

Hørings svar byggeriet Rabarbervej 10 -12

Udlæg af nabomatrikel

Det er uacceptabelt, at der gøres udlæg helt op til husmuren i et privat hjem og helt op til havestykket i en anden bolig samt for enden af stisystem, der forbinder boligområdet på Jordbærvej. Vi beboere bruger stierne til at færdes i området. Den nuværende arkitektoniske udformning af arkitektur og landskab er faktisk vellykket, for arealerne bringer os sammen på kryds og tværs. Netop som man ønskede i lokalplanen 424:

”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”

Beboerne på Jordbærvej færdes ude i stisystemerne, og børnene løber ind og ud hos hinanden - særligt om sommeren er aktiviteten høj.

Udformningen er en skuffelse

Som nærmest nabo til byggeriet – jeg bor som en af de nærmeste naboer til byggeriet. Udformningen af de to ret lange og ret massive længer kan jeg ikke se som andet end en forringelse af områdets samlede arkitektoniske udtryk. I lokalplanen står der:

§6, stk 1b Bebyggelsen skal med hensyn til både den overordnede disponering og bearbejdningen af de enkelte boligenheder fremstå med et tydeligt arkitektonisk hovedgreb og sin egen identitet.

Tja, for mig er arkitektonisk hovedgreb og egen identitet meget svært at få øje på. Og som ærkekøbenhavnser ærgres det mig, at der sidder nogen med så få ambitioner på vores bys vegne.

Der står godt nok i oplægget, at der ”etableres flere forskellige grønne opholdsarealer med bl.a. bænke til både brugere af området og beboere på ejendommen.”

Stien som forbinder de 90 boliger har fået en bølget kant. Det er svært at få øje på noget man kan kalde opholdsarealer til ”beboere og brugere af området” i de relativt snævre gennemgangssti. Man får den tanke, at rationalet er: Det er jo bare ude i NV (de er ikke bedre værd), det ligger gemt af vejen – og så har vi nået vores årsmål af ungdomsboliger.

Affald muligvis et problem

Affaldsforholdene står ikke beskrevet i høringsmaterialet, men det er indtegnet på tegningen. Det er muligt at det ”sugesystem” rummer rigelig plads underjordisk til de 91 husstande. Vi har 4 affaldsstationer til 83 husstande. Er en enkelt nok her? Da affaldssuge-området er placeret lige op til vores rekreative områder er udformning og brug naturligvis af stor betydning for os.

Vandværket – alibi for at indskrænke friarealet

Det er svært som nabo at forholde sig til et nyt byggeri, hvor en stor tom bygning fortsat vil stå tom og hvor der i høringsmaterialet intet nævnes om eventuelle planer for dette område. Hvad er planerne på den korte eller længere bane?

Ingen overensstemmelse mellem lokalplan og byggeriets udformning

Jeg synes, at nedenstående passage fra lokalplanen tydeligt viser (mine fremhævninger), hvorfor I ikke bør godkende dette byggeri. I lokalplanen står der:

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres helårsboliger i en bebyggelse, der er **tilpasset områdets særlige karakter**. Lokalplanområdets beliggenhed med grænse til villabebyggelse og anden lav bebyggelse

medfører, at ny boligbebyggelse her opføres som overvejende tæt-lav bebyggelse, der svarer til, hvad der findes i områder med byggeforeningshuse. **Bebyggelsen begrænses til maksimalt 3-3½ etage**, eventuelt med tagterrace, mens ny bebyggelse mod øst mod kontor-domicilet for KPMG, der er i 6 etager, kan opføres i 5 etager med tagetage, der eventuelt kan udformes som penthouseetage. Bebyggelsen disponeres med stier, der gennembyrder den op til 3½ etage høje bebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en **høj arkitektonisk kvalitet** og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en smuk patineringssevne.

For at opnå kvaliteter i bebyggelsen, som svarer til kvaliteterne i tæt-lav områder med byggeforeningshuse, er det derfor **væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag**. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser.

Lever høringen op til kriterierne for en høring?

Materialet som vi har fået tilsendt er ret sparsomt og giver reelt ikke stor mulighed for at komme med faktisk begrundede indsigelser, for tal og beregninger er ikke fremlagt. I høringsbrevet står der indledningsvis "du kan læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner
4. Det videre forløb"

Punkt 2. Byggeprojektet og lokalplanen består af 1½ sides beskrivelse af lokalplan og byggeriet og dernæst 1 side "Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade?". Det kan man ikke kalde det for en *uddybende* beskrivelse af projekt og lokalplan.

Men budskabet står da klart tilbage. Kommunen vil virkelig gerne have at vi mener noget bestemt og det har de virkelig lagt sig i brechen for at forklare os. Materiale om byggeriet, som skulle gøre det muligt selv at danne sig en mening er ikke lagt frem.

Den eneste information vi får hvad angår bebyggelsesprocent og friareal er nedenstående:

"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. I bygningerne etableres 18 familieboliger og 71 ungdomsboliger, hvoraf 4 indrettes til handicapboliger. Hertil kommer opførelse af en kælderetage på 1.639 m², der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering. Friarealet på terræn udgør ca. 2.200 m², hvilket medfører en friarealprocent i overensstemmelse med lokalplanens krav om en friarealprocent for boliger på minimum 50."

Det rejser for mig nogle spørgsmål:

- Jeg kan ikke regne efter og der er ikke vedlagt tegninger der viser, hvad der er medregnet som friareal?

- Det står uklart for mig hvad der sker hvis man på et tidspunkt vil konvertere vandværket til beboelse eller noget andet. Hvordan ser regnestykket for friareal så ud – eller regner man med at man nok så kan få dispensation og dermed undgå kravet om 50% friareal?
- Embedsværkets store opbakning til både den første ansøgning – som heldigvis blev afvist – og nu til denne, gør mig betænkelig ift. om beregningerne er i orden og støtter op om lokalplanen. Tilliden til kommunens sagsbehandlere er på et lavpunkt, da de tydeligt har vist, hvor deres interesse ligger.

Afslutningsvist vil jeg sige, at jeg ikke mener, at ansøgning om byggetilladelse bør imødekommes.