

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 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 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 rådføring 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 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..

Mangelfuld nabohøring

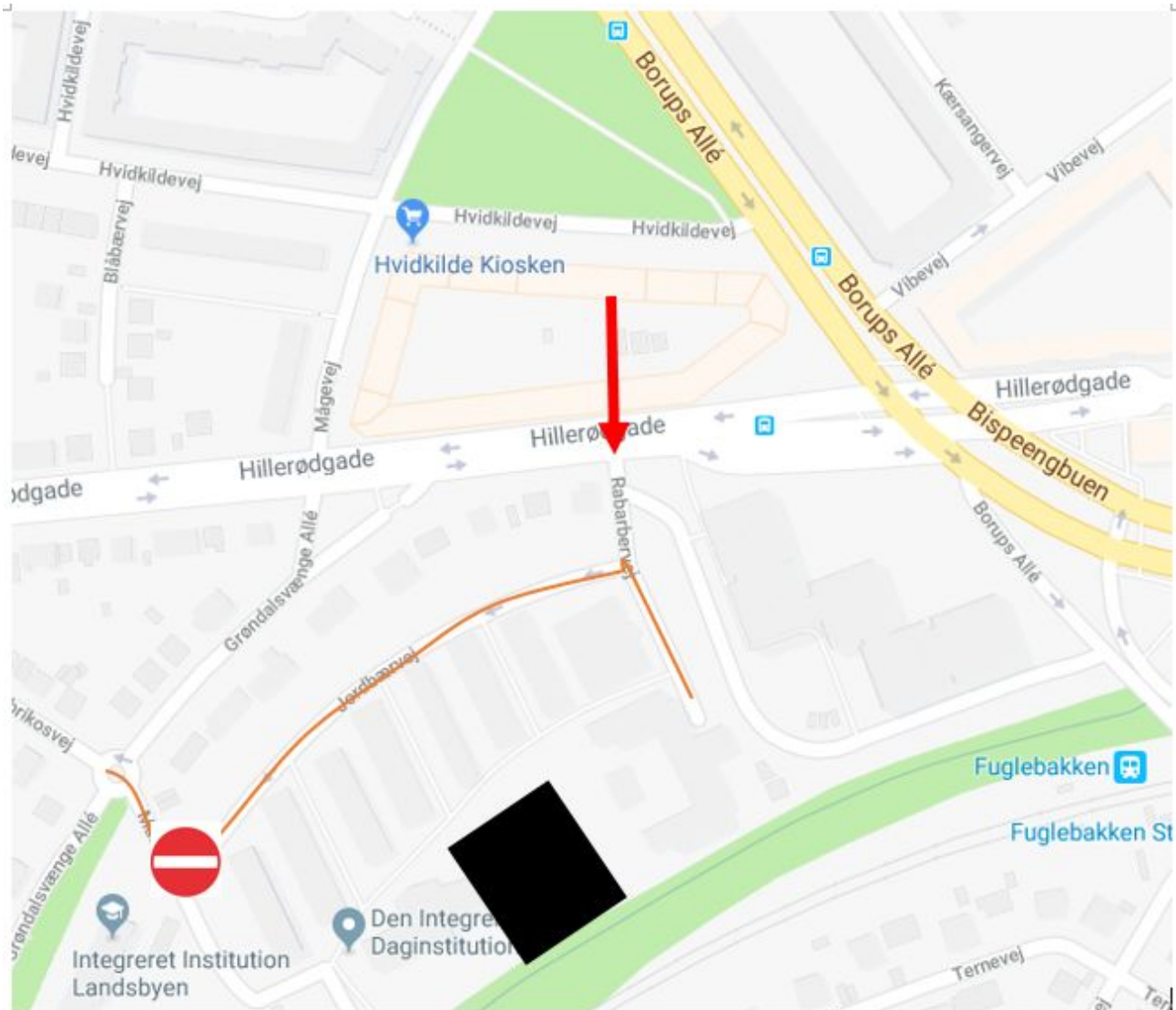
Naboorienteringen er mangelfuld: Kun 6 tegninger af nybyggeri er vedlagt.

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.

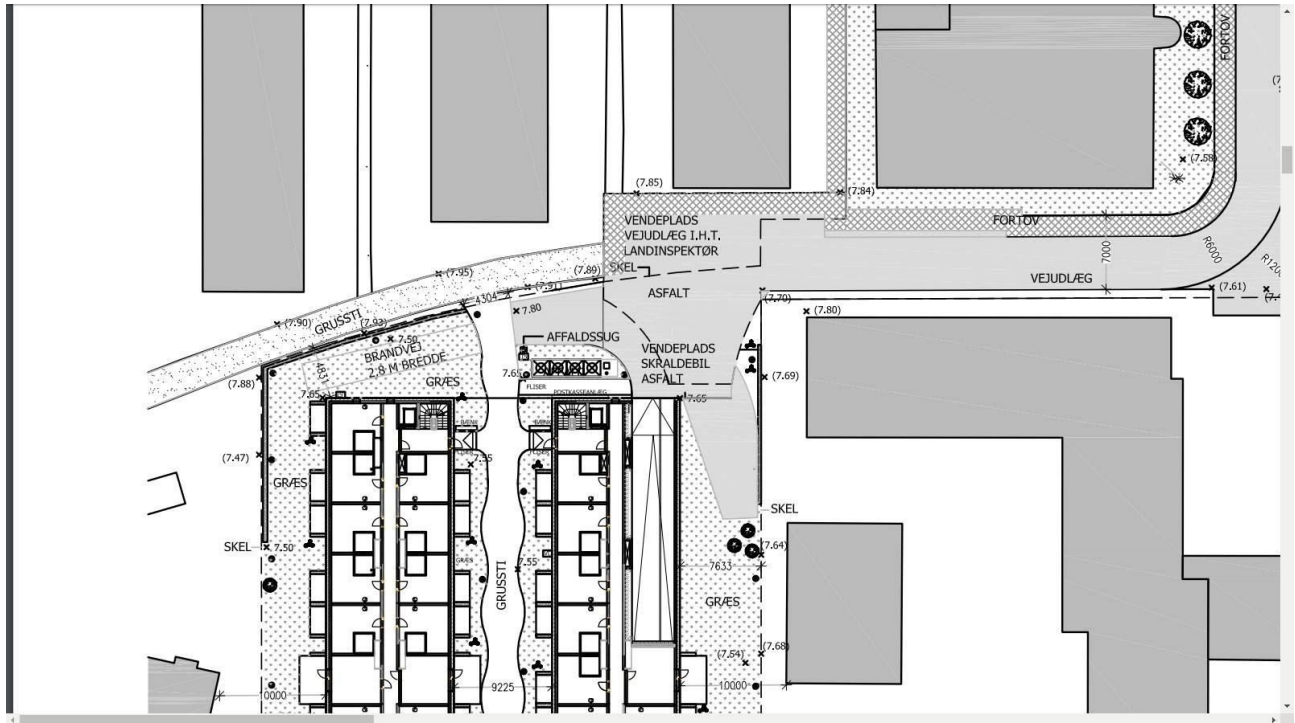


Rød pil: Adgangsvej til området, Indkørsel forbudt fra mandelvej til jordbærvej, sort firkant: forslået byggeri.

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:



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 adgangsstien 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 byherres egen matrikel). Vendepladsen vil derfor ikke kunne anlægges uden u hensigtsmæssige konsekvenser for trafiksikkerheden internt i bebyggelsen –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 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 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. valgmødet 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 bevilliget støtte fra både Vanløse Lokaludvalg, boligforeningen AKB København, samt ikke mindst Realdania som udtrykte ønske om at støtte området gennem midlertidige kulturprojekter med 500.000, som de desværre måtte afstå fra at udmønte pga. kommunens ejerskab af byggegrund og bygning på daværende tidspunkt. Den arkitektonisk spændende bygning fra 1902, designet af Stadsarkitekt Ludwig Fenger som også designede Københavns Hovedbrandstation, står nu til at blive ungdomsboliger, i stedet for f.eks. et centrum for undervisning i traditionelt håndværk som var tæt ved at blive en realitet tidligere.