



## **Bilag 4 – Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne**

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af en ny beboelsejendom på Rabarbervej 10-12, 2400 København NV, har der været afholdt naboorientering vedrørende de forhold, der forudsætter tilladelser i form af dispensation fra lokalplan nr. 424, ”Grøndalsvænge Allé”.

Naboorienteringen er fremsendt til 275 parter, og der er indkommet 32 høringssvar i perioden fra den 10. november 2017 – 20. december 2017 (bilag 1 og 2).

Selv om det i flere af indsigelserne bliver påpeget, at byggeriet kommer nogle af kritikpunkterne fra den tidligere høring i møde, er høringssvarene for størstedelen kritiske over for projektet. Generelt går kritikken på, at byggeriet vil fortætte området uhensigtsmæssigt og vil medføre dårlige trafikale forhold for beboerne.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Henvendelse fra Vanløse Lokaludvalg
- B. Høringsproces og – materiale
- C. Lokalplanens gyldighed
- D. Vejudlæg og vendeplads på AKB's matrikel
- E. Trafikforhold og parkering
- F. Bebyggelsens ydre fremtræden – højde, omfang og udformning
- G. Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent
- H. Vandværket
- I. Øvrige forhold

### **A. Henvendelse fra Vanløse Lokaludvalg**

Lokaludvalget har ingen bemærkninger til selve det ansøgte projekt.

Lokaludvalget tager til efterretning, at der ikke er flere parkeringsmuligheder på Grøndalsvænge og forudsætter, at det foreslåede byggeri overholder de fastlagte normer.

Lokaludvalget bemærker, at der ikke er fremlagt forslag om den tidligere vandværksbygning, som har en betydelig bevaringsværdi. Et eventuelt ønske om anden anvendelse vil hænge sammen med de penge, kommunen har taget til indtægt ved et tidligere budget. Vandværksbygningen har efter udvalgets opfattelse et påtrængende renoveringsbehov.

## **NOTAT**

@@

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger  
Byggetilladelser Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

### ***Bemærkninger***

Det forslåede byggeri overholder de efter lokalplanen gældende parkeringsnormer. Forvaltningen har ingen yderligere bemærkninger.

**Sagsnr.**  
2017-0403294

Det var en forudsætning ved salget af matr.nr. 123b UT, at vandværksbygningen istandsættes, renoveres eller ombygges, men det er ikke nødvendigt, at dette sker på samme tid som opførelse af en ny bebyggelse på grunden.

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

### **B. Høringsproces og -materiale**

Det kritiseres, at forvaltningen er positivt indstillet i høringsbrevet, at høringsmaterialet er mangelfuldt og at der skal dispenseres til mere, end der er indstillet til.

### ***Bemærkninger***

Generelt, når forvaltningen foretager en høring, er den positivt indstillet, da der ellers ville ske en videre forhåndsdialog eller blive givet afslag. Høringen er en naboorientering, hvor naboer orienteres om de dispensationer, som forvaltningen vil meddele, og hvor høringsmaterialet alene omfatter relevant materiale i forhold til lokalplandispensationer.

Det ansøgte forudsætter ikke dispensation til mere end det, der fremgår af høringsmateriale, dvs. de såkaldte kompetencenormer for ydre fremtræden og indretning af friareal.

Det ansøgte overholder lokalplanens krav til højde, bebyggelsesprocent og friareal, og der skal ikke dispenseres fra hverken højde, bebyggelsesprocent eller friareal, hvorfor der ikke i høringsmaterialet er beskrevet nærmere herom.

Bebyggelsesprocent beregnes ud fra de bestemmelser, der er fastsat i bygelovgivningen, dvs. bilag 1 til bygningsreglementet, hvorefter bebyggelsesprocenten er etagearealets andel af grundstykkets areal.

### **C. Lokalplanens gyldighed**

Flere indsigere er af den opfattelse, at lokalplanen ikke er gyldig, da man har givet tilladelse til opførelse af daginstitutionen Grøndalen på Mandelvej 5. Indsigerne mener, at opførelse af daginstitutionen er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse om at udvikle området til boliger og at kommunen således var retlig afskåret fra at give dispensation til institutionen.

Indsigerne ønsker at inddrage Grøndalen i denne sag og opfordrer til, at hele området revideres, og at der laves en ny helhedsplan og lokalplan for området.

Et par indsigere er af den opfattelse, at der ikke er foretaget en korrekt, forudgående miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen eller byggeansøgning.

Side 3 af 12

**Sagsnr.**  
2017-0403294

Miljøvurderingen indebærer, at planer og programmer skal miljøvurderes, og at der i den forbindelse bl.a. skal foretages høring af miljøvurderingen i forbindelse med planernes udarbejdelse.

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

### ***Bemærkninger***

Daginstitutionen Grøndalen, der er beliggende på nabomatriklen matr.nr. 123c UT, er ikke genstand for høringen over det ansøgte byggeprojekt på matr.nr. 123b UT.

Det er forvaltningens vurdering, at daginstitutionen er opført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen henviser til, at lokalplanens formålsparagraf (§ 1) beskriver de overordnede principper, mens anvendelsesbestemmelsen i § 3 fastlægger den konkrete anvendelse af området. Det fremgår af lokalplanens § 3, stk. 3, at der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner i området. Daginstitution Grøndalen er således som tilladt den 24. marts 2011 opført i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Forvaltningen bemærker, at der er foretaget en forudgående miljøvurdering i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge" som bekendtgjort den 10. juli 2008, med dertil hørende høringsproces. Miljøvurderingen findes som bilag 1 til pkt. 2 på Borgerrepræsentationens møde den 15. november 2007.

Lokalplan nr. 424 "Grøndalsvænge", bekendtgjort 10. juli 2008, er gyldig fra bekendtgørelsesdatoen. Vedtagne lokalplaner fremgår af [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).

Det er med det ansøgte byggeprojekt til ungdoms- og familieboliger ikke relevant med udarbejdelse af ny lokalplan, da det ansøgte er i overensstemmelse med gældende lokalplan. Det er alene kompetencenormer, som skal gennemgå dispensationsproceduren.

### **D. Vejudlæg og vendeplads på AKB's matrikel**

En del af indsigerne anfører, at der med byggesagen sker en ændring i vejudlægget, og at ændringerne er i strid med lokalplanen. Indsigerne efterlyser en høring af vejprojektet, da det er deres opfattelse, at projektet er det samme som det tidligere projekt, hvor der blev foreslået en reduktion af det udlagte vejareal.

Indsigerne er uenige i, at der kan etableres en vendeplads på den del af AKB's matrikel, der er tinglyst som vejudlæg, fordi arealet opleves som et grønt areal. Indsigerne oplyser, at vendepladsen placeres på det stisystem, som beboerne på nabomatriklen 950 UT anvender langs

bebyggelsen. Indsigerne oplyser, at det ved anlæggelse af rækkehusene er godkendt, at gavl og tilslutning af adgangssti til bebyggelsens østlige blok er anlagt umiddelbart på vejudlægslinjen.

Side 4 af 12

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

### ***Bemærkninger***

Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke sker ændringer i vejudlægget med det ansøgte byggeprojekt. Projektet kræver udelukkende anlæggelse af vendeplads på det allerede eksisterende vejudlæg.

Vendepladsen ligger delvist på AKB's matrikel, men det er på den del af matriklen, der er omfattet af et tinglyst vejudlæg til brug for anlæg af en vendeplads.

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

Forvaltningen kan oplyse, at når vejudlægget skal anlægges, vil vejprojektet blive sendt i høring. Godkendelse af vejprojektet, herunder høring heraf, skal ikke ske forud for godkendelse af byggeprojektet, men kan ske efterfølgende.

Det areal, der er udlagt til vej, herunder brandvej, indgår ikke i friarealberegningen, og selv om naboerne på matr.nr. 950 UT har haft anvendt arealet rekreativt i en periode, ændrer det ikke på, at det er udlagt vejareal, og der bliver derfor ikke frataget grønne arealer fra naboerne.

Forvaltningen kan oplyse, at der vil blive etableret et 2 m bredt fortov, der forbinder det eksisterende stisystem og bebyggelsen med Jordbærvej og Rabarbervej. Med fortovet sikres der en god afstand fra vendepladsen og kørebanen til den nærmeste bebyggelse på Jordbærvej 17.

### **E. Trafikforhold og parkering**

Mange af høringssvarene omhandler bekymring for ringere trafiksikkerhed i området. Indsigerne mener, at det ansøgte er i strid med lokalplanen om, at "Vej-, plads- og stiarealer skal udformes, så de tilgodeser alles færdsel på arealerne".

Indsigerne finder, at vejene ikke er dimensioneret til mere transport og påpeger, at der er en særlig sårbar beboersammensætning i området, som udover mange børn også omfatter beboerne i bostedet Grøndalsvænge samt de personer, der benytter sig af daginstitutionen Grøndalen.

Det anføres af indsigerne, at grunden ikke egner sig til bebyggelse, da den er klemmt inde med umulige og farlige trafikale adgangsforhold, og at brandvejen ikke er dimensioneret til den kommende trafik. Indsigerne er bekymret for, at placering af nedkørsel til parkeringskælder og vendeplads vil medføre øget trafik, at udsynet vil blive yderligere nedsat, og at fortovet ikke er tilstrækkeligt bredt.

Indsigerne oplever, at der er dårlige trafikforhold i området og henviser til, at området i forvejen er tæt pakket med ulovlig bilparkering på samtlige veje. Indsigerne er bekymrede for, at trafikforholdene vil forværres, hvis der opføres flere boliger og nedlægges parkeringspladser.

Indsigerne mener, at den forslåede vej- og vendeplads ødelægger sammenhængen i områdets stisystem, da vendepladsen vil blive anlagt således, at både den centrale gangsti og begge ender af gangstien til den østlige blok af nabobebyggelsen ender i et vejareal. Indsigerne vil gerne have en anden placering og ændring af vejudlægget, således at sti og vej holder sig på ansøgers matrikel (123b UT).

Flere indsigere oplever dårlige parkeringsforhold og ulovlig parkering, som blokerer for adgang til området, og der er bekymring for, at forholdene vil blive forværret med nedlæggelse af parkeringspladser omkring vandværket og der, hvor der skal etableres fortov.

Indsigerne spørger til, hvordan parkeringssystemet med to biler oven hinanden fungerer og tvivler på, at der er højde nok i parkeringskælderens.

En enkelt indsiger spørger til, om der er taget stilling til trafikstøj.

### ***Bemærkninger***

Forvaltningen bemærker, at Rabarbervej ikke er og heller ikke bliver en gennemkørselsvej, men vil fungere som adgangsvej til et meget begrænset boligområde udelukkende med lokaltrafik. På denne baggrund forventer forvaltningen, at der kun vil opstå begrænset trafikstøj. Forvaltningen vurderer, at den nødvendige trafik kan afvikles hensigtsmæssigt, trygt og sikkert med 5 m kørebane og 2 m fortov i den ene side, vendeplads for personbiler ved Jordbærvej og vendeplads for store køretøjer som flyttebiler, pakkebiler og renovationsbiler ved vendepladsen for enden af Rabarbervej ved indkørslen til den ønskede nye parkeringskælder. Den endelige udformning af vejarealerne vil skulle godkendes af forvaltningen.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der vil blive etableret et gennemgående fortov på 2 m i kanten af vendepladsen og langs den tidligere vandværksbygning. Fortovet vil blive forbundet med det eksisterende stisystem. Dele af Rabarbervej og Jordbærvej ved vandværksbygningen har i dag ikke et gennemgående fortov. I den nye situation vil Rabarbervej og den del af Jordbærvej nord for

vandværksbygningen inddrage en del af vejen til et nyt samlet fortov på mindst 2 m.

Vejen foran bostedet Grøndalsvænge ændres ikke i forhold til nuværende situation, hvor der er cirka 2½ m fra facade til Rabarbervej.

Forvaltningen bemærker, at ansøger udnytter et vejudlæg, der er tinglyst på ejendommen og i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ansøger etablerer det krævede antal parkeringspladser, herunder én handicapparkeringsplads i kælderetage og en på terræn. På Rabarbervej holder der i dag mange biler. Forvaltningen har ikke godkendt et vejprojekt med disse parkeringspladser og har derfor ikke registreret godkendte parkeringspladser på Rabarbervej. Forvaltningen er opmærksom på, at arealet på Rabarbervej anvendes til ikke godkendte parkeringspladser, men det er forvaltningens vurdering, at ansøger ikke er forpligtet til at opretholde parkeringspladser, der ikke er myndighedsgodkendte.

Forvaltningen stiller krav til parkeringskælderens højde og at de krævede parkeringspladser til enhver tid skal kunne tilgås, når de ikke er i brug.

#### **F. Bebyggelsens ydre fremtræden – højde, omfang og udformning**

I høringssvarene anføres det, at det ansøgte nybyggeri med 3 etager plus tagetage med tagterrace fremstår højere end de omkringliggende byggerier. Det er indsigernes opfattelse, at bebyggelsen placeres tæt på naboskel og vil skygge for naboer og friarealer, og at det ansøgte ikke overholder den oprindelige intention om, at byggeriet skal minde om byggeforeningshuse. Byggeriet opfattes af indsigerne som voluminøst med sine 2 længer, der efter indsigernes opfattelse spreder sig over hele grunden. Indsigerne anfører, at der ikke er stillet krav til den arkitektoniske kvalitet af byggeriet.

Indsigerne er af den opfattelse, at byggeriet står i kontrast til kvarterets identitet med rækkehusbebyggelse og ikke er tilpasset områdets karakter og øvrige bebyggelse. Man mener, at lokalplanen forudsætter, at boligbebyggelse skal opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, svarende til de eksisterende byggeforeningshuse i området og til de principper og illustrationer, der er vist på lokalplanens side 8.

#### ***Bemærkninger***

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte i omfang og udformning er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og intentioner. De to længebygninger er i overensstemmelse med lokalplanens illustrationer, som i øvrigt kun viser eksempler på

udformning af fremtidig bebyggelse. Byggeriet overholder lokalplankravet om 3½ etager med opførelse i 3 etager og tilbagetrukken tagetage. Forvaltningen bemærker i henhold til afstand og skyggegener, at det ansøgte overholder lokalplanens afstands- og højdebestemmelser, som skal sikre dagslys i boliger.

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

Nybyggeriet overholder lokalplanens bestemmelser om lav og tæt byggeri med 3 etager samt udnyttet tagetage. Omfanget er efter forvaltningens opfattelse tilpasset både lokalplanområdet og området som helhed, som ud over rækkehusbebyggelse også består af større byggeri med plejeboliger og en daginstitution inden for lokalplanområdet samt uden for lokalplanområdet af bebyggelse med varierende karakter, hovedsageligt bestående af villaer, dobbelthuse, etagebyggeri i op til 3½ etager samt et stort kontorejendom på Borups Allé 177.

Bebyggelsen opføres med mindre forskydninger og variationer samt lyse facadeplader i lighed med de omkringliggende bygninger. Den tilbagetrukne tagetage er med til, at bebyggelsen i skala møder de lavere rækkehuse mod nord og indgår naturligt i den arkitektoniske helhed. Det er således forvaltningens vurdering, at nybyggeriet er samstemmende med omgivelserne.

### **G. Grønne arealer, friareal og bebyggelsesprocent**

Mange af høringssvarene udtrykker utilfredshed med, at der nedlægges grønne områder. Indsigerne oplever, at området allerede er tæt bebygget og udtrykker bekymring for, at børn vil mangle friarealer til leg samt beboerne et sted til socialt samvær, da bebyggelsen efter indsigernes opfattelse vil skabe mindre friarealer, og sammenhængen i områdets stisystem vil brydes.

Indsigerne anfører, at der ikke bliver taget hensyn til den særlige beboersammensætning i området, og at der kun efterlades små grønne arealer til beboerne på Jordbærvej. Herved vil det være vanskeligt at indrette opholdsarealer på de resterende områder langs vej og bygninger.

Nogle indsigere giver udtryk for, at hele området skulle indrettes til socialt samvær, og at grunden (123c UT) er uegnet til bebyggelse, idet den ligger indeklemmt.

Indsigerne stiller spørgsmål til beregning af bebyggelsesprocent og friareal, herunder hvordan det tidligere vandværk kan indgå i beregningen.

### ***Bemærkninger***

Forvaltningen bemærker, at ejendommen har været udbudt, og at det areal, hvor det ansøgte nybyggeri ønskes etableret, er privatejet i dag. Den omstændighed, at det ubebyggede areal har været brugt af

naboerne som rekreativt område ændrer ikke på, at der på ejendommen er en byggeret, og at det planmæssigt er muligt at opføre familie- og ungdomsboliger. Det bemærkes, at kommunen heller ikke i sit udbud har lagt op til, at arealet skal henlægge ubebygget.

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

Der er i det ansøgte projekt angivet, hvor der på ejendommen skal være opholdsarealer. Fra Hillerødgade mod nord etableres der stiforbindelse for både fodgængere og cyklister langs med vandværksbygningen og via en sti mellem de to bygninger til den offentlige sti langs banelegemet mod syd. Forvaltningen gør opmærksom på, at der efter lokalplanen ikke må hegnes, og at stien og friarealerne er disponeret således, at de er i overensstemmelse med lokalplanen om at skabe sammenhæng i lokalplanområdet med varierende funktioner og opholdsarealer.

Den ubebyggede del af grunden og det tidligere vandværk udgør en samlet, sammenhængende ejendom, og både bebyggelsesprocent og friarealprocent skal derfor beregnes under et for matr.nr. 123b UT. Beregning af bebyggelsesprocent sker i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler, og beregning af friarealprocent sker i overensstemmelse med lokalplanens § 7, stk. 1.

Med et etageareal på 4.393 m<sup>2</sup> for nybyggeriet og 1.029 m<sup>2</sup> for vandværksbygningen og en grundstørrelse på 6.612 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten for hele grunden blive 82. Forvaltningen henviser til, at en bebyggelsesprocent på 82 overholder lokalplanens krav om en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Det ansøgte overholder ligeledes lokalplanens krav om en friarealprocent i størrelsesordenen 50. Det udlagte vejareal medregnes ikke i friarealet.

Det ansøgte omfatter ikke ombygning eller renovering af vandværksbygningen, men alene opførelse af nybyggeri, hvorfor forvaltningen ikke kan tage stilling til eventuelle dispensationer vedrørende vandværksbygningen. Forvaltningen bemærker, at der ikke er handlepligt i lokalplaner. Hvis der på et tidspunkt søges om ændret anvendelse af vandværksbygningen, vil forvaltningen tage stilling til både bebyggelsesprocent og friarealprocent.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at den samlede bebyggelsesprocent i lokalområdet er cirka 86, hvorefter det må konstateres, at ejendommene i lokalplanområdet ikke har udnyttet byggeretten fuldt ud. Det kan endvidere konstateres, at der er et overskud af friareal på ca. 2.500 m<sup>2</sup> for hele lokalplanområdet.

## **H. Vandværket**

Mange indsigere beklager, at bygherren ikke ønsker at ombygge det tidligere vandværk, og at vandværket dermed yderligere forfalder.



Indsigerne oplever, at det er i strid med kommunens intentioner og politikernes ønske, som har sat vandværk og tilhørende grund til salg for at få istandsat vandværket.

**Sagsnr.**  
2017-0403294

Indsigerne antager, at inddragelse af vandværket i byggeprojektet var en betingelse i forbindelse med kommunens salg.

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

Flere indsigere spørger, hvad der skal ske med vandværksbygningen. Der udtrykkes bekymring for, at vandværket bliver glemt, og at muligheden for at kunne anvende bygningen som en lokal institution til sociale og kulturelle formål forsvinder.

Indsigerne oplever, at det forhold, at vandværket ikke tages i brug, strider mod intentionerne i lokalplanen, som bestemmer, at vandværket kan indrettes til publikumsorienteret serviceerhverv mv.

### ***Bemærkninger***

Forvaltningen bemærker, at der ikke er handlepligt i lokalplaner. Det betyder, at der ikke er en tidshorisont for, hvornår vandværksbygningen skal ændre anvendelse til enten boliger eller publikumsorienteret serviceerhverv. Det vil fortsat være planmæssigt muligt at udnytte vandværksbygningen i overensstemmelse med lokalplanen.

Det var en forudsætning ved salget af vandværksbygningen med tilhørende grund, at vandværksbygningen skulle istandsættes, renoveres eller ombygges, men det er ikke nødvendigt, at det sker på samme tid med opførelse af ny bebyggelse på grunden.

Det fremgår alene af udbudsmaterialet, at kommunen har ret til at tilbagetage ejendommen, hvis forudsætningen ikke opfyldes, men der er ikke andre krav i udbuddet til inddragelse af vandværksbygningen.

Med andre ord har det ikke nogen betydning for nærværende byggesag, at der alene er søgt om ny bebyggelse, men ikke ansøgt om ombygning eller renovering af vandværksbygningen.

## **I. Øvrige forhold**

### ***Jordforurening***

En del indsigere har udtrykt bekymring om jordforurening, herunder håndtering af forurenede jord i forbindelse med nybyggeriet og etablering af en kælderetage. Indsigerne oplever, at forholdene er særligt problematiske, da grunden støder op til en stor institution.

Indsigerne spørger til, hvordan jorden forsvarligt behandles på selve grunden, og hvordan det sikres, at der ikke sker forurening på tilstødende grunde, særligt legepladsen på nabomatriklen gennem støv fra arbejdet, afdækning m.v.

### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at matr.nr. 123b UT, på Rabarbervej 2 og 10-12, tidligere har været del af Københavns vandforsyningsejendom, hvor der har været administration, kedel- og maskinhus samt en række værkstedsbygninger. På dette areal, der tidligere omfattede matr.nr. 123 og 950 UT, er der nu boliger, daginstitution og plejehjem. På den sidste del af arealet er der søgt om opførelse af ungdoms- og familieboliger (matr. nr. 123b UT).

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

I en undersøgelse fra 2006, der omfatter hele Københavns vandforsyningsareal, er der fundet to steder med kraftig forurening med olie. Disse forureninger ligger udenfor matr.nr. 123b UT, og der blev taget hånd om jordforurening på det to steder i forbindelse med opførelse af de øvrige bebyggelser. På nuværende matr.nr. 123b UT har der bl.a. ligget en bolig, og ud fra historikken for grunden fremgår det, at der ikke har ligget potentielle kilder til forurening på den del af Københavns vandforsyningsareal.

Når der skal opføres et boligbyggeri på en kortlagt grund, skal der altid indhentes en tilladelse til byggeriet i forhold til jordforureningsloven (§ 8-tilladelse). Det er et lovkrav, som skal sikre, at det ikke medfører risiko for fremtidige beboere at opholde sig i bygningerne eller på friarealer på grund af en forurening i jord eller grundvand. Center for Miljøbeskyttelse har den 24. oktober 2017 givet tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til byggeriet på matr.nr. 123b UT.

Der er udtaget 106 jordprøver på grunden. De fleste af jordprøverne er enten uforurenede eller lettere forurenede. I en enkelt boring er der fundet chlorerede opløsningsmidler i grundvandet. Det er påvist, at forureningen ikke vil udgøre en risiko for indeklimaet.

Når et bygge- og anlægsarbejde udføres i Københavns Kommune, er byggeriet altid underlagt bestemmelserne i Kommunens bygge- og anlægsforskrift

[http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604).

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

### *Støjgener fra byggeriet*

Institutionen Grøndalen udtrykker bekymring for, hvordan byggeriet overholder gældende lov omkring støj fra byggepladser, særligt fordi der er tale om en stor institution, som støder op til byggegrunden.

Institutionen frygter, at kommunens retningslinjer ikke tager hensyn til de særlige forhold, at arealerne anvendes af en daginstitution og

opfordrer til, at kommunen sikrer, at der ikke udøves særligt støjende aktiviteter over middag samt at der anvendes maskiner, der er støjsvage og miljøvenlige.

Side 11 af 12

**Sagsnr.**  
2017-0403294

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at støj, der opstår i forbindelse med anlægsarbejder, er reguleret i kommunens retningslinjer ”Bygge- og Anlægsforskrift” i København.

([http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1604)).

Hvis det mod forventning viser sig, at forskriften ikke overholdes, er der mulighed for at kontakte kommunen

(<https://www.kk.dk/st%C3%B8j>).

#### *Medlemsflugt fra foreningen*

Indsigerne oplyser, at rækkehusene på Jordbærvej har en velfungerende forening med fælles arrangementer.

Der udtrykkes bekymring for, at et fortættet boligområde med få grønne arealer og dårlige trafikale forhold vil medføre en fraflytning af ressourcestærke familier fra området, hvis man ikke længere kan tilbyde et trygt og attraktivt miljø.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at der er ansøgt om etablering af boliger som fastlagt i lokalplan, og at byggeriet overholder lokalplanens bestemmelser og intentioner om indretning af området, herunder bebyggelsesprocent, vejforhold og friarealer.

#### *Renovation*

Indsigerne oplever, at det ikke fremgår klart, hvordan renovationsforholdet er indrettet, og at udformning og brug af affaldssug har stor betydning, da affaldssug er placeret lige op ad de rekreative områder.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen oplyser, at affaldssuget er placeret på gavlen af nybyggeriet, og skurene med affaldssortering er placeret på den anden side af vandværksbygningen.

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

#### *Udbudsmaterialet*

Indsigerne bemærker, at der ved købet af grunden blev betinget, at der skal gives byggeansøgning inden 4 måneder efter salget.

#### *Bemærkninger*

Fristen er flere gange forlænget af Økonomiforvaltningen, senest til den 1. marts 2018, da der i sommeren 2017 blev givet afslag på det tidligere ansøgte projekt om familie- og ungdomsboliger.

Side 12 af 12

**Sagsnr.**  
2017-0403294

### ***Politisk stillingtagen***

Flere indsigere anfører, at politikerne har givet udtryk for, at man vil bakke op om alternative planer for grunden og vandværket.

**Dokumentnr.**  
2017-0403294-4

### ***Bemærkninger***

Forvaltningen har ingen bemærkninger til, hvad der er meldt ud fra enkelte politikere, men forholder sig alene til, om det planlovmæssigt og byggelovmæssigt er muligt at opføre det ansøgte nybyggeri.

### ***Høringsportal***

En enkelt indsiger bemærker, at det er et demokratisk problem, at der har været tekniske fejl med høringsportalen.

### ***Bemærkninger***

I et par tilfælde har der været tekniske problemer med at vise høringssvarene umiddelbart efter indtastningen på høringsportalen. Forvaltningen har været opmærksom på problemet og rettet fejlen omgående, således at høringssvarene kunne ses dagen efter indtastningen.

Det er ikke forvaltningens oplevelse, at de tekniske udfordringer har hindret modtagelse af høringsvar inden for fristen.