det en enormt mangelfuld og forvirrende indsigt i byggeansøgningen, hvor det er svært at gøre sig klar på hvordan friareal beregnes og byggeprocentens validitet forklares.

Manglende plan for vandværk:

I den indsendte ansøgning er der ikke nævnt nogen plan for vandværket, som på nuværende tidspunkt står forladt og ubrugt hen. Siden salget af vandværket og grunden, har vandværket været misligholdt og står og falder hen. Nuværende byggeansøgning ændrer desværre ikke ved dette, og det betyder at vandværket vil stå og forfalde yderligere.

Igen er jeg bekymret for hvordan der spekuleres i beregning af friareal på baggrund af vandværket, da man (endnu) ikke har planer for vandværket. Jeg vil understrege at en lukket bygning i forfald er ikke et friareal for områdets beboere, og er ikke tilgængeligt som opholdsareal.

Vejudlæg, matrikelgrænse og trafiksikkerhed:

I byggeansøgningen har de, i stedet for at bruge egen grund, lagt en vendeplads ind over naboens (AKBs) matrikelgrænse således, at de kan bygge maksimalt. Den vendeplads er så tæt op af nabobyggeriet, at de nuværende stisystemer ødelægges og ender ud i farlig trafik på vendepladsen.

For at få plads til vendepladsen skal en del af AKBs frirum fjernes og for at imødekomme indsigelser på sidste byggeansøgning vil de etablere det mindst mulige fortov. Problemet er bare, at det ikke løser de trafikale usikkerheder, der opstår på baggrund af etablering af en vendeplads i et område med legende børn fra både boligafdelingen Grøndalsvænge men også den kæmpe børneinstitution Grøndalen. Derudover er der beboere fra bostedet Grøndalen, Rabarbervej 6, der er dårligt gående, og som ofte benytter sig af brandvejen og stisystemerne til at komme rundt når de er ude på tur.

Vendepladsen vil skabe gener for områdets beboere, men vigtigst af alt, vil den udgøre en betydelig sikkerhedsrisiko. I et byggeri af den størrelsesorden som ses i byggeansøgningen vil der komme en markant øget trafiktilstrømning i et allerede trafikalt belastet område, og det vil være decideret farligt når det bliver muligt at køre så tæt op af naboens bygninger med ringe udsyn som resultat, og hvor de bløde trafikanter, især de mindre børn, kommer til at bøde for det.

Det vil ikke kun være trafik til de 44 parkeringspladser i byggeansøgningen, der vil udgøre forringet trafiksikkerhed, men også daglig trafik i form af renovationsbiler og pakkebiler (GLS, Post Nord, UPS, Nemli osv.). Derudover vil der være besøgende og ansatte på Koncernservice. Sidstnævnte udgør allerede nu en stor risiko for trafiksikkerheden, da de dagligt kører rundt for at finde parkeringspladser. Det er derfor meget uforsvarligt at lægge en vendeplads så tæt op af nabobyggeriet, da de trafikale gener vil øges på den plads, og vil trække en del af den eksisterende trafik alt for tæt op af vores huse. Og det minimale fortov der er angivet på byggeansøgningen kan ikke kompensere for de mangler i trafikalt overblik og sikkerhed der er i ansøgningen på dette punkt. At dette samtidig gøres på bekostning af vores friareal er ikke acceptabelt.

Svar til: 706634 af: Mads Broe Liebmann

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

23

INDSENDT AF

Mads Broe Liebmann

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Almenbolig Plus Grøndalsvænge

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 121

HØRINGSSVAR

Trafiksikkerheden er alvorligt udfodret! I høringsbrevet er vej- og trafiksikkerhed ringe beskrevet og meget udfordrende for de beboertyper og trafikanter vi har på Jordbærvej, herunder et stort antal børn, børneinstitutioner og udviklingshæmmede. Bygherrer har tilføjet et smalt fortov, men uforholdsmæssigt tæt på vores bebyggelse. Bygherrer bruger i forvejen af det sparsomme fælles friareal, for selv at kunne bygge større og skabe friareal ved den nye bebyggelse! Samtidig skabes der en yderst farlig trafikalsituation, hvor Jordbærvejs huse er klemte inde mellem en vej/parkeringsplads på den ene side, og vej/vendeplads på den anden side. Det giver dårligt udsyn og ringe plads og kan potentielt øge risikoen for, at "bløde" trafikanter, især børn og handicappede kan komme til skade. Der bor ca. 150 børn på Jordbærvej, hvoraf de ca. 80 % er under 8 år - det kan blive et meget farligt område at færdes og lege i, for hvor skal børnene ellers lege, da friarealerne er yderst minimale? Byggeriet er måske blevet mindre i omfang og mere åbent i fremtoningen, der er færre bebyggede km². end tidligere ansøgning, men placeringen af vendepladsen til biler er fortsat farlig. Friareal beregnes som en lukket vandværksbygning, som bygherre ikke har tænkt sig at renovere? Hvordan kan et gammelt vandværk, som ingen af områdets beboere har adgang til, regnes med som friareal? Det er beboerne meget uforstående overfor. Og især når ansøger ikke har tænkt sig at ombygge vandværket, så det er tilgængeligt. Teknik - og Miljøforvaltningen har sendt en nabohearing ud vedrørende en grund, der ikke har en lovlig lokalplan? Ved forrige høringsrunde stod det klart, at der ikke er udformet et tillæg til lokalplanen, som lovliggør det store byggeri af børnehaven Grøndalen. Det var sågar TMF's egne politikere, der opdagede dette... Hvordan kan TMF sende noget i høring, når der ikke ligger en lovlig lokalplan for området?? Kommunen burde tænke i mere langsigtede og visionære baner - fx. lade sig inspirere af aktive naboers engagement og forslag til løsninger for arealet som grønt område og vandværket som kulturhus, i stedet for at haste et byggeprojekt igennem, igen, igen. Området er attraktivt som det er nu for især børnefamilier og engagerede byboere, men vil blive farligt, hvis et byggeri af denne type gennemføres på de betingelser der er skitseret her. Det kan have meget negative konsekvenser for både Jordbærvej, lokalområdet, beboersammensætningen og hele nærområdet generelt.

Svar til: 706634 af: Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

22

INDSENDT AF

Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Nabo

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 87

HØRINGSSVAR

Høringssvar - byggeri på Rabarbervej 10-12 På trods af en ny byggeansøgning, hvor bygherren er kommet nogle af kritikpunkterne fra den tidligere høring i møde, er vi som kommende naboer stadig meget bekymrede for de konsekvenser, byggeriet vil have for sikkerheden og "leverummet" i et i forvejen tæt bebygget område. Det vil uden tvivl forringe forholdene - ikke mindst for de nærmeste naboer, der inkluderer to store børneinstitutioner og et bosted. Byggeriet har i den nye ansøgning stadig en højde, der gør, at det vil skygge for de omkringliggende lejligheder. Selvom det i lokalplanen for området kun er tilladt at bygge i tre etagers højde og med udnyttet tagetage, ser byggeriet reelt ud til at være et fire etages byggeri. I hvert fald må det kræve en ret løs fortolkning at se den øverste etage som en udnyttet tagetage. De trafikale forhold i området er i forvejen kritisable. Særligt området rundt om det gamle vandværk er ekstremt belastet af parkerede biler, og et byggeri med mange lejligheder og meget færre parkeringspladser vil kun belaste området yderligere, så parkeringssituationen bliver endnu mere kaotisk. Oversigtforholdene for både billister og gående vil blive endog meget ringe, og den udlagte vendeplads/vej er - på trods af et fortov på en meters bredde - også i denne byggeansøgning ekstremt tæt på boligerne. Store renovationsvogne m.v. vil komme helt tæt på bygningerne og "rage" ind over fortovet. Dette vil ikke kun være meget generende men også meget farligt for de mange primært børn og handicappede/gangbesværede, der i dag bevæger sig på netop det område. Sidst men ikke mindst er det meget svært for os at se, hvordan bygherren i sin byggeansøgning lever op til intentionerne i lokalplanen, eftersom heller ikke dette byggeri efterlader megen luft mellem bebyggelserne i området. Den gamle bevaringsværdige vandværksbygning er udelukkende nævnt som friareal, og de kultur- og miljøsyn, som der lægges vægt på i lokalplanen, indgår overhovedet ikke i ansøgningen. Derfor må man frygte, at vandværket blot vil stå at forfalde i stedet for at danne ramme for et aktivt medborgerskab, som det ellers har stort potentiale for. Vi synes, det er besynderligt, at byggeriet overhovedet er præsenteret til godkendelse, idet det tydeligvis vil betyde massive forringelser for både beboerne på Jordbærvej og for de omkringliggende institutioner. Vi sætter vores lid til, at politikerne er klar over, hvor unik og succesfuld boligafdelingen Grøndalsvænge er, og hvor ødelæggende det vil være, hvis vi ikke længere kan sende vores børn ud at lege, uden at frygte, at de bliver kørt ned, eller hvis vi ikke

længere har et stykke græs at mødes på, når vi afholder et af vores mange årlige fællesarrangementer. Vi appellerer til, at politikerne - som de gjorde på valgmødet før kommunalvalget - fortsat bakker op om, at grunden ikke blot skal overbebygges og afviser dette byggeri, så der i stedet kan arbejdes på alternative løsninger til gavn for hele bydelen. De bedste hilsener Jan Erik Kroll Nielsen og Susanne Hagelberg + Anton 6 år og Jonathan 8 år

Svar til: 706634 af: Jens Peter Kildevang

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

21

INDSENDT AF

Jens Peter Kildevang

BY

København NV.

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 133

HØRINGSSVAR

Høringssvar er vedhæftet som PDF. Sagen kort: Medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget (TMU) skal i starten af 2018 tage stilling til, om der ifbm. nybyggeri på Rabarbervej 10-12 skal gives dispensationer iht. Lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé". I den forbindelse ønsker TMF's Center for bygninger naboernes kommentarer til eventuelt nybyggeri på det grønne areal, som er frasolgt sammen med det bevaringsværdige vandværk. Konklusion: Ansøgning i strid med lokalplan og bør afvises. Politikerne i TMU bør afvise byggeansøgning med den begrundelse, at der ikke kan gives dispensation ift. lokalplanens krav om friareal samt lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.« Herunder lokalplanens kommentar på side 15 nederst. Ligeledes lever ansøgningen ikke op til lokalplanens illustrationer på side 8, der viser "bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens principper". Årsagen er, at ansøgte byggeri ikke lever op til intentionen i lokalplanen om, at fremtidigt nybyggeri skal være rækkehus-lignende byggeri. Det overholdes ikke i det ansøgte nybyggeri, hvilket bl.a. var begrundelsen for forkastelse af forrige indstilling til TMU - (Tidl. byggeansøgning blev enstemmigt nedstemt af TMU d. 19/6-2017 med netop den begrundelse med stemmerne 9 mod 0). Lokalplan fraviges på flere punkter, end Center for bygninger vurderer: Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé". TMF - Center for Bygninger vurderer, at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges. Men som det dokumenteres nedenfor i mit høringssvar, afviger byggeriet i høj grad fra lokalplanens bestemmelser.

MATERIALE:

hoeringssvar_fra_jens_peter_kildevang.pdf

Høringssvar fra Jens Peter Kildevang, Jordbærvej 133, 2400 Kbh. Nv.

Hermed indsender jeg som nabo høringssvar med indsigelser mod punkter i ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. Indsendt via: <https://blivhoert.kk.dk/hoering/rabarbervej-10-12-0>

Medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget (TMU) skal i starten af 2018 tage stilling til, om der ifbm. nybyggeri på Rabarbervej 10-12 skal gives dispensationer iht. Lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé".

I den forbindelse ønsker TMF naboernes kommentarer til eventuelt nybyggeri på det grønne areal, som er frasolgt sammen med det bevaringsværdige vandværk.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge Allé". TMF - Center for Bygninger vurderer, at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges. Men som det dokumenteres nedenfor, afviger byggeriet i høj grad fra lokalplanens bestemmelser.

Konklusion: Ansøgning i strid med lokalplan og bør afvises

Politikerne i TMU bør afvise byggeansøgning med den begrundelse, at der ikke kan gives dispensation ift. lokalplanens krav om friareal samt lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.« Herunder lokalplanens kommentar på side 15 nederst.

Ligeledes lever ansøgningen ikke op til lokalplanens illustrationer på side 8, der viser "bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens principper".

Årsagen er, at ansøgte byggeri ikke lever op til intentionen i lokalplanen om, at fremtidigt nybyggeri skal være rækkehus-lignende byggeri. Det overholdes ikke i det ansøgte nybyggeri, hvilket bl.a. var begrundelsen for forkastelse af forrige indstilling til TMU – (Tidl. byggeansøgning blev nedstemt af TMU d. 19/6-2017 med netop den begrundelse).

Friareal

I orienteringsbrevet fra TMF fremgår det, at byggeansøgning ikke kan overholde krav om friareal. Her står bl.a.:

"2) Det ansøgte forudsætter også dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, om at friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

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

..."Center for Bygninger **vurderer** endvidere, at den ansøgte indretning af friarealerne er inden for rammen af, hvad der kan opnå **dispensation**. Der indrettes arealer, der er velegnede til leg og ophold og tilgængelige for både brugere af og beboere i området. Endvidere er friarealerne med den viste udformning indrettet med

landskabelige kvaliteter, der rummer varierende funktioner og opholdsarealer. Stien skaber desuden **sammenhæng** indenfor området og med omgivelserne."

Brud på lokalplan og bygningsreglement BR 10 og BR 15 (se s. 2)

Det er TMF's vurdering eller skøn, at der tages hensyn til *beboernes forskelligartede behov*. Og at der skabes *sammenhæng indenfor området*.

Begge forhold betvivles af både AKB København, der ejer bostedet på Rabarbervej og familieboliger på jordbærvej, samt af afdelingsbestyrelsen og undertegnede. Tværtimod skabes der farlig trafik, mindre friareal og sammenhængen i områdets stisystem brydes.

Der tages i byggeansøgningen ikke tilstrækkeligt hensyn til de handicappede fysiske og psykiske udviklingshæmmede i bostedet Grøndalsvænge, ligesom der ikke tages tilstrækkeligt hensyn til beboerne på Jordbærvej, herunder de 150 børn under 10 år.

Vejforhold

TMF er indstillet på at lade bygherre/ansøger nedlægge/annullere FRIAREAL på AKB Københavns matrikel for at gøre plads til vej, vendeplads og fortov. At vi som naboer måske kan anvende noget af nybyggeriets nye friareal er en ringe trøst for, at TMF vil lade ansøger nedlægge og fjerne fri- og opholdsarealer på vores matrikel. Det drejer sig om, at ansøger vil lade en græsplæne, træer og lygtepæl nedlægge for enden af den sidste boligblok overfor vandværket. Der tages ikke i tilstrækkelig grad hensyn til de handicappede beboere samt over 150 børns behov for trafikikkerhed og friareal tæt på en farlig vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder klods op af familie- og handicapboliger. Der tages ikke særligt hensyn til de forskelligartede behov ved kun at anlægge et lille fortov klinet op langs vores boligbloks facade.

Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Løsningsforslag

Som minimum skal nybyggeri rykkes længere væk fra brandvejen og eksisterende bebyggelse, altså i retning ned mod parken, så der BEVARES OG SKABES FRIAREAL, tryghed og trafiksikkerhed for børnene på Jordbærvej og de handicappede beboerne i bostedet, samt tryghed og sikkerhed for børnehavens børn, der hver dag transporteres på cykel langs brandvejen til og fra børnehaven og vuggestue.

Det må være i alles interesse, at børn og handicappede ikke køres ihjel af renovationskøretøjer og 44 privatbiler, fordi ansøger vil maksimere byggeriets størrelse ved at placere vej og vendeplads helt op af familie- og handicapboliger.

Ny vej- og vendeplads lukker vores stisystem

Se yderligere "kommentar" i lokalplan side 15, der fastslår, at:

"Det overordnede stiftforløb suppleres med interne stier, der forbinder de mindre friarealer med det centrale friareal omkring den bevaringsværdige bebyggelse." Kilde:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=1060701&planttype=20&status=V>

PROBLEM: Denne kommentar har AKB sørget for, at familieboliger lever op til. Med den forslåede vej- og vendeplads ødelægges sammenhængen i områdets stisystem, da den etableres ovenpå selve det nuværende stisystem, etableret af og på AKB's matrikel. Det forslåede vej og vendeplads nedbryder altså sammenhængen i områdets centrale stisystem etableret af AKB.

SPØRGSMÅL TIL TMF:

- Må ansøger indregne areal af vandværksbygningen i beregningen af friareal?

Nej. Det står sort på hvidt under "Friarealberegning", at det må man ikke. Men det tydeliggøres ikke, at ansøger reelt har fratrukket dette i beregning i den byggeansøgning, som jeg har fået aktindsigt i hos TMF (den fulde ansøgning har TMF valgt ikke at dele på den offentlige høringsportal. Her er kun delt 6 tegninger).

- BEBYGGELSESPROCENT ER INKLUSIVE VANDVÆRKET: Hvad betyder dette for beregning af friareal og grundareal?

- Overholder ansøger kravet om friareal, hvis man udelukkende ser på den grønne grund (ekskl. vandværket)?

Det fremgår ikke tydeligt i ansøgningen, at det udregnede friareal kun gælder for grunden, jf. side 140 i den byggeansøgning, som jeg har fået aktindsigt i.

I Høringsbrevet står der:

"Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning."

Dvs. at ansøger har indregnet vandværket som bebyggelse i byggeprocenten af nybyggeri.

- Hvorfor skal vandværkets areal (og bebyggelse?) indregnes i bebyggelsesprocenten? Og hvad har det betydning for beregning af friareal?

Ifølge boligafdelingen på Jordbærvejs juridiske rådgivere er fremgangsmåden ikke i overensstemmelse med planlov samt lokalplan samt bygningsreglementet, jf. http://bygningsreglementet.dk/file/343540/br10_bilag1.pdf

Herunder bl.a.:

"Stk. 1. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal."

Samt:

"Stk. 4. Til grundens størrelse medregnes ikke: 1) arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges, og 2) Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden."

Det er uforklarligt og muligvis i strid med regler og lovgivning, at en bevaringsværdig ejendom og areal på den måde indregnes i byggeansøgningen.

Ifølge lokalplanens §3 stk. 2 står der om vandværket: *"Den på tegningen viste bevaringsværdige bygning kan derudover indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, ...samt andre udadvendte funktioner af social, kulturel og fritidspræget karakter."* Og i 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."

Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, at vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen.

Friareal omkring vandværket

Den bevaringsværdige ejendom, vandværket, er i dag aflåst og arealet rundt om vandværket anvendes i dag af udefrakommende bilejere som parkeringsplads. Heraf er en del medarbejdere i København Kommunes Koncernservice, der har adresse på Borups Alle og øjensynligt mangler parkeringspladser til både medarbejdere og gæster i bygningen.

At ansøger ikke ønsker at ombygge, ændre eller åbne vandværket for offentligheden, hverken som kulturhus eller boliger, og at vi absolut ingen garanti har for, at det vil ske, skærper blot problemstillingen ovenfor: Det er noget rod, som TMF vælger at indstille til politikerne, og næppe intentionen med at frasælge både vandværk og den grønne grund på en gang.

Politikerne og TMF har i 2011 valgt at sammenblende to forskellige områder, og problemet er nu politisk og kræver en politisk løsning.

Konklusion: Ansøgning i strid med lokalplan og bør afvises

Politikerne i TMU bør afvise byggeansøgning med den begrundelse, at der ikke kan gives dispensation ift. lokalplanens krav om friareal samt lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.« herunder lokalplanens kommentar på side 15 nederst på siden.

Ligeledes lever ansøgningen ikke op til lokalplanens illustrationer på side 8, der viser "bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens principper".

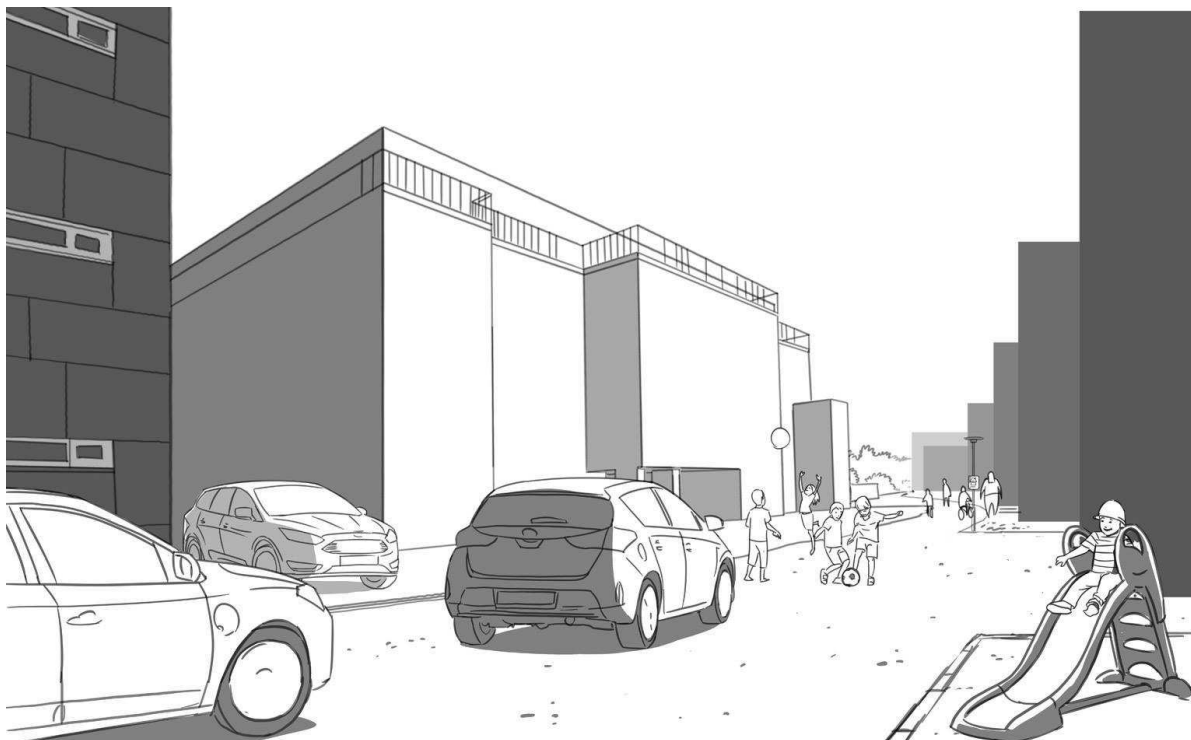
Årsagen er, at ansøgte byggeri ikke lever op til intentionen i lokalplanen om, at fremtidigt nybyggeri skal være rækkehus-lignende byggeri. Det overholdes ikke i det ansøgte nybyggeri, ligesom den forrige ansøgning fra marts i år heller ikke levede op til dette og bl.a. derfor blev afvist af alle politikere i TMU den 19. juni 2017 med stemmerne 0 for indstillingen. 9 imod. Énstemmigt forkastet.

Howdan TMF på ny kan indstille ny ansøgning til godkendelse, der ikke lever op til lokalplanens intentioner er mærkværdigt.

Med venlig hilsen

Jens Peter Kildevang, Jordbærvej 133, 2400 København Nv.

BILAG: Tegningen nedenfor viser den farlige trafik til og fra parkeringskælder under nybyggeri, hvis vej og vendeplads placeres helt op af boliger på Jordbærvej. Som det ses på tegningens højre side, vil ansøger fjerne græs, træer og skiltning ved familieboliger. I stedet etableres vendeplads til renovationskøretøjer. 44 privatbiler, varetransport mv.



OBS: Tegning er ikke målfast og nybyggeri fremtræder arkitektonisk anderledes end det ansøgte nybyggeri. Tegning illustrerer udelukkende den farlige trafiksituation, der skabes i området, hvis ansøgte godkendes. Yderst til venstre i billedet ses handicapboliger på Rabarbervej 6, der ejes af AKB København.

Svar til: 706634 af: Sune Løvsø

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

20

INDSENDT AF

Sune Løvsø

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 75

HØRINGSSVAR

Se den vedhæftede fil for høringssvar fra jordbærvej 75

MATERIALE:

19.12.17.hoeringssvar.pdf

Høringssvar Rabarbervej 10-12

Farlig trafikale forhold

Hvorfor opdateres lokalplan ikke først, for at skabe et realistisk lokalområde med inklusion af naboejendomme (herunder bocenteret Grøndalsvænge, børnehaven og Jordbærvej) og deres funktioner (handicappede voksne og mange børn)

En øget trafik fra ny bebyggelse vil gøre de u hensigtsmæssige tilkørselsforhold via rabarbervej endnu mere farlig. (Se billede) trafikken og parkering på rabarbervej i dagstimerne gør, at der kun er én bane til tilkørsel og frakørsel på rabarbervej, som både cyklister og billister skal dele. I dagstimerne er der mange fra københavn kommune, borups alle, der bruger området til parkering. 89 nye boliger vil blot gøre trafiksituationen endnu mere farlig.

Med de mange trafikanter, der i forvejen er, er det kun et spørgsmål om tid før der sker en alvorlig ulykke ved udkørslen af Rabarbervej.

Tagterrasse

Hvordan møder en tilbagetrukket 4. etage, de lavere rækkehuse i forhold til en fuld 4. etage? Er dette en subjektiv vurdering af forvaltningen eller ligger der objektiv bevis for at bebyggelsen møder de lavere rækkehuse, så der kan dispenseres for en ekstra 4. etage i forhold til lokalplan. Der er ifølge lokalplan tilladt 3 etager + tagterrasse.

Skyggeforhold

Som nabo til det nye byggeri vurderer jeg ud fra de medsendte tegninger at det kommer til at skygge for alle naboer og virke massivt da området allerede er bygget tæt. Hvordan har forvaltningen vurderet konsekvenser af skyggeforhold bliver for naboejendommene, herunder skygge på grøndalens legeplads, som i høj grad anvendes i dagstimerne?

Høringsprocessen

Vi mener det er Problematisk, at centrale dele af byggeansøgning og de beregninger der ligger til grund for denne ikke fremgår af høringsskrivelsen.

dette gælder blandt andet skyggeforhold og de bagvedliggende beregninger og antagelser ifb. med udregningen af bebyggelsesprocenten. Det fremgår ikke om friarealet omkring vandværket er regnet med i bebyggelsesprocenten.

Derudover mener vi at de tekniske fejl med høringsportalen er et demokratisk problem, især forbi fejler først er blevet rettet af forvaltningen efter beboere fra Jordbærvej har klaget over fejlen.

Høringssvar fra Jordbærvej 75

Svar til: 706634 af: Line Hesselvig Krogh

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

19

INDSENDT AF

Line Hesselvig Krogh

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 101,1

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. bebyggelse på Rabarbervej 10-12

MATERIALE:

hoeringssvar.pdf

Høringssvar vedr. ny etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12

Siden sidste høringssvar er der ikke meget der har ændret sig i området ved jordbærvej/rabarbervej/mandelvej. Grøndalsvænge området er stadig et skønt område, Jordbærvej er skønt, men vi er stadig lidt klemt "hernede" bag en sti i Grøndalsparken, Institutionerne Grøndalsvænge og Grøndalen, samt den gamle KPMG-bygning, der nu huser offentlig administration. Og det er uden der er bygget en ejendom på den tomme grund, som dette høringssvar endnu engang drejer sig om.

Udover et tætpakket område, så oplever vi i området en forringet trafiksikkerhed i grundet den massive andel af ansatte i nabobygningen, der bruger Jordbærvej, Rabarbervej OG tilhørende brandeveje, som parkeringsområde. Så at tillade en stor bebyggelse med få parkeringspladser synes direkte uforsvarligt.

Bygningen vil ikke bare forværre områdets æstetik, men også forværre trafikforholdene for beboerne på Jordbærvej, men også for de handicappede og gangbesværede beboere i Grøndalsvænge, samt de mange børn, der er er tilknyttet den integrerede institution Grøndalen og dagligt bevæger sig rundt 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 byggerierne og vejudlæg der planlægges, udføres inden for de retningslinjer I selv som kommune udstikker.

Svar til: 706634 af: Sune Hellerup Brøndum

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

18

INDSENDT AF

Sune Hellerup Brøndum

BY

københavn nv

POSTNR.

2400

ADRESSE

jordbærvej 43

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 10-12 Efter at have kigget på ansøgningen er der en række punkter der falder mig i øjnene. som beboer på jordbærvej og far til en meget aktiv lille knægt, kan jeg ikke undgå at blive nervøs over den trafiksituation der vil opstå, hvis ansøgningen godkendes. Uanset om der etableres et fortorv, vil det give meget trafik på og omkring jordbærvej, og af bilister der ikke nødvendigvis selv har børn i området, og som derfor ikke nødvendigvis tager hensyn/kører efter reglerne. Desuden forstår jeg, at vandværksbygningen, som man ikke har tænkt sig at renovere, bliver brugt som friareal, hvilket ikke kan være andet end end fejl og derfor ikke kan bruges som argument fra ansøgeres side. Alene på baggrund af dette, synes jeg at ansøgningen bør afvises. Desuden synes jeg, at kommunen burde tænke langt mere visionært i forbindelse med området, og inddrage de mange gode og meget aktive kræfter der bor på jordbærvej og i området generelt. Jeg frygter at et forhastet og farligt byggeri vil dræne hele området for engagement og ressourcer som man i stedet burde sætte til at arbejde for områdets bedste. Med venlig hilsen Stine og Sune Hellerup Brøndum Jordbærvej 43

Svar til: 706634 af: Nikolaj Schulz

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

17

INDSENDT AF

Nikolaj Schulz

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 69

HØRINGSSVAR

Se vedlagte brev.

MATERIALE:

hoeringssvar_vedroerende_rabarbervej_10_-12_sagsnummer_706634_-_nikolaj_schulz.pdf

Høringssvar vedrørende Rabarbervej 10 -12, sagsnummer 706634

Tak for muligheden for at komme med bemærkninger til Rabarbervej 10 -12, Jeres sagsnummer 706634. Hermed mine bemærkninger.

Konklusion

Kommunen kan ikke lovligt meddele byggetilladelse, fordi byggetilladelsen hviler på væsentlige retlige mangler, der ikke kan løses i selve byggetilladelsen. Udstedelse af byggetilladelse er derfor ugyldig.

Det må forventes, at afgørelsen påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet bl.a. med krav om opsættende virkning for enhver dispensation eller tilladelse, der meddeles. Alternativt må sagen føres ved domstolene. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at vi tidligere har fremsendt udkast til stævning i forbindelse med forrige byggeri.

Opsummering

Institutionen "Grøndalen" er opført i strid med lokalplanen. Lokalplanen angiver, at formålet er bolig. Grøndalen opfylder ikke dette formål. Kommunen var i øvrigt retligt afskåret fra at give dispensation, jf. planlovens §§ 18 og 19. Det forhold, at der er opført et byggeri (Grøndalen), der i så væsentligt grad ændrer områdets karakter, udløser i sig selv krav om ny lokalplan for det resterende område. Alternativt skal der foretages retlig lovliggørelse af Grøndalen, hvilket også kun kan løses gennem ny lokalplan.

Vandværket bør inddrages i byggeprojektet, idet det antages, at dette var en betingelse i forbindelse med kommunens salg af grunden. Dette skal undersøges og begrundes. Hvis det ikke er tilfældet, så skal vandværket uanset, at det ikke er en del af projektet, inddrages som en del af bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementet.

Slutteligt, så kræver udvidelsesplaner, at der foretages en gyldig miljøvurdering (SMV-miljøvurdering). Der er ikke gennemført miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen. Der er heller ikke gennemført miljøvurdering af udvidelsesplanerne, altså i forbindelse med udstedelse af byggeplanerne.

Alle ovenstående dele udgør væsentlige retlige mangler og der kan derfor ikke lovligt udstedes byggetilladelse uden ny lokalplan.

Principperne i lokalplanen

Område 424, lokalplan 424, omfatter Jordbærvej, Grøndalen (børneinstitution) og så den grønne grund, hvor der er forslag om at bebygge grunden. Lokalplanen er vedtaget 11. juni 2008. På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse var der ikke opført bygninger. Dog var der og er der fortsat det bevaringsværdige vandværk.

Det første spørgsmål er om byggetilladelse kræver ny lokalplan eller kommunen kan udstede dispensationer. I den forbindelse henvises der til planlovens § 18 og hvad der fremgår af lokalplanens § 11, side 21 om retsvirkninger:

*"I henhold til planlovens § 18 må der **ikke retligt** eller faktisk **etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser**. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig." (mine fremhævelser)*

Det fremgår af her ud over af lokalplanen side 22, at:

*"[...]I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, **hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen**. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.[...]" (min fremhævelse)*

Kommunen må ifølge planlovens §§ 18 og 19, ikke generelt foretage dispositioner, der strider mod lokalplanen. Kommunen er efter § 19, stk. 1, retligt afskåret fra at meddele dispensation, hvis dette strider mod lokalplanen.

Det er derfor relevant at undersøge principperne og formålet med lokalplanen. Principperne og formålet med lokalplanen fremgår af lokalplanens formål, side 3:

*"Lokalplanforslag "Grøndalsvænge Allé" er, sammen med et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005, det planmæssige grundlag, som skal muliggøre **boligbebyggelse** i lokalplanområdet, samt fastlægge den tidligere vandværksbygning som bevaringsværdig." (min fremhævelse)*

Formålet ifølge lokalplanen er boligbebyggelse. Det foreslåede projekt er boligbebyggelse, men det er sådan set ikke her problemet opstår. Problemet opstår ved, at kommunen for år tilbage har bygget Grøndalen. Der er formentlig meddelt dispensationer i forbindelse med byggeriet, men disse dispensationer er med stor sikkerhed i strid med lokalplanen, fordi en institution ikke opfylder betingelsen om at være boligbebyggelse¹, se bl.a. NMK-33-03784, hvor indretning af diskotek i en ejendom, der ved lokalplan var udlagt til bl.a. detailhandelsbutikker og restauranter, krævede udarbejdelse af en ny lokalplan, da et diskotek ikke kunne sidestilles med en restaurant, hvorfor kommunens byggetilladelse var i modstrid med planlovens § 18.

Med andre ord fortolkes begreberne snævert. Dvs. Grøndalen er opført i strid lokalplanen og kommunen har i forbindelse med opførelsen meddelt dispensationer, som kommunen retligt var afskåret fra anvende, jf. planlovens §§ 18 og 19, samt formålet med lokalplanen.

Klagefristen for Grøndalen er overskredet (med flere år). Det forhold, at byggeriet ikke blev påklaget medfører ikke i sig selv, at byggeriet retligt set er i overensstemmelsen med lokalplanen eller planloven.

Sagen er, at det ikke kan udelukkes, at opførelsen af Grøndalen kan få betydning for den resterende del af lokalplanen. Det resterende areal påvirkes derfor i planretlig henseende af, at der er opført et byggeri, der er så markant anderledes end boligformål. Det kan ikke uden videre antages, at denne væsentlige faktiske ændring, påvirker dispositionerne på det resterende areal.

Uanset, at klagefristen er overskredet for Grøndalen, så er der fuld prøvelse i denne sag. Dvs., at Grøndalen og lovligheden af Grøndalen i en planretligt henseende skal inddrages i forbindelse med sagsbehandlingen i denne sag. Alt andet vil være en væsentlig retlig mangel i form af en tilblivelsesmangel. Kommunen kan ikke nøjes med at konstatere, at Grøndalen er et lovligt byggeriet under henvisning til tidligere meddelte dispensationer, men skal efterprøve forholdet selvstændigt i denne sag.

Det er min klare vurdering, at opførelsen af "Grøndalen" er så markant en ændring af området, at dette i sig selv udløser krav om ny lokalplan for det resterende område. Hvis kommunen når dette resultat, er det ikke nødvendigt at forholde sig til lovligheden af Grøndalen, fordi dette vil blive løst i en fremtidig lokalplan.

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven stiller krav om, at planer og programmer skal miljøvurderes, der skal i den forbindelse bl.a. foretages høring af miljøvurderingen. Kravet om miljøvurdering udspringer af EU-retten (SMV-direktivet). SMV-direktivet er vedtaget som følge af, at EU vurderede, at VVM-reglerne var utilstrækkelige

til at sikre borgernes inddragelse i forbindelse med projekter. Når der blev gennemført VVM for et projekt, så var projektet så fremskredet, at høringen nærmest var en formalitet og derfor ikke var reel. Derfor skulle borgerne inddrages tidligere, dvs. i forbindelse med planernes udarbejdelse.

EU-Domstolen har igennem de sidste 10-15 år skærpet sin praksis hvad angår kravet om forudgående SMV-miljøvurdering.

Det er utvivlsomt, at miljøvurderingsloven finder anvendelse, jf. miljøvurderingslovens § 2, stk. 1. Retsvirkningen er bl.a., at proceduren i bilagene til loven skal følges. Der er i høj grad tale om en procedure, der skal følges. Hvis proceduren ikke følges, så er der tale om en væsentlig retlig mangel. Hvis proceduren ikke gennemføres materielt korrekt, så er dette også en væsentlig retlig mangel, der medfører ugyldighed.

Med en række tidligere EU-domme, særligt C-41/11, har det været kendt, at manglende SMV-miljøvurdering for en plan indebærer, at planen er ugyldig. To nyere domme skærper imidlertid linjen. De to EU-domme C-290/15 af 27. oktober 2016 hhv. C-379/15 fra 28. juli 2016 angår fortolkningen af SMV-direktivet og betydningen er ganske vidtrækkende. Det nye er, at det ikke kun er planen, der er ugyldig, men også alle afgørelser, der træffes på grundlag af planen, der er ugyldige. Den hidtidige opfattelse har været, at det kun er planer i traditionel forstand, der skal SMV-miljøvurderes. De to domme fastslår imidlertid, at også generelle regler, dvs. bekendtgørelser og love skal SMV-miljøvurderes, når der er tale om en sektorspecifik regulering af arealanvendelsen, og denne har betydning for projekter omfattet af VVM-direktivet. Det slås ligeledes fast, at SMV-miljøvurdering ikke kun omfatter geografisk afgrænsede områder, men gælder for alle zoner i bred forstand.

Professor i Miljøret, Peter Pagh, har i en juridisk artikel gennemgået de to nyere domme. Dette kan findes på nettet, se fodnote². Af artiklen skal det understreges, at selv små ændringer udløser krav om miljøvurdering, fx udløste en mindre ændring i en fredningskendelse krav om miljøvurdering (artiklens side 413). Der skal være tale om en plan eller et program (artiklens side 413). "Planer og programmer" skal fortolkes udvidende (artiklens side 414). En plan, der har til formål at forbedre miljøet ekskluderer ikke SMV (413). SMV-miljøvurdering gælder ikke kun for afgrænsede geografiske områder, men for zoner generelt (artiklens side 415). Zoner generelt må nødvendigvis skal forstås helt bredt, hvor reglerne end har virkning. Ugyldigheden omfatter den generelle plan/retsakt og alle afgørelser, der træffes på grundlag af planen/retsakten (artiklens side 417). Og vigtigt at fremhæve, så har SMV-direktivet direkte virkning, dvs. borgerne kan støtte direkte ret på EU-reglerne, der har sammenhæng til de EU-retlige principper om ækvivalens og effektivitet.

Af bemærkningerne til miljøvurderingsloven fra år 2016, fremgår det af de almindelige bemærkninger (afsnit 3.1.1.2.1. Lov om miljøvurdering af planer og programmer), at:

*"[...]Planer og programmer er ikke yderligere defineret hverken i miljøvurderingsdirektivet eller i miljøvurderingsloven. Af bemærkningerne forslag lov om miljøvurdering af planer og programmer fremgår følgende: Ordene er ikke synonyme, men dækker begge en bred vifte af dokumenttyper, som til dels er overlappende - **som eksempler kan nævnes** region-, kommune-, og **lokalplaner**, handlingsplaner, indsatsplaner, **udbygningsplaner**, regionalprogrammer, strategier, bindende retningslinjer osv. **Det er således indholdets karakter af en plan eller program, der typisk fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelser til projekter, og ikke benævnelsen af dokumentet, der er afgørende for, om det er omfattet af lovens bestemmelser**, jf. Folketingstidende 2003-04, tillæg A, side 5597.[...]"*

² <http://www.ft.dk/samling/20161/almdel/efk/spm/243/svar/1397172/1742335.pdf>

Miljøvurderingsloven med bemærkninger angiver klart, at lokalplaner og udbygningsplaner er omfattet af miljøvurdering. I den forbindelse fremhæves det tydeligt, at det afgørende ikke er benævnelsen, men det faktiske indhold.

Den nuværende lokalplan er ikke SMV-miljøvurderet. Byggetilladelsen er i sig selv en udvidelse i miljøvurderingslovens forstand. Når hverken udvidelsesplanen eller lokalplanen er SMV-vurderet, så udløser dette krav om SMV-miljøvurdering.

- Byggetilladelsen er en "udvidelsesplan" i miljøvurderingslovens forstand, hvorfor dette kræver forudgående miljøvurdering. Der er ikke i forbindelse med lokalplanen eller byggeansøgning gennemført SMV. Kravet er derfor ikke opfyldt. Tilsidesættelse er en væsentlig retlig mangel og medfører ugyldighed.

Vandværket

Vandværket og grunden er en samlet matrikel. Det er min opfattelse, at vandværket bør være en del af projektet, idet dette antages at være lagt til grund i forbindelse med salget af hele arealet. Dermed bør det ligeledes lægges til grund, at vandværket skal være en del af beregningen af bebyggelsesprocenten.

- Vandværket skal være en del af projektet
- Vandværket skal medregnes i bebyggelsesprocenten, uanset, at det ikke anvendes til boligformål

Der kan ikke dispenseres fra beregningsreglerne for bebyggelsesprocenten, jf. bygningsreglementet³. Det fremgår bl.a. af bygningsreglementet "B.1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent", at:

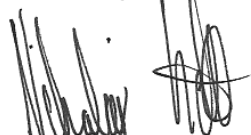
"Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal."

Formålet med reglen er særligt, at sikre et rimeligt og acceptabelt forhold mellem bebyggelse og friarealer. Så længe der er en fysisk bygning, og uanset, at projektet ikke tager vandværket i brug i forbindelse med projektet og tilaldelsen, så skal vandværket alligevel indgå i bebyggelsesprocenten.

Hvis ejer ønsker at fjerne bygningen er dette selvstændigt reguleret i planloven. Idet bygningen er selvstændigt fremhævet i lokalplanen, kombineret med Københavns Kommunes restriktive praksis for dispensationer på dette område, så må det antages, at dette ligeledes vil udløse krav om ny lokalplan.

- Konklusionen er, at arealet for vandværket skal medregnes i bebyggelsesprocenten

Med venlig hilsen



Nikolaj Schulz
Jordbærvej 69
2400 København NV
Mobil: +45 40 89 98 82
E-mail: ns@linuxhouse.dk

³ http://bygningsreglementet.dk/file/343540/br10_bilag1.pdf

Svar til: 706634 af: Pia Koch-Hansen

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

16

INDSENDT AF

Pia Koch-Hansen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 143

HØRINGSSVAR

Se høringssvar i vedhæftede dokument

MATERIALE:

hoeringssvar_i_forbindelse_med_byggeri_paa_rabarbervej_10-12_december_2017.pdf

Høringssvar i forbindelse med byggeri på Rabarbervej 10-12

Vi er en familie på 5, der har boet på Jordbærvej siden rækkehusene blev opført. Vores børn leger på den grønne grund og på brandvejen sammen med alle de andre børn i foreningen, og det er vi trygge ved. Men det vil ændre sig, hvis der bliver givet tilladelse til det nye byggeri og ændring af vejudlæg (som der ikke nævnes i selve naboorienteringen, men som fremgår af tegningsmaterialet).

Vi finder følgende kritisabelt og bekymrende:

1) Farlige trafikforhold og inddragelse af område på KAB's matrikel

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 allerede store trafikale problemer på Jordbærvej og Rabarbervej, helt ned til brandvejen, som medarbejdere i den gamle KPMG-bygning (der nu huser offentlig administration) anvender som parkering. Dette vil blive forværret med det nye byggeri.

Af de vedlagte tegninger kan man se, at det lille grønne friareal for enden af blok G, og som ligger på KAB's matrikel, bliver inddraget til vendeplads. Det kan ikke være rigtigt, at de eksisterende og åbne arealer mindskes til gene for beboerne på Jordbærvej og bostedet Grøndalsvænge samt børn og forældre tilknyttet institutionen Grøndalen, blot for at byggeansøger kan opnå tilstrækkeligt med friareal til det nye byggeri. Hvis vi samtidig 'mister' den grønne grund, som er det eneste sted, hvor vores børn kan lege og færdes frit, er dette særdeles kritisabelt.

- Hvordan kan Teknik- og Miljøforvaltningen finde dette rimeligt?
- Og hvordan kan det være, at der ikke bliver oplyst om dette i høringsbrevet?

Med det nye byggeri vil skraldebiler jævnligt skulle ned ad Rabarbervej, rundt om hjørnet, og ned til vendepladsen, tæt op ad husene og stierne på Jordbærvej. Der vil godt nok blive anlagt et fortov, men det er smalt og udgør ikke en tilstrækkelig sikkerhedsforanstaltning. Der hvor fortovet skal ligge, er der i hverdagene i dag fyldt op med parkerede biler, så det er svært at se, hvordan der skal blive plads til både fortov, parkering og vej, uden at det skaber problemer. Endvidere har mange af beboerne på bostedet Grøndalsvænge værelse i stueetagen med dør lige ud til vejen. Store lastbiler, dårligt udsyn, legene børn samt mentalt og fysisk handikappede er ikke en god cocktail.

- Hvordan kan Kommunen begrunde, at dette er en trafikal og sikkerhedsmæssig forsvarlig løsning?

2) Tab er grønne, rekreative områder

Det er rigtig ærgerligt og trist, at det lille grønne 'åndehul', hvor vi kan slappe af og vores børn kan lege frit, vil forsvinde. I den smalle ende af Grøndalsparken, 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.

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

Byggeriet vil forringe kvaliteten af de nuværende boliger på Jorbærvej betydeligt. 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). For hvem har lyst til at bo et sted, hvor der ikke er udendørs friarealer og ens børn ikke kan færdes trygt og sikkert?

4) Vandværksbygningen burde anvendes til sociale eller kulturelle formål

Der er ingen planer for restaurering af vandværksbygningen i byggeansøgningen. Den vil derfor få lov til at forfalde, hvilket er rigtig synd. Ved at anvende vandværksbygningen til kulturelle eller sociale formål, som det også anbefales i lokalplanen, vil mange mennesker kunne få glæde og værdi af bygninen.

Vi håber pga. ovennævnte begrundelser, at Miljø- og Teknikforvaltningen **IKKE** vil give tilladelse til byggeriet.

Med venlig hilsen,

Sebastian Kepfer Rojas og Pia Koch-Hansen

Jordbærvej 143, 2400 København NV

Svar til: 706634 af: Aksel Fænø Mejdal

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

15

INDSENDT AF

Aksel Fænø Mejdal

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 57

HØRINGSSVAR

Angående byggeriet på Rababervej 10-12, er min mening den, at jeg selvfølgelig er med på det der med at bygge nye huse til nye familier og at de sikkert er rigtig søde og venlige men vor kan man så lege nat-dyr når det er helt mørkt? eller lege gemme i det høje græs? Og låne krydderier fra plante kasserne medmindre at de bliver rykket. Men sommer festen plejer jo også at blive holdt på plænen så vor skal den holdes? og i stedet for at lade det store skrummel stå og se uhyggeligt ud kunne i måske godt lære at bruge jeres fantasi og måske lave det om til (det er hvad jeg gerne ville have) et kæmpe træ-værksted som folk b.la kunne lave gaver til fødselsdag eller som nu julegaver og den anden halvdel til en billig træbutik til når folk manglede træ til deres projekter. men da jeg var helt lille skulle jeg slet ikke bekymre mig om biler på grusstien men nu kommer i åbenbart og ødelægger det hele ved at lave den om til en helt normal vej og så et s**** parkeringshus så lad mig lige høre: VIL I VIRKELIG GÆRNE HAVE AT SMÅ BØRN BLIVER UDSAT FOR DET!!!???? men jeg ved godt at i tænker: der sker jo slet ikke noget men det er der større chance for hvis i bygger veje begge steder. men til sidst er jeg aller mest bange for sker: det er hvis mine venner bliver nød til at flytte herfra fordi de ikke gider at høre på maskine arbejde i halvandet år bare fordi i absolut skulle begynde at bygge de f***** huse. men det er i vert fald alt hvad jeg har at sige til jer jeg håber at i ombestemmer jer inden det er for sent. Aksel, 10 år

Svar til: 706634 af: Dorte Fænø Mondrup

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

14

INDSENDT AF

Dorte Fænø Mondrup

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 57

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. Som borger i Københavns Nordvestkvarter, som nabo til det potentielle byggeri på Rabarbervej og som mor til to skolebørn er jeg dybt bekymret for og stærk modstander af det eventuelt kommende byggeri af nedenstående årsager: 1. Trafiksikkerhed 2. Mangelfuld nabohøring 3. Ingen plan for vandværket. ad1) Ændring af vejudlæg er - selvom der opføres et smalt fortov - stadig i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. "Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne." Den planlagte vendeplads vil udgøre et ekstremt farligt trafikpunkt, der ligger klinet op ad familieboliger på den ene side og en plejehjem for personer med en udviklingshæmning på den anden side. Dette sammenlagt med en høj %-del af småbørnsfamilier på Jordbærvej, betyder et stort antal af små børn, personer med fysisk og psykisk handicap samt ældre, der alle er ekstra sårbare og udsatte i trafikken. Rabarbervej, Mandelvej og Jordbærvej er i forvejen udsat for tættere trafik end vejanlæggene er bygget til, da der siden bl.a. Københavns Kommunes Koncernservice har taget nabobyggeriet på Borupsalle 177 i brug, har, inden for i koncernservice åbningstid, været tæt pakket, med ulovligt parkerede biler på alle tre veje, samt på brandvejen og rundt om vandværksbygningen. ad2) Naboorienteringen og bilag på høringssiden er mangelfuld, idet der kun er vedlagt 6 tegninger af nybyggeriet i byggeansøgningen. Dertil kommer at beregninger af friareal, er ikke med, ej heller er ændringen i vejudlæg omfattet af høringen. Dette er stærkt kritisabelt, da netop trafiksikkerhed er den store bekymring, jf. ovennævnte. ad3) Ansøger ønsker ikke at ombygge det bevaringsværdige vandværk, der forfalder yderligere. Dette er i strid med kommunens intentioner om at sælge vandværket SAMMEN med grunden for at få istandsat vandværket. Nu tillader TMF angiveligt ansøger kun at bebygge den grønne grund og lade vandværket forfalde. Det er i strid med politikernes ønske om at bruge vandværket. Ansøgningen er med andre ord 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." Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, særligt når vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen. Beboerfællesskabet på Jordbærvej er stærkt og engageret. Vi ønsker som aktive medborgere at bidrage konstruktivt til vores lokalområde, hvilket rækken af høringssvar også er et udtryk for. Vi ønsker at værne om de urbane åndehuller, som Vandværksgrunden er hér og vi er fastsatte på at bevare Nordvests mangfoldighed og særlige charme. Vi er således mange, der brænder for i samarbejde med Københavns Kommune og aktører i

området (friskoler, ungdomsklubber, folkeskoler, NGO'er, frivillige ildsjæle, teatergrupper, idrætsforeninger, maker-spaces mv.) at udvikle Vandværket som områdets lokale platform for skabende fællesskaber, hvor børn, unge og ældre kan mødes på tværs af alder samt sociale og kulturelle skel - og derigennem mobilisere mere tryghed, livskvalitet og sammenhængskraft i et til tider udfordret Nordvest. Med ønske om lydhørhed og et godt nytår! Dorte Mondrup

Svar til: 706634 af: Dennis Mejdal

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Dennis Mejdal

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 57

HØRINGSSVAR

Hørings svar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. På baggrund af de tegninger der er indsendt, kan jeg kun tage afstand fra et sådan byggeri. Man vil lave et byggeri, hvor man bruger det maksimale plads på at bygge, og fratager dermed et forholdsvist nyt område med beboelse og institutioner, fra luft og plads. Og igen, byder de på en tegning der går op på 4 etager, så de på den måde kaster godt med skygge på de nuværende huse og institutioner. Oven i det, kommer så hele problemet med at jorden er forurenede, og man ved et sådant byggeri, vil få hvirvlet al den forurening godt rundt, til både de nuværende huse og institutioner. Det står i skarp kontrast til at man har valgt at samle så mange børnefamilier og institutionstilbud på sådan et lille område, og så vælge at fratage dem plads og give dem forurening. De små grønne arealer et sådan byggeri vil efterlade de nuværende beboere af Jordbærvej, som ligger for enden af hver blok, er ringe nok i sig selv, men at de så tegner så langt et byggeri, at de bliver nødt til at fratage grøn grund, fra hvad der må ses som tilhøre Jordbærvej, for at kunne lave svingplads til biler til kælderparkering, det er både at fratage fællesområder til godt naboskab, og til fare for de ca. 150 børn der beboer Jordbærvej og leger i området, og i den del af grunden som ellers kunne betragtes som den fredelige side. At hele byggeriet, kun tager stilling til grunden, og så bebygger den til det maksimale, for at lægge grønne arealer rundt om det gamle vandværk, så man på papiret kan skrive, at nu er der stadig grønt "nok", det virker seriøst problematisk, at det grønne de planlægger der skal være er i indkørsler til parkering og lige ved vejene. Det kan godt være at tallet under grønt rubrikken så opfylder en kvote, men det føltes som et smuthul og ret utrygt for vores færden, i et område, der pludselig virker til at være forbeholdt bilers kommen og gåen, og intet område fredet til børnenes færden. Og så forstår jeg slet ikke man kan efterlade hele det store Vandværk ude fra byggeprojektet. Skal den fredede bygning så bare stå og forfalde og efterlades der med al sin graffiti og brædder for vinduerne. Det virker som om noget skal hastes igennem. Jeg beder jer om at tage hensyn til det fantastiske naboskab, som de mange familier der er tilflyttet Jordbærvej, har fået. Og det skal langt hen af vejen tilskrives at vi har haft et grønt område at mødes på og om. Der er så mange resurse stærke familier samlet her, som virkelig brænder for det her område. Jeg frygter at ved bare at haste noget igennem, at det potentielt kan ødelægge det hele, og at mange familier vil fraflytte området hvis man klemmer mere byggeri og veje ned om ørene på dem. Jeg mener man fratager os muligheden for et gårdmiljø, ved at bebygge det sidste stykke grønt tilknyttet området her.

Svar til: 706634 af: Metroselskabet

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Metroselskabet

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede hørings svar.

MATERIALE:

cr-x-3p-cr-39-0011.pdf



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 nr. 424 "Grøndalsvænge Allé" om ny etagebebyggelse.

Kommunens sagsnr.: 706634

Metroselskabet har den 29. november 2017 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med Københavns Kommunes nabo høring om opførelse af en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger, på ejendommen matr.nr. 123b Upperslev, København, beliggende på Rabarbervej 10-12.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil grundet beliggenhed.

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

2017-12-19

Svar til: 706634 af: Frederik Nygaard

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Frederik Nygaard

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Klynge C Brønshøj/Vanløse - Klyngebestyrelsen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 3

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede fil.

MATERIALE:

2017-12-19_hoeringssvar_klynge_c_foraeldrebestyrelse.pdf

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

19. december 2017

Høringssvar vedrørende ”Rabarbervej 10-12 - Opførelse af ny etageboligbebyggelse på Rabarbervej”

Følgende høringssvar på vegne af 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.

Ejeren af matrikel 123b ønsker at få tilladelse til at opføre en ny etagebebyggelse.

Dette høringssvar repræsenterer bekymringer delt af flere ledere og forældrerepræsentanter i Klyngen, og indsendes på vegne af hele klyngebestyrelsen. 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:

Kraftigt forurenede grund

Nybygningen skal etableres på en kraftigt forurenede grund, det er fint at bygherre er opmærksom på dette og har ansøgt om omklassificering. Der er efter min erfaring og gennem rådføring med rådgivere en overhængende risiko for at håndtering af den forurenede jord ikke håndteres korrekt under selve anlægs- og byggefasen. 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.

I forbindelse med kommunens salg af grunden og vandværksbygningen blev der forinden udført jordbundsundersøgelser af DGE (Dansk Geo-servEx a/s) i 2006. 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 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, ligesom det ikke fremgår af byggeanmodning hvordan forureningsproblematikken vil blive håndteret under byggeriet.

Støj og gener fra byggeriet

Klyngebestyrelsen, herunder særligt fra institutionen Grøndalen, er også bekymret over hvordan det sikres at byggeriet overholder gældende lov omkring støj fra byggepladser, særligt fordi der i dette tilfælde er tale om en tilstødende stor institution med 250 vuggestue- og børnehavebørn som også sover til middag i overdækket uderum med direkte synslinje til grunden.

”Bygge- og Anlægsforeskrift i København” fra kommunens hjemmeside klargør hvilke regler bygherre skal overholde, herunder:

§3 Udførende entreprenør skal overholde grænseværdierne for støj fra bygge- og anlægsarbejder, jf. bilag A. Stk. 2 Særligt støjende aktiviteter jf. § 8 er undtaget for grænseværdierne for støj i bilag A, men er omfattet af bestemmelser om begrænsede arbejdstider, jf. § 8.

Grænseværdierne er højst sandsynligt ikke sat med hensyntagen til at den direkte nabo til skel er en af Københavns største daginstitutioner. Københavns Kommune har et klart ansvar for at sikre at udeområdet på institutionen Grøndalen er brugbart, ikke til skade for børnene eller medarbejderne under byggeriet. Særligt fordi den sårbare periode særligt er mellem 10-14 i institutionen, uanset om det er almindelig praksis at man gerne må støje mellem 7:00-19:00.

§ 5 Uanset bestemmelsen i § 3 skal valg af maskiner, arbejdsmetoder og indretning af arbejdspladsen ske, så omgivelserne generes mindst muligt af støj og vibrationer. Stk. 2 Center for Miljøbeskyttelse kan forlange, at der benyttes alternative maskiner og arbejdsmetoder med henblik på at begrænse støj og vibrationer. Stk. 3 Center for Miljøbeskyttelse kan forlange dokumentation for, at valgte maskiner og arbejdsmetoder er de mest skånsomme for miljøet med hensyn til støj og vibrationer.

Tilsvarende bør kommunen sikre at entreprenøren benytter maskiner m.v. der lever op til kravene fra §5.

§ 12 Hvis entreprenør udfører særligt støjende aktiviteter, jf. § 8 stk.1, eller hvis Center for Miljøbeskyttelse har givet tilladelse til at overskride støjgrænserne i bilag A eller har dispenseret fra bestemmelserne i § 7, stk. 1 og § 8, stk. 1, skal udførende entreprenør informere naboer og andre, der kan blive berørt, om arbejdets karakter, den tilladte arbejdstid og planlagte varighed. Informationen skal gives senest en uge før arbejdet igangsættes.

Ved særligt støjende aktivitet, skal entreprenøren naturligvis på advisere og planlægge arbejdet efter aftale med naboerne som udgangspunkt, dvs. at det kan tilrettelægges i perioder hvor børnene ikke sover til middag.

Derudover bør Københavns Kommune også sikre at maskiner og udstyr benyttet af bygherre og entreprenører lever op til krav omkring luftforurening, så Diesel-lastbiler m.v. ikke står unødigt i tomgang, har korrekte velfungerende partikelfiltre osv.

Tilkørsel og vejudlæg

Det er afgørende for klyngebestyrelsen, at understrege at strækningen fra Rabarbervej 2 ned langs det ansøgte byggeri, er brugt af en stor del af forældre til børn i daginstitutionen Grøndalen samt medarbejdere, og et løsnings skal sikre uafbrudt fortov langs vejen og forsvarlig afstand til opkørselsrampe.

Konklusion

Klyngebestyrelsen opfordrer Københavns Kommune, i et samspil relevante forvaltninger og Region Hovedstaden vedrørende forurening, indskærper over for bygherre særlige regler i forhold til at bygge så tæt på stor daginstitution, i forhold til ovenstående, før byggetilladelse gives.



På vegne af Forældrebestyrelsen for Klynge C – Brønshøj/Vanløse

Frederik Nygaard

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

Jordbærvej 3
2400 København NV.

Svar til: 706634 af: Vanløse Lokaludvalg

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

Vanløse Lokaludvalg

BY

Vanløse

POSTNR.

2720

ADRESSE

Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedr. Rabarbervej 10-12 Tak for muligheden for at blive hørt om naboorienteringen om Rabarbervej 10-12 af 29. november 2017. Lokaludvalget har behandlet orienteringen på sit møde den 14. december 2017. Lokaludvalget har ingen bemærkninger til selve det foreslåede byggeri. Lokaludvalget bemærker, at der ikke er fremlagt forslag om den del af grundarealet, der omfatter Vandværksbygningen, som Lokaludvalget mener har en betydelig bevaringsværdi. Omkring parkeringsløsningen har vi fået oplyst, at der ikke er flere parkeringsmuligheder på selve Grøndalsvænge Allé, bl.a. pga. parkering til institutionerne og det eksisterende byggeri. Vi går ud fra, at det foreslåede byggeri overholder de fastlagte normer. Evt. ønske om anden anvendelse vil hænge sammen med de penge, kommunen har taget til indtægt ved et tidligere budget. Vandværksbygningen har et påtrængende renoveringsbehov. Med venlig hilsen Bent Christensen
Formand for Vanløse Lokaludvalg

MATERIALE:

2017-0397221-3_hoeringssvar_vedr_rabarbervej_141217.pdf



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Sekretariatet for Vanløse Lokaludvalg

TMF BA CBY Byggetilladelser Nord

14. december 2017

Sagsnr.

2017-0397221

Dokumentnr.

2017-0397221-3

Høringssvar vedr. Rabarbervej 10-12

Tak for muligheden for at blive hørt om naboorienteringen om Rabarbervej 10-12 af 29. november 2017.

Lokaludvalget har behandlet orienteringen på sit møde den 14. december 2017.

Lokaludvalget har ingen bemærkninger til selve det foreslåede byggeri.

Lokaludvalget bemærker, at der ikke er fremlagt forslag om den del af grundarealet, der omfatter Vandværksbygningen, som Lokaludvalget mener har en betydelig bevaringsværdi. Omkring parkeringsløsningen har vi fået oplyst, at der ikke er flere parkeringsmuligheder på selve Grøndalsvænge Allé, bl.a. pga. parkering til institutionerne og det eksisterende byggeri. Vi går ud fra, at det foreslåede byggeri overholder de fastlagte normer.

Evt. ønske om anden anvendelse vil hænge sammen med de penge, kommunen har taget til indtægt ved et tidligere budget.

Vandværksbygningen har et påtrængende renoveringsbehov.

Med venlig hilsen

Bent Christensen

Formand for Vanløse Lokaludvalg

**Sekretariatet for Vanløse
Lokaludvalg**

Frode Jakobsens Plads 4
2720 Vanløse

EAN nummer
5798009800275

Svar til: 706634 af: Ulrik Hjort

APPLICATION DATE

19. december 2017

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Ulrik Hjort

VIRKSOMHED / ORGANISATION

AKB, København v/KAB

BY

København V

POSTNR.

1552

ADRESSE

Vester Voldgade 17

HØRINGSSVAR

Venligst se vedhæftede pdf fil.

MATERIALE:

hoeringssvar_fra_akb_koebenhavn.pdf



19. december 2017
mra

Høringsvar fra AKB, København vedr. ny etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12

I forbindelse med naboorientering om opførsel af boliger på Rabarbervej 10-12 af 29. november 2017, fremsendes hermed høringssvar på vegne af AKB, København, der er ejer af almene boligafdeling Grøndalsvænge på Jordbærvej 1-165 samt Bostedet Grøndalsvænge, beliggende på Rabarbervej 6.

Lokalplan overholdes ikke på flere punkter

Der er flere forhold i ansøgningen, der er i strid med lokalplanen, end dem Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) nævner i høringssvaret:

Ansøgning er i strid med lokalplanen - ikke blot ift. friareal, som TMF anfører, men også på flere andre punkter, bl.a. ift. trafikikkerhed. Ændring af vejudlæg er - selvom der laves smalt fortovej - stadig i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodekommer alle færdsel på arealerne.«

Årsagen er, som forklaret nedenfor, at vendeplads etableres ovenpå AKB, Københavns matrikel og det stisystem, som beboerne anvender. Lokalplanen siger intet om nybyggeri af den størrelse og omfang, som den nye ansøgning lægger op til.

Vejforhold

Vej- og vendeplads på AKB, Københavns matrikel er uacceptabelt

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 u hensigtsmæssige konsekvenser for trafikikkerheden 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 både færdes og bor ud til den pågældende vejstrækning, hvor ansøger har i sinde at etablere vendeplads og vejudlæg, 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.

AKB, København stiller sig uforstående overfor dette, da det åbenlyst strider mod lokalplanens § 4 Stk. 5. "Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne". 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 i et vejareal.

OBS: Selvom der etableres et smalt fortov, vil der stadig opstå farlige situationer, da ansøger har valgt at lade fortov anlægges helt tæt op af eksisterende bebyggelses husfacade. I stedet bør fortov følge brandvejens forløb, og dermed bør fortov anlægges inde på bygherres egen matrikel i forlængelse af nuværende brandvej.

Hvis vej og vendepladsen anlægges som foreslået, vil det have uhensigtsmæssige konsekvenser for trafikikkerheden internt i bebyggelsen – herunder ikke mindst trafikikkerheden for de 150 børn, der bor i bebyggelsen på matrikel 950 på Jordbærvej, samt de fysisk og psykisk udviklingshæmmede beboere på Bostedet Grøndalsvænge.

Løsningsforslag

Som minimum bør det foreslåede fortov langs Vandværkets sydlige facade forlænges mod vest, svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning, så det følger brandvejens forløb og holder sig inde på ansøgers matrikel. Det er ikke acceptabelt, at fortov anlægges tæt op af eksisterende bebyggelse og ovenpå eksisterende græs og stisystem på AKB, Københavns matrikel.

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.

Manglende friareal

Når TMF i naboorienteringen skriver, at der skal tages hensyn til "beboernes forskelligartede behov", er det selvfølgelig afgørende, at der tages hensyn til de 150 børn på Jordbærvej samt de handicappede beboere i Bostedet Grøndalsvænge, der har behov for trafikikkerhed og friareal rundt om deres boliger. En farlig vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder klods op af familieboliger og handicapboliger er uacceptabelt. Der tages ikke særligt hensyn til beboernes forskelligartede behov ved kun at anlægge et lille fortov klinet op langs vores boligbloks facade.

Vandværket

Ansøgningen 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."

Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at Vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, at Vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen.

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 opførelse af en etageboligbebyggelse på Rabarbervej 10-12 samt ansøgning angående om- og tilbygning af tidligere vandværksbygning på Rabarbervej 2, ikke imødekommes.

Med venlig hilsen
AKB, København



Bjørn Petersen
Formand



Mikkel Warming
Næstformand

Svar til: 706634 af: Heidi Bentzen

APPLICATION DATE

18. december 2017

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Heidi Bentzen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 131

HØRINGSSVAR

Hørings svar vedr. ansøgning om byggetilladelse på Rabarbervej 2 og 10-12. Indgivet af Heidi og Eske Bentzen, Jordbærvej 131, 2400 København NV Vi er, som naboer til det potentielle nybyggeriet på Rabarbervej 2 og 10-12, forældre til 1 vuggestuebarn og 1 skolebarn og som aktive medborgere i Københavns Kommune, stærkt modstandere af byggeriet grundet de nedenfor anførte forhold.: Først og fremmest er der flere forhold i ansøgningen, der i strid med lokalplanen: 1) Trafiksikkerhed: Ændring af vejudlæg er - selvom der opføres et smalt fortov - stadig i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne. Som det er illustreret på vedhæftede skitse, vil den planlagte vendeplads, der endvidere planlægges anlagt på dele AKBs og boligforeningen "Grøndalsvængealles" matrikel!!, udgøre et meget farligt trafikpunkt, der ligger klinet op ad familieboliger på den ene side og en plejehjem for personer med en udviklingshæmning på den anden side. Vendepladsens placering i et område, hvor der i forvejen stærkt nedsatte udsyn, grundet den i forvejen ekstremt tætte bebyggelse, kombineret med en nedkørsel til en parkeringskælder betyder tæt trafik med lavt udsyn i et område hvor der færdes et meget højt antal sårbar trafikanter. Der er i området 3 store institutioner: botilbuddet "Grøndalsvænge" og daginstitutionerne " Grøndalen" og "Landsbyen". Dette sammenlagt med en høj %-del af småbørnsfamilier på Jordbærvej, betyder et stort antal af små børn, personer med fysisk og psykisk handicap samt ældre og der alle er ekstra sårbare og udsatte i trafikken. Rabarbervej, Mandelvej og Jordbærvej er i forvejen udsat for tættere trafik end vejanlæggene er bygget til, da der siden bl.a. Københavns Kommunes Koncernservice har taget nabobyggeriet på Borupsalle 177 i brug, har, inden for i koncernservice åbningstid, været tæt pakket, med ulovligt parkerede biler på alle 3 veje, samt på brandvejen og rundt om vandværksbygningen. Se vedlagte fotografier. Dette, kombineret med endnu flere trafikanter, der skal tilgå det nybyggeriet og parkeringsanlægget, betyder en trafikal dødsfælde i område med MEGET højt antal af sårbar trafikanter. Når Teknik og Miljø Forvaltningen (TMF) skriver, at der i ansøgningen er taget hensyn til "beboernes forskelligartede behov" - glemmer de med andre ord behovet for trafiksikkerhed og friareal for de: □ 250 børn i daginstitutionen Grøndalen □ 148 børn i daginstitutionen Landsbyen □ Over 150 børn, der bor på Jordbærvej □ Godt 45 brugere og beboere i botilbuddet Grøndalsvænge □ Dertil kommer selvfølgelig voksne beboere på jordbærvej og personale, forældre og pårørende til de 3 institutioner. At tillade opførelsen af en farlig vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder, klods op af familieboliger og handicapboliger er ikke at tage særligt hensyn til de forskelligartede behov! Det er aldeles uholdbart for alle parter og i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de

tilgodeser alles færdsel på arealerne.« Ændring af vejlinjer og etablering af vendepladsen på nuværende brandvej vil overskride skellinje Yderligere indgår en del boligforeningen "Grøndalsvænge alles" i forvejen stærkt begrænsede grønne friareal, som en del vendepladsen, hvilket betyder en nedgang af det samlede ubebyggede friareal for alle. Ansøger ønsker med andre ord at skabe mere friareal på eget område og matrikel ved at udvide vejareal og vendeplads på boligforeningens matrikel. Dermed vil vendeplads befinde sig klods op ad familieboliger og udgøre fare for børn og beboere i området - og nybyggeriets "Friareal" er dermed på alle øvriges bekostning. 2) Mangelfuld nabohøring og bilag i høringsbrev Naboorienteringen og bilag på høringssiden er mangelfuld, idet der kun er vedlagt 6 tegninger af nybyggeriet i byggeansøgningen. Dertil kommer at beregninger af friareal, er ikke med, ej heller er ændringen i vejudlæg omfattet af høringen. Dette er stærkt kritisabelt, da netop trafiksikkerhed er den store bekymring, jf. ovennævnte. Problemet bliver forstærket yderligere, når 44 ekstra personbiler samt store skraldebiler skal tilgå byggeriet og vende på meget lidt plads med ekstremt dårligt udsyn og mange, mange skrøbelige børne-trafikanter i området. 3) Ingen plan for vandværket Ansøger ønsker ikke at ombygge det bevaringsværdige vandværk, der forfalder yderligere! Hvilket er i strid med kommunens intentioner, der var at sælge vandværket SAMMEN med grunden for at få istandsat vandværket. Nu tillader TMF angiveligt ansøger kun at bebygge den grønne grund og lade vandværket forfalde. Det er i strid med politikernes ønske om at bruge vandværket. Ansøgningen er med andre ord 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." Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, særligt når vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen.

MATERIALE:

illustration_af_vendeplads.jpg

biler_vandvaerk.jpg

biler_rabarervej.jpg

biler_jordbaervej.jpg

illustration_af_vendelads.jpg



biler_vandvaerk.jpg



biler_rabarervej.jpg



biler_jordbaervej.jpg



Svar til: 706634 af: Lasse Cleveland

APPLICATION DATE

18. december 2017

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Lasse Cleveland

BY

København

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 49

HØRINGSSVAR

Høringssvar Rabarbervej 10-12 Generelt virker byggeriet positivt i sin udformning og det er positivt at arealet omkring byggeriet er inkluderende i stedet for at vende ryggen mod området. Alt sammen noget man ikke har set i de to tidligere ansøgninger på matriklen. Men der er stadig nogle forhold der bekymrer os meget. 1. Problemer med bebyggelsesprocenten – kan man virkelig regne vandværksbygningen med i den udregning? Det er svært for os som beboere at tage stilling til et byggeri kun på matriklen rabarbervej 10-12 - og ikke en samlet ansøgning for vandværket og matriklen rabarbervej 10-12. Specielt fordi der i naboorienteringen står " Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m2, svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning." Men hvordan skaber man både den rette bebyggelsesprocent og nok frirumsareal, hvis der senere ansøges om at vandværket skal indeholde lejligheder? Hvad er planerne for den del af grunden som er vandværksbygningen? Det virker underligt at regne bebyggelsesprocenten ud i et område i en forventning om at en stor fredet bygning skal stå tom. 2. Farlig trafiksituation – og kaotisk vejareal Vejarealet til den nye bebyggelse er meget trang med både almindelig transport til boligerne og stor renovationstransport der skal bakke og navigerer rundt. Et smalt fortov er ikke meget sikring mod en bakkende skraldebil. Det er et område med meget gående trafik både for områdets ca. 150 børn, beboere fra det nærliggende plejecenter, og ikke mindst mange af de 250 børn og forældre på vej til institutionen Grøndalen. 3. Potentiel forureningsfare Udgravning af kælder på en giftgrund bekymrer os som forældre. Men også i forhold til at der er en stor institution med legende børn på udearealer og et plejecenter omkring byggeriet. Da vores boliger har Genvex-systemer håber vi på en meget grundig gennemgang og orientering hvis der skal graves kælder ud, så giftstoffer, der hvirvles op ikke kan finde adgang til vores boliger. Vi håber der bliver lyttet til vores bekymringer omkring matriklen – og samtidig håber vi at kommunen er visionær og helhedstænkende i sin behandling af vandværksbygningen, som vi mener har stort potentiale som et kulturelt, socialt og iværksætter kraftcenter i bydelen. Det vil vi meget gerne investere tid og kræfter i at medudvikle. Mvh Lasse Cleveland og Annette Heron Hansen Jordbærvej 49 København NV

MATERIALE:

hoeringssvar_rabarbervej_10-12.pdf

Høringssvar Rabarbervej 10-12

Generelt virker byggeriet positivt i sin udformning og det er positivt at arealet omkring byggeriet er inkluderende i stedet for at vende ryggen mod området. Alt sammen noget man ikke har set i de to tidligere ansøgninger på matriklen. Men der er stadig nogle forhold der bekymrer os meget.

1. Problemer med bebyggelsesprocenten – kan man virkelig regne vandværksbygningen med i den udregning?

Det er svært for os som beboere at tage stilling til et byggeri kun på matriklen rabarbervej 10-12 - og ikke en samlet ansøgning for vandværket og matriklen rabarbervej 10-12. Specielt fordi der i naboorienteringen står ” *Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse, der udgøres af to bygninger på samlet 4.393 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 82 inklusiv eksisterende vandværksbygning.*”

Men hvordan skaber man både den rette bebyggelsesprocent og nok frirumsareal, hvis der senere ansøges om at vandværket skal indeholde lejligheder? Hvad er planerne for den del af grunden som er vandværksbygningen? Det virker underligt at regne bebyggelsesprocenten ud i et område i en forventning om at en stor fredet bygning skal stå tom.

2. Farlig trafiksituation – og kaotisk vejareal

Vejarealet til den nye bebyggelse er meget trang med både almindelig transport til boligerne og stor renovationstransport der skal bakke og navigerer rundt. Et smalt fortov er ikke meget sikring mod en bakkende skraldebil. Det er et område med meget gående trafik både for områdets ca. 150 børn, beboere fra det nærliggende plejecenter, og ikke mindst mange af de 250 børn og forældre på vej til institutionen Grøndalen.

3. Potentiel forureningsfare

Udgravning af kælder på en giftgrund bekymrer os som forældre. Men også i forhold til at der er en stor institution med legende børn på udearealer og et plejecenter omkring byggeriet. Da vores boliger har Genvex-systemer håber vi på en meget grundig gennemgang og orientering hvis der skal graves kælder ud, så giftstoffer, der hvirvles op ikke kan finde adgang til vores boliger.

Vi håber der bliver lyttet til vores bekymringer omkring matriklen – og samtidig håber vi at kommunen er visionær og helhedstænkende i sin behandling af **vandværksbygningen**, som vi mener har stort potentiale som et kulturelt, socialt og iværksætter kraftcenter i bydelen. Det vil vi meget gerne investere tid og kræfter i at medudvikle.

Mvh Lasse Cleveland og Annette Heron Hansen

Jordbærvej 49 København NV

Svar til: 706634 af: Sine Christensen

APPLICATION DATE

18. december 2017

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Sine Christensen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 71

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede.

MATERIALE:

hoeringssvar_sc.pdf

Høringssvar - Opførelse af ny etageboligbebyggelse på Rabarbervej

Sine Christensen
Jordbærvej 71
2400 København NV

Jeg er fortsat bekymret for konsekvenserne af det byggeri der er ansøgt om. Det skyldes flere ting:

1) LOKALPLAN

Først og fremmest vil vi indledningsvis påpege, at der er flere forhold i ansøgningen, der i strid med lokalplanen, end Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) nævner i høringsbrevet:

Ansøgning er i strid med lokalplanen - ikke blot ift. friareal, som TMF skriver i sit høringsbrev, men også på flere andre punkter, bl.a. ift. trafikikkerhed; Ændring af vejudlæg er - selvom der laves smalt fortov - stadig i strid med lokalplanens §4 Stk. 5. »Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne.«

Årsagen er, som forklaret nedenfor, at vendeplads etableres ovenpå AKB's matrikel og det stisystem, som beboerne anvender.

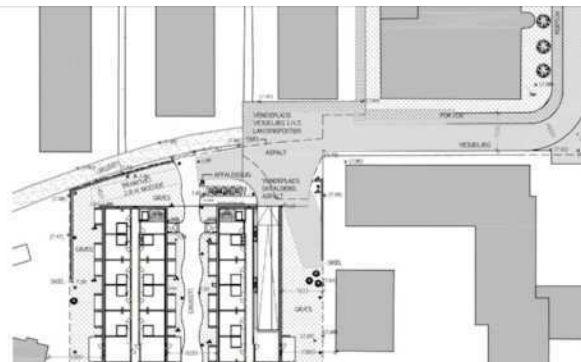
Lokalplanen siger intet om nybyggeri af den størrelse og omfang, som den nye ansøgning lægger op til. Som politikerne har sagt flere gange, bl.a. i Vanløsebladet: *Der må laves ny kommuneplan og lokalplan for området.*

2) MANGELFULD NABOHØRING

Naboorienteringen og bilag på høringssiden er mangelfuld: Kun 6 tegninger af nybyggeri er vedlagt - byggeansøgningen, samt beregninger af friareal, er ikke med, ligesom ændringer i vejudlæg ikke er omfattet af høringen, hvilket er stærkt kritisabelt, da netop trafikikkerhed er den store bekymring for naboerne, når 44 personbiler skal køre ned i parkeringskælder under nybyggeri, ligesom store skraldebiler skal vende på meget lidt plads.

3) FARLIG TRAFIK

I høringsbrevet - naboorienteringen - står der INTET om vej- og trafikikkerhed, som fortsat er et problem. Ansøgers tegningsmateriale viser, at der laves et smalt fortov langs vores byggeri, men at vendepladsen fortsat placeres på SELVE vores stisystem og AKB's matrikel. Det bliver et trafikalt kaos med alvorlige konsekvenser, når man medtager at stisystemet i dag bruges af børn og voksne til og fra institutionen og plejehjemmets beboere, hvor flere er dårligt gående med



rollator.

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 i et vejareal. OBS: Selvom der etableres smalt fortov, vil der stadig opstå farlige situationer, da ansøger har valgt at lade fortov smyge sig op langs vores boligbloks husfacade (i stedet for at lade det følge brandvejens forløb og dermed holde fortovet inde på bygherres egen matrikel): Vendepladsen vil derfor ikke kunne anlægges på denne måde uden uhensigtsmæssige konsekvenser for trafiksikkerheden internt i bebyggelsen – herunder ikke mindst trafiksikkerheden 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 fleste er under 10 år. 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.«

Løsningsforslag

Som minimum bør det foreslåede fortov langs Vandværkets sydlige facade forlænges mod vest svarende til hele vejudlæggets øst-vestgående udstrækning, så det følger brandvejens forløb og holder sig inde på ansøgers matrikel.

Vendeplads for renovationskøretøjer må tilvejebringes ved at den 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.

4) MANGLEDE FRIAREAL

I HØRINGSBREVET STÅR: "Center for Bygninger vurderer endvidere, at den ansøgte indretning af friarealerne er inden for rammen af, hvad der kan opnå dispensation. Der indrettes arealer, der er velegnede til leg og ophold og tilgængelige for både brugere af og beboere i området. Endvidere er friarealerne med den viste udformning indrettet med landskabelige kvaliteter, der rummer varierende funktioner og opholdsarealer. Stien skaber desuden sammenhæng indenfor området og med omgivelserne."

Det er TMF's vurdering eller skøn, at dette er overholdt, men det er et skøn. Desværre glemmer TMF at se på beboerne på Jordbærvejs område og tage hensyn til den særligt følsomme beboersammensætning, handicappede og små børn: Byggeriet er måske blevet mindre i omfang, færre m² end tidligere ansøgning, men placeringen af det og dets vendeplads til biler er fortsat farlig for naboerne.

Det er fortsat farligt, når ansøger ønsker at nedlægge FRIAREAL på vores tætbebyggede område, AKBs matrikel, for at gøre plads til en trang vendeplads placeret bogstavelig talt ovenpå vores stisystem, hvor mere end 150 børn i dag færdes, cykler og leger dagligt. At vi måske kan anvende noget af deres nye friareal er en ringe trøst, for at de ønsker at nedlægge, fjerne, opholdsarealer på vores matrikel, det grønne græs for enden af den sidste boligblok overfor vandværket.

Når TMF skriver, at der skal tages hensyn til "beboernes forskelligartede behov" - glemmer de 150 børn, der bor på Jordbærvejs behov for trafiksikkerhed og friareal tæt på en farlig vendeplads og nedkørsel til parkeringskælder klods op af familieboliger og handicapboliger. Her tages ikke særligt hensyn til de forskelligartede behov ved kun at anlægge et lille fortov klinet op langs vores boligbloks facade.

ØVRIGE FORHOLD: Ingen plan for vandværket

Ansøger ønsker ikke at ombygge det bevaringsværdige vandværk, der forfalder yderligere! Trist og i strid med kommunens intentioner, der var at sælge vandværket SAMMEN med grunden for at få istandsat vandværket. Nu tillader TMF angiveligt ansøger kun at bebygge den grønne grund og lade vandværket forfalde. Det er i strid med politikernes ønske om at bruge vandværket.

Vi mener, at kommunen burde prøve at tænke langsigtet -og visionært - og lade sig inspirere af aktive naboers engagement og forslag, i stedet for at haste det her projekt igennem, igen, igen.

ANSØGNINGEN 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.”

Da ansøgningen ikke indeholder planer om, at vandværket anvendes til kulturelle formål, er det i strid med lokalplanen, at vandværket alligevel inddrages i udregningen af bebyggelsesprocent i ansøgningen.

Konklusion:

Byggeriet gavner ikke lokalområdet på den lange bane og kan få katastrofale konsekvenser i forhold til trafikken, som i praksis ikke vil fungere optimalt og være ikke blot generende, men til fare for områdets beboere og brugere af daginstitutionen.

Svar til: 706634 af: Mette Boll

APPLICATION DATE

18. december 2017

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Mette Boll

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 135

HØRINGSSVAR

Høringssvar fra Nabo med bekymringer om friareal, områdets karakter og trafikale udfordringer

MATERIALE:

hoeringsvar_rabarbervej_10-12.pdf

Høringsvar

Jeg medgiver at dette byggeri er forbedret en smule i forhold til det forrige men jeg mener stadig byggeriet vil give en massiv belastning af området. Reelt egner grunden sig ikke særligt godt til byggeri, fordi den ligger klemmt inde mellem institutioner og med dårlig tilkørsel som vil give massiv trafikale udfordringer hvis for stort et byggeri laves

Friareal:

Friarealer er fortsat baseret på nedlæggelse af parkeringspladser omkring vandværket områder og alle områder der ligger op til koncernøkonomi og Hillerød gade. At lave flere boliger end vi på jordbærvej har på 2 ½ gange det samme areal og medregne områder, der reelt ikke kan bruges til friareal, bekymrer mig. Jeg mener bygherre baserer de nye beboers behov for udeliv, at de skal anvende vores områder.

Parkeringsforhold

Parkeringsforholdene på Jordbærvej og Rabarbervej er i forvejen meget forringede af, at medarbejdere og gæster fra kommunens Koncernservice parkerer i området omkring vandværket og til tider på brandvejen og boligafdelingens fællesarealer. I forbindelse med det nye byggeri af 156 boliger medfølger der 44 parkeringspladser. Samtidig inddrages ca. 20 P - pladser der i dag er på 2 sider af vandværksbygningen. Vi vil fremadrettet med et nyt byggeri med få parkeringspladser kombineret med kommunens koncernservice få et område, der er totalt kaotisk i forhold til parkeringspladser. Reelt tilføres der jo kun ca. 25 pladser i forhold til hvad der allerede i dag giver kaos omkring parkering. Og så kommer der over 150 nye beboelser

Trafikale forhold

Biler vil i fremtiden vil kunne køre på den nuværende på brandvejen, der ligger helt op til vores boliger. Samtidig søges om at inddrage inddrage de små rester af grønne områder, der tilhøre vores boligforening til en vendeplads, hvor al trafik også den tunge som renovation mv skal vende lige op og ned af boligerne. Jeg tør slet ikke tænke på, hvordan kaos med skraldebiler, koncern service medarbejdere og beboere vil bakke og køre rundt om hinanden mellem kl 8-10 om morgenen. Trafikalt bliver det ragnarok.

Byggeriets Karakter og højde

Byggeriet har stadig en højde, der overskygger de omkringliggende byggerier. Og ikke overholder den oprindelige intention, med et byggeri som vil minde om byggeforeningshuse og ikke noget hvor der reelt er 4 etager. Samtidig ligner det at vandværksbygningen ikke forventes at anvendes og dette var jo netop meningen ved salg af begge dele på en gang.

Det virker på mig, som om at det fra start ikke har været tænkt godt nok igennem: Arealet i midten sammen med vandværket i forhold til at der så massivt er bygget institutioner og almen bolig plus med familieboliger. Hvis byggeriet skal overholde de oprindelige intentioner, vil det jo være svært at bygge noget der også giver mening for bygherre (=økonomi) og giver det mening for bygherre kommer området til at blive ødelagt ved stor belastning i forhold til faciliteter.

Venlig hilsen

Mette Boll

Jordbærvej 135

Svar til: 706634 af: Maibrith Kempka Jensen

APPLICATION DATE

18. december 2017

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Maibrith Kempka Jensen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 65

HØRINGSSVAR

Høringssvar er uploadet i pdf.

MATERIALE:

hoeringssvar.pdf

Manglende fokus på trafiksikkerhed

I høringsbrevet står der intet om vej- og trafiksikkerhed, som vi fortsat mener, er et stort problem. Bygherrer har godt nok tilføjet et smalt fortov, men vælger at ligge fortovet klods op af vores husgavle. Bygherrer tager altså af vores meget sparsomme fælles friareal for selv at kunne bygge større og skabe friareal ved sine egne boliger! Og samtidig skabes der en yderst farlig situation, hvor Jordbærvejs huse er klemte inde mellem en vej/parkeringsplads på den ene side, og vej/vendeplads på den anden side. Hvordan kan dette kaldes ansvarligt?

Der bor omkring 150 børn på Jordbærvej, hvoraf de 80 % er under 8 år – det kan blive et meget farligt område at bo i – særligt for børn, handicappede og dårligt gående.

Byggeriet er måske blevet mindre i omfang, færre m² end tidligere ansøgning, men placeringen af det og dets vendeplads til biler er fortsat farlig for naboerne.

Friareal – en lukket vandværksbygning, som man ikke har tænkt sig at renovere?

Hvordan kan et gammelt vandværk, som ingen af området's beboere har adgang til, regnes med som friareal? Det er vi meget uforstående overfor. Og især når ansøger ikke har tænkt sig at ombygge vandværket, så det er tilgængeligt.

Teknik – og Miljøforvaltningen sender en nabohøring ud vedr. en grund, der ikke har en lovlig lokalplan?

Ved sidste høringsrunde blev det klart, at der ikke ligger et tillæg til lokalplanen, der lovliggør det store byggeri af børnehaven Grøndalen. Det var sågar TMUs egne politikere, der opdagede dette. Hvordan kan TMF sende noget i høring, når der ikke ligger en lovlig lokalplan for området??

Vi mener, at kommunen burde prøve at tænke langsigtet -og visionært - og lade sig inspirere af aktive naboers engagement og forslag i stedet for at haste et byggeprojekt igennem, igen, igen. Området er attraktivt, som det er nu, men vil blive farligt, hvis et byggeri gennemføres. Og dette kan have negative konsekvenser for Jordbærvej og hele nærområdet generelt.

Mvh.

Agnete Schimmell Raakjær og Maibrith Kempka Jensen
Jordbærvej 65

Svar til: 706634 af: Thomas Knudsen og Mette Jepsen

APPLICATION DATE

14. december 2017

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Thomas Knudsen og Mette Jepsen

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Jordbærvej 93 1

HØRINGSSVAR

Vedhæftet som PDF

MATERIALE:

hoeringssvar_ii_dec_17.pdf

Vi er stadig meget bekymrede for de konsekvenser et byggeri som det ansøgte vil have. Det gør sig stadig gældende, at den massive bebyggelse af Rabarbervej 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. Grunden egner sig i vores optik slet ikke til bebyggelse, da den er klemmt inde med umulige og i givet fald farlige trafikale adgangsforhold.

Byggeriet har stadig en voldsom volumen.

Byggeriet har stadig en højde, der overskygger de omkringliggende byggerier. Som beboere på Jordbærvej har vi svært ved at se, hvordan dette voluminøse byggeri, der spreder sig over hele den grønne vandværksgrund, er markant bedre end det forrige, som blev afvist af politikerne. Det er svært at se, hvordan det i øvrigt lever op til intentionerne i lokalplanen. Ligesom der med dette byggeri ikke efterlades proportionel luft mellem bebyggelserne i området.

Kultur- og miljøsynene, som der i Lokalplanen lægges vægt på, at vandværksbygningen skal bruges til, er ikke nævnt i ansøgningen. Den tjener og nævnes nu kun som friareal; en lukket og ikke vedligeholdt bygning er de facto ikke et friareal.

Parkeringsforholdene på Jordbærvej og Rabarbervej er i forvejen meget forringede af, at medarbejdere og gæster fra kommunens Koncernservice parkerer i området omkring vandværket og til tider på brandvejen og boligafdelingens fællesarealer. I forbindelse med det nye byggeri af 156 boliger medfølger der 44 parkeringspladser, hvilket vi frygter vil gøre parkeringsforholdene og trafikken til, fra og i området endnu værre og decideret farlig.

Hvis ansøgningen imødekommes betyder det, at biler i fremtiden vil kunne køre på den nuværende brandvej stort set helt op af vores boliger - også selvom bygherre har tilført et lille fortov. Og der søges oven i købet om at inddrage de små rester af grønne områder, der hører til vores boligafdeling, for at tillade denne trafik og vendeplads tæt op ad vores boliger og institutionen. Hermed tillades også den tunge trafik, som ikke kun kommer til at udgøres af renovationsbiler, men i høj grad også af pakkebiler (GLS, Post Nord, UPS, Nemli osv.) udover trafikken til parkeringskælderen samt besøgende og ansatte på Koncernservice, der cirkler efter parkeringspladser; både lovlige og ulovlige. Det finder vi som beboere på ingen måde sikkerhedsmæssigt acceptabelt, som kommunen ellers argumenterer for i høringskrivelsen. Såvel Jordbærvej og den nuværende brandvej vil således være farlige områder at færdes på - særligt for områdets børn, de handicappede samt ældre og dårligt gående.

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.

Med det ansøgte byggeri og de mange forringelser af området, der vil følge, frygter vi, at mange vil fraflytte Almen+ boligerne, da man ikke længere kan tilbyde et trygt miljø til børn og voksne. Ved massive fraflytninger ødelægges den succesfulde boligafdeling.

Byggeriet er stadig meget langt fra intentioner i lokalplanen. Oven i købet en lokalplan, der ikke er gyldig med bygningen af børneinstitutionen. Det betyder, at hele området må revideres og en ny lokalplan må til og vedtages, før der ændres mere ved området, som det fremstår nu. Området må simpelthen gentænkes ud fra dets nuværende bebyggelser. Da bebyggelserne ligger lavt og i risikoområde for oversvømmelse, ville det være fornuftigt at indtænke det i helheden og i en ny lokalplan.

Vi har til stadighed 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 og den præmis, at lokalplanen er ugyldig og under alle omstændigheder burde revideres.

Vi håber derfor, at politikerne vil bakke op omkring alternative planer for grunden og vandværket, som der blev givet udtryk for på valgmødet før kommunalvalget, og afvise dette byggeri.

Med venlig hilsen
Mette Jepsen og Thomas Knudsen
Jordbærvej 93
2400 København NV