



Arkitema A/S  
Att. Thomas Engholt  
Frederiksgade 32  
8000 Århus C

12. juli 2017

**Sagsnummer:**  
514267~001

**eDoc:**  
2015-0190253

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

## AFSLAG PÅ ANSØGNING

Kære Thomas Engholt

Vi skal hermed meddele **afslag** på din byggeansøgning fra den 30. september 2016 på adressen Rabarbervej 2 og 10-12.

Byggeansøgningen omfatter om- og tilbygning af det tidligere vandværksbygning samt opførelse af en ny beboelsesejendom. Ansøgningen forudsætter, at der udføres ændringer i vejudlægget.

Vi begrundet vores afslag i, at ansøgningen ikke opfylder de planmæssige bestemmelser.

De følgende sider i brevet indeholder **vigtige** oplysninger med en nærmere begrundelse for afslaget og om din mulighed for at klage. Du kan læse mere under følgende punkter:

- Beskrivelse af projektet
- Naboorientering og høring om ændring af vejudlæg
- Baggrund for afslaget
- Klagevejledning

### Kontakt

Hvis du har generelle spørgsmål til afslaget eller behov for vejledning kan du kontakte Jakob Munck Weidlich på tlf. 33 66 52 65.

Med venlig hilsen  
Eva Hübner

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger  
Byggetilladelser Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

## Beskrivelse af projektet

Ansøgningen omfatter opførelse af en ny etageboligbebyggelse på 5.424 m<sup>2</sup> samt ombygning af og tilbygning til den tidligere vandværksbygning på 1.623 m<sup>2</sup>, i alt. 7.047 m<sup>2</sup>. I bygningerne skal der indrettes 22 familieboliger og 134 ungdomsboliger.

Nybyggeriet skal opføres i 3 etager plus tagetage. Bygningen udformes som et "U", der åbner sig mod banelegemet mod syd. På tagetagen etableres fælles tagterrace.

Vandværksbygningen ombygges til 2 etager og tagetage. Den eksisterende tilbygning med fladt tag mod sydvest rives ned og erstattes af en ny tilbygning med sadeltag i forlængelse af hovedbygningen. Taget åbnes op i midten for at danne et indre gårdrum med altangange, der giver adgang til ungdomsboligerne.

Hertil kommer etablering af en kælderetage på 1.649 m<sup>2</sup>, der bl.a. skal anvendes til bil- og cykelparkering, samt et eksisterende kælderareal i vandværksbygningen på 399 m<sup>2</sup>, i alt 2.103 m<sup>2</sup> kælderetage.

## Naboorientering og høring om ændring af vejudlæg

Det ansøgte byggeri ligger inden for lokalplanen for Grøndalsvænge Allé og afviger på en række punkter fra bestemmelserne i lokalplanen.

Da det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanen, har projektet været sendt i naboorientering fra den 14. februar 2017 til den 6. marts 2017. I høringsperioden har vi modtaget 38 høringssvar.

Endvidere har projektet været sendt i høring fra den 23. februar 2017 til den 18. marts 2017 på grund af ændringer i vejudlægget. I forbindelse hermed har forvaltningen modtaget 20 høringssvar.

Efterfølgende har projektet været forelagt for Teknik- og Miljøudvalget. Udvalget har besluttet ikke at godkende projektet.

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**  
514267~001

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

## **Baggrund for afslaget**

I det følgende kan du læse baggrunden for vores afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, henviser vi til klagevejledningen.

Baggrunden for afslaget forholder sig til de planmæssige forhold.

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

## **Planlovsforhold**

### ***Lokalplan***

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 424, ”Grøndalsvænge”, bekendtgjort den 10. juli 2008 og beliggende i lokalplanens område A2.

Det ansøgte byggeri kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

### ***Nybygning***

Overskridelse af bygningshøjden på 0,4 m for ovenlysvinduer og 1 m for elevatorårne kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, som fastlægger, at bygningshøjden ikke må overstige 12 m.

Opholdstrappe og rampe til parkeringskælder kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 6, som fastlægger, at kælder til parkering, cykelparkering, pulterrum mv. kan etableres under bygningen. Kælder uden for bygninger skal ligge under terræn og skal minimum være dækket af ½ m muld.

### ***Vandværksbygning***

Ombygning og tilbygning kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 8, som bestemmer, at den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives eller ombygges uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

Ombygning og tilbygning kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 6, som bestemmer, at den på lokalplantegning viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, med mindre ændringerne udføres svarende til og i overensstemmelse med bygningens oprindelige udformning, materialer mv.

### ***Nybygning og Vandværksbygning***

Opførelse af ny bebyggelse samt ombygning og tilbygning til eksisterende bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, som bestemmer følgende:

Side 3 af 6

**Sagsnummer:**

514267~001

**Matrikelnummer:**

123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**

9720

Pkt. a) Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

**Sagsnummer:**  
514267~001

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

Pkt. b) 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. Bebyggelsen skal uformes med variationer i form af karnapper, forskydninger, vinduespartier mv., så der skabes et levende og varieret byggeri. Alle sider af bygningerne skal behandles som facader med vindues- og døråbninger mv.

Pkt. c) Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### *Ubebyggede arealer*

Ændring i vejudlæg kræver dispensation fra lokalplanens § 4, stk. 1, der forudsætter, at eksisterende vejlinjer opretholdes.

Etablering af hævede opholdsarealer – svarende til 11 % af boligetagearealet – som kompensation for manglende friareal på terræn - forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 1, som bestemmer, at friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealet) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet, ... Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik – og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Indretning af friarealer kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 3, som fastlægger, 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. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til omgivelserne, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.

Etablering af 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig og 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> bolig (i alt 33 pladser) kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 6, som bestemmer, at parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

#### ***Naboorientering og høring***

Som ovenfor anført, har vi sendt projektet i høring til de berørte naboer samt interesseorganisationer mv. i perioden fra den 14. februar – 6. marts 2017 (naboorientering) og 23. februar – 18. marts 2017 (høring

om ændring af vejudlæg). I den forbindelse har forvaltningen modtaget hhv. 38 og 20 høringsvar.

En stor del af bemærkninger relaterer sig til nyopførelse af en beboelsesbygning på den tomme grund. I høringsvarene anføres det, at det ansøgte nybyggeri fremstår som meget voldsomt, at området i forvejen er tæt bebygget og vil yderligere blive belastet med byggeriet og at den høje, tætte og massive bebyggelse vil være ødelæggende for lokalområdets særlige karakter. Det anføres, at byggeriet står i kontrast til kvarterets identitet med rækkehusbebyggelse og ikke er tilpasset områdets karakter og øvrige bebyggelse.

Beboerne påpeger endvidere, at nybyggeriet lukker sig mod den øvrige bebyggelse og Jordbærvej og åbner sig mod banelegemet. Byggeriet vil dermed være til hinder for en integration i boligområdet og ikke bidrage til fællesskab.

Center for Bygninger har revurderet forholdene og vurderet, at projektet allerede må nægtes alene på grund af nybygningens ydre fremtræden.

Vi giver derfor afslag på dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, til opførelse af en ny beboelsesejendom med den viste udformning.

Afgørelsen begrundes med, at bygningens højde, udformning og tætte placering mod naboskel vil bevirke, at byggeriet vil virke meget stor i forhold til den eksisterende rækkehusbebyggelse. Det er vores vurdering, at bebyggelsen således ikke vil indgå i en arkitektonisk helhed med omgivelserne.

Bygningens udformning som et "U" og åbning mod Grøndalsparken vil desuden være til hinder for at etablere flere interne stiforbindelser, der kan skabe visuelle og fysiske sammenhænge i området og der dermed kan bidrage til en god udnyttelse af områdets friarealer.

På baggrund af ovennævnte forhold må det ansøgte nægtes.

Der er hermed ikke taget stilling til de øvrige lokalplansforhold, som sagen måtte rejse.

Side 5 af 6

**Sagsnummer:**  
514267~001

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720

## Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Eventuel klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1 og 2. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Københavns Kommune. I Klageportalen beder vi dig om at anføre mailadressen [bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk) under Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Planklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse - [bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk) eller postboks 416, 1503 København V. Teknik- og Miljøforvaltningen videresender anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Læs mere om hvordan du gør på [www.nmkn.dk/klage](http://www.nmkn.dk/klage).

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**  
514267~001

**Matrikelnummer:**  
123b UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Rabarbervej 2

**Ejendomsnummer:**  
9720