

## 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 tilføres 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 fysisk og psykisk 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 trafiksikkerhed 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 trafikikkerhed 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 stiforløb 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 m<sup>2</sup>, 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://bygningreglementet.dk/file/343540/br10\\_bilag1.pdf](http://bygningreglementet.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".

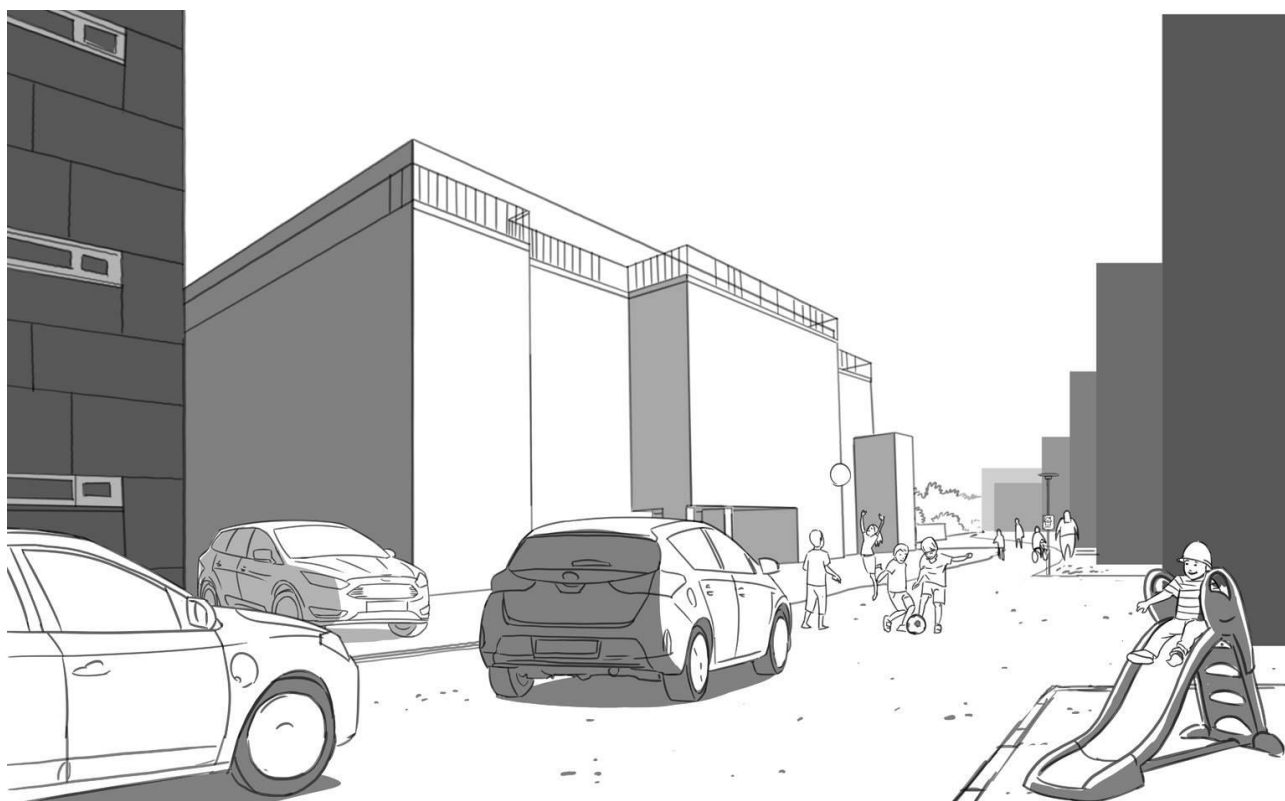
Årsagen er, at ansøgte byggeri ikke lever op til intentionen i lokalplanen om, at fremtidigt nybyggeri skal være rækkehus-lignende byggeri. Det overholdes ikke i det ansøgte nybyggeri, ligesom den forrige ansøgning fra marts i år heller ikke levede op til dette og bl.a. derfor blev afvist af alle politikere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

Hvordan 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.