

Vedr. Byggeri Roskildevej 166

Kære Michael Fjeldsøe

Tusind tak for din personlige kontakt til os som forening – det sætter vi stor pris på og er meget glade for den involverende proces, som din henvendelse lægger for dagen!

Da sagen er ny for os som grundejerforening, har det ikke været muligt på så kort tid at få alle de involverede i tale. På vegne af naboer og grundejerforening har jeg kigget de foreliggende dokumenter igennem og opsummeret følgende – også på baggrund af den historik vi har herude med problematiske erhvervsforhold og skader ifb. med byggeri af Pelikan-bygningen.

Jeg håber og forventer, at der vil komme høringssvar fra de involverede parter inden fristens udløb på fredag.

Nedenstående kommentarer vedrører både dispensation fra lokalplan, kommunens indstilling og argumentering for tilladelse samt naboernes bekymringer og vurderede gener.

Alt i alt anbefaler vi at

- At bygningstilladelse *ikke gives* idet lokalplanens foreskriver ét samlet byggeri over matriklerne på Roskildevej 166 samt Ulriksdalvej 1 (se nedenfor)
- Dispensation *gives* for dispensation 3 om ingen vinduer mod øst (se nedenstående)
- Dispensation *ikke gives* for dispensation 2 om ekstra etage og 4 om parkeringspladser, delvis 5 om kælderforhold (se nedenstående)

## Generel indsigelse mod byggeriet

Vi som naboer er meget kede af denne byggesag og ønsker hermed at gøre INDSIGELSE mod at den bliver opført. Dette særligt taget i betragtning at vi var af den opfattelse at lokalplanen som blev besluttet for nogle år tilbage foreskrev en samlet næste etape byggeri, som inkludere de to sidste matrikler mod Ulriksdalvej. Dvs. Roskildevej 166 OG Ulriksdalvej 1. Derfor er vi uforstående overfor hvordan det nu kan tillades at bygge så højt, men så stor en overskridelse af byggeprocenten med udelukkende kun én matrikel.

## Bygning

Hermed naboernes særlige bemærkninger ift. byggeriets bygning.

## Dispensation mod vinduer

Såfremt byggeriet tillades billiger Grundejerforeningen af hensynet til indsyn for beboere på Ulriksdalvej at der dispenseres for ikke at opføre vinduer mod øst. Den ekstreme højde af bygningen ville medføre indkig til mange ejendomme på Ulriksdalvej, som ville give øget utryghed og følelse af formindsket privatliv.

Vi anbefaler, at lokaludvalget GIVER denne dispensation for lokalplanen.

## Højde og etager

Grundejerforeningen er rystede over den ekstreme højde på den påtænkte bygning. Dette gælder både for den generelle højde og en ekstra etage i form af tagterrasse. Dertil bliver elevatortårnet ekstremt højt som bygningsdel og vil rage op i udsynet fra Ulriksdalvej. Det er hverken kønt eller betryggende. Højden på den samlede bygning til give ekstreme skygge og indsynsgener på naboers matrikel.

## Skygge

Højden på bygningen vil give meget store skyggegener for Ulriksdalvejs beboere ikke blot på ulige side af vejen, men også de lige numre. Særligt i efterår, vinter og forår vil for eftermiddagstimerne give fuld skygge for især de første tilstødende baghaver til bygningen. Generne bliver sandsynligvis på et meget højt og uacceptabelt niveau. Skygebillederne i tegningerne giver dog ikke et fyldestgørende billede af dette, men særligt i efterår, vinter og forår vil den ekstremt højde af bygningen give massive skyggegener for flere matrikler på vores villavej. Da villahaverne jo netop er en af matriklernes særegne elementer for beboerne, som bruger dem året rundt har dette en markant indvirkning på beboelsen og udnyttelse af egen ejendom. Jeg ved at flere naboer er rystede, frustrerede og kede af tanken om en bygning af sådan højde.

Vi beder inderligt om at gentænke højdeniveauet af bygningen af hensynet til naboerne. Vi anbefaler at dispensation IKKE GIVES for højde og ekstra etage.

## Altaner og tagterrasse

Den påtænkte tagterrasse vil give direkte udsyn over hele Ulriksdalvej og de private villahaver. Vores stille villavej er i forvejen hårdt prøvet af kommerciel trafik og parkering i forvejen og beboerne er frustrerede og kede af at høre om disse planer. Såfremt der gives dispensation for en ekstra højde med tilladelse til opførelse af tagterrasse vil bygningen blive endnu højere og tagterrassen vil give ekstreme indkig-gener for beboerne på Ulriksdalvej.

At der tilmed skal opføres altaner mod nord, hvor der ikke er sol – men udelukkende vil give støj og indsynsgener for beboerne langt ned ad Ulriksdalvej på begge sider giver anledning til mavekneb hos de fleste og tanken om de nye unge beboeres direkte observationer i naboernes haver synes urimelig.

Vi kan slet ikke udtrykke vores anbefaling stærkt nok til at der IKKE GIVES dispensation for den ekstra etager med terrasse.

## Grønt look og æstetik

Beboerne var glade for at lokaludvalg, forvaltning og borgerrepræsentation hørte vores opsang om at Pelikan bygningen skulle have et æstetisk udseende som matchede området med Damhussøen som

vartegn for "by-porten". Denne bygning påtænkes det stik modsatte med en meget markant facade i opsigtsvækkende farver, som ikke matcher de omkringliggende bygninger eller det grønne område, vi bor i. Vi opfordrer på det kraftigste til at det overvejes at bygningen opføres i jord-neutrale farver, så den "blender" bedre ind i kvarteret og bevarer Valbys ry for at værne om den gamle stil og æstetiske bygninger, der passer til det område de ligger i.

Vi anbefaler at udvalget indstiller at bygningen opføres i ÆSTETISKE farver og struktur, som matcher lokalområdet med de grønne sø-omgivelser som rollemodel.

## Kælder

Det fremgår, at der skal være affaldsopbevaring og sortering i kælderen. Vi er nysgerrige på hvorledes der påtænkes afhentning af affald? Dispensation mod at have rampe vil vanskeliggøre transportering af affald og som naboer frygter vi, at dette kan give øget støj, evt. lugtgener samt om hvorvidt kommunens renovationsbiler er nødsaget til at køre ind i gården for at afhente affald. Dette vil vi som naboer finde uacceptabelt idet gården grænser direkte op til private haver, der hidtil er henlagt beskyttelse fra Roskildevejs trafikgener.

Vi anbefaler at affaldsforhold GENNEMTÆNKES ned til mindste detalje med henblik på at sikre renovationens nemme adgang uden støj- og forureningsgener for nærliggende naboer.

## Gården

### Parkering

I det hele taget er naboerne dybt bekymrede over de påtænkte forhold i gården. Qua den påtænkte tinglysning af parkering til Roskildevej 187 vil dispensation af antallet af parkeringspladser samt tinglysning af parkering til anden matrikel medføre massiv kommerciel trafik i gårdarealet og lokalområdet.

Beboerne på Ulriksdalvej oplever dagligt ekstrem kommerciel trafik og parkering på vores vej. Dette belaster vejen unødigt og det har vist sig overordentligt svært at få bl.a. Netto til at køre den lovmæssige vej ind til bl.a. varelevering. Disse erfaringer gør at naboerne er bekymrede for dels øget trafik og parkering på selve Ulriksdalvej, taget bygningens størrelse og beboerantal i betragtning. Dermed tvivler vi på, om der er tilstrækkelig parkering tilknyttet selve ejendommen. Vi er ekstremt bekymrede for at den øgede trafik og parkering vil give gener til naboerne både fordi parkering vil trække ned ad Ulriksdalvej og generel uvedkommende trafik på vejen. Dertil kommer den øgede forurening i form af mange biler i gården og dermed kondenseret partikelforurening i området omkring gården og i hele kvarteret. Dertil vil øget trafik i området generelt belaste forureningen og trafikikkerhed på vores lille villavej, hvor der bor over 20 små børn.

Tegningerne giver anledning til en række spørgsmål, som ikke umiddelbart besvares. Vi formoder at parkering og gård-areal er i terræn-niveau og ikke nedfældet i kælder-niveau. Pga. af de i alt 6 parkeringspladser formoder vi, at der vil skulle etableres vendeplads i gården. Kommunens indstilling til lokalrådet om at godkende dispensation for parkeringspladser med begrundelse i at 3 pladser til matriklen er rimeligt, vækker undren, idet der jo ikke kun bliver 3 parkeringspladser på grunden, men min. 6 evt. plus vendeplads etc. Dertil er vi nysgerrige på, hvad der menes med "Dobbeltlevator"; betyder dette at der kan holde endnu flere biler eller bilerne løftes over hegn-niveau med ind-udsynsfølger grundet placering i skel?

Se også ovenstående bemærkning om renovationsbiler i gården. Dertil kommer hvorledes der påtænkes varelevering til erhverv til bygningen? Såfremt dette måtte have en karakter, som den beboerne kender fra Netto, vil vi på det kraftigste opfordre til at fortov, cykelsti og vejkant forberedes til vareindlevering, således at disse lastbiler IKKE skal ind i gården – beboerne har ekstremt dårlige erfaringer med Nettos varelevering, som giver markante farer, belastning og gener på vejen.

Vi anbefaler at der etableres TILSTRÆKKELIG parkering til bygningens beboere og gæster samt at der sættes RESTRIKTIONER på erhvervsmæssig standsning og parkering, som tager højde for at udelukke øget belastning på de omkringliggende veje.

### Klimasikring

Det påtænkte rekreative område på matriklen er stærkt formindsket ift. bygningens størrelse og opføres med minimale grønne arealer til bl.a. opsuge regn og nedbør. Vi var ellers af den opfattelse at kommune og forvaltning havde fokus på matriklers samlede areal af "fri belægning" ifb. med bl.a. klimasikring. Qua den massive udnyttede af det samlede areal til parkering må det medføre fast belægning på en meget stor andel af matriklen. Overstiger denne de anbefalede procenter?

Vi anbefaler at et større areal af matriklen FRITLÆGGES til grønne arealer således at matriklen klimasikres.

### Forurening

Beboerne er stærk bekymrede for den øgede mængde af bl.a. partikelforurening, som den øgede parkering og trafik vil medføre. Beboerne er i forvejen hårdt belastet af forurening taget Roskildevej og Peter Bangsvej i betragtning. Der må eksistere teknologiske løsninger for hvordan sådan partikelforurening mindskes. Måske et højt fast lydisolerende hegn vil både inddæmme forurening og samtidig lempe støjgener for de omkringliggende matrikler. Dette vil også mindske indkigsgener fra terrænplan.

Vi anbefaler, at det OVERVEJES at indskrive at bygherre opfører partikelforurening- og støjregulerende foranstaltninger på egen matrikel.

## Generelt

### Støjgener

Taget de øgede antal beboere på matriklen i betragtning vil dette naturligt medføre meget øget støj. Vi forventer at unge mennesker morer sig og dermed også vil have en adfærd der er potentielt generende for beboerne, som hidtil har haft én-familie som nabo. Planerne om kommerciel trafik i gårdareal, fællesareal i kælder med udendørs ophold og direkte udgang til gård, rekreativt område i gården, tagterrasse samt altaner mod nord vil samlet set give støjgener, som lægger et massivt pres på naboerne. Dette taler også for at der som minimum *ikke opføres* tagterrasse på bygningen, og/eller altaner mod nord til gene for naboerne. At beboerne både har fællesareal i kælder, have i gården til ophold, altaner samt tagterrasse virker urimeligt taget sandsynligheden for massive støj- og indsigtsgener i betragtning.

Vi anbefaler på det kraftigste at tagterrassen som minimum IKKE REALISERES.

## Byggeskader og byggeproces

Beboerne på Ulriksdalvej opleverede ved byggeriet af pelikan-bygning skader på huse og inventar. Erfaringer fra byggeri af Pelikan-bygning er at bygherre og entreprenører udelukkende forholder sig til lovgivning og dokumentation af overholdelse af lovgivning og overhører naboindsigelse, advarsler og deslige. Skaderne medførte selvsagt frustration og ærgrelse hos mange naboer, også længere væk end bygherre måske havde forestillet sig umiddelbart. Sagen endte i privat søgsmål med udmattede kræfter til følge for at få sagen til dørs.

Vi anbefaler at bygherre stringent og systematisk INVOLVERER naboerne i byggeproces med lydhørhed overfor gener og potentielle skader på ejendomme i området. At der dermed tages højde for i byggeriet at noget må foregå langsommere end oprindeligt planlagt grundet risici for de omkringliggende ejendomme, idet undergrunden måske har en karakter, som potentielt giver skader hos naboer på trods af lovgrundlag.

## I øvrigt

Vi hilser denne personlige henvendelse fra formanden særdeles velkommen, og takker for muligheden for at blive hørt – (selvom det for os jo er lidt i fem minutter i lukketid, for frivillige foreninger som os, som ikke er blevet høringsinviteret). Vi vil gerne i civilsamfundets gode navn opfordre til at forvaltningen SYSTEMATISK og tidligt i processen informerer eller inviterer foreninger som os. Qua den snævre fortolkning af naboer vil en række holdninger og viden gå tabt og vi tror på, at vi har informationer, som vil kunne gavne forvaltningens sagsbehandling og skabe et bedre lokalsamfund for os alle. Vi er nysgerrige på hvorfor forvaltningen ikke inddrager mulige aktører og parter i sagen systematisk.