

## Hørings svar

**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 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 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 kollidere med områdets to store massive bygninger.

### **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 m<sup>2</sup>, 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 4.393m<sup>2</sup>, hvor tæller så vandværksbygningen? Tæller vandværksbygningen med som friareal?

Hvis det er tilfældet, at vandværksbygningen er beregnet med i de 4.393m<sup>2</sup> 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.

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 trafikal 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 byherres 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