



## Offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg 5 og forslag til bevarende lokalplan 193 for Fuglebakkebebyggelsen

Dette brev er sendt til ejere, lejere og virksomheder i området og i naboområdet.

Kommunalbestyrelsen har godkendt, at forslag til bevarende lokalplan 193 for Fuglebakkebebyggelsen og kommuneplantillæg nr. 5 sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget indeholder ikke mulighed for at opsætte kviste på række- og dobbelthusene i bebyggelsen. By- og Miljøudvalget har imidlertid besluttet, at et alternativ med mulighed for at opsætte kviste skal indgå i høringsmaterialet (se bagerst i lokalplanforslaget).

Planforslagene er nu i offentlig høring. Det betyder, at du har mulighed for at komme med ændringsforslag, kommentarer, og indsigelser til planforslagene. Alle indsendte høringssvar vil indgå i den endelige behandling af planforslagene.

### Baggrund og formål

Baggrunden for at udarbejde lokalplanforslaget er at Fuglebakkebebyggelsen fra 1928-30 er en af Frederiksbergs attraktive boligbebyggelser. Med sine enkle og ensartede linjer er bebyggelsen et arkitektonisk hele, som ønskes bevaret. Det er vigtigt fremover, i højere grad, at tage hånd om både de store træk og detaljerne i bebyggelsen og det vurderes at den bevarende lokalplan bliver et redskab, der kan være med til at sikre dette. Både som forståelsesramme hos ejere/brugere for bebyggelsens kvaliteter og detaljer, og som et entydigt administrationsgrundlag i byggesagsbehandlingen.

Der har været gennemført lokalplanforberedende arbejde bl.a. sammen med en gruppe repræsentanter fra række- og dobbelthusene og senest også med repræsentanter fra ejendommene ved Godthåbsvej. Den 25. januar 2018 blev der gennemført et dialogmøde, hvor alle i Fuglebakkebebyggelsen var inviteret og hvor der kom yderligere input til lokalplanforslaget.

Lokalplanforslag 193's formål er:

- at sikre, at Fuglebakkebebyggelsen, som er udpeget som et kulturmiljø, bevares som et homogent og attraktivt kvarter med markante fællestræk i materialer og form,
- at sikre bevaring af områdets bevaringsværdige bygninger og give rammer for tilføjelse af nye elementer i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik,

**Dato:** 30. august 2018

**By- og Miljøområdet**

**By, Byggeri og Ejendomme**

**Mail:**  
bbe@frederiksberg.dk

**Telefontid:**  
Man.-tors.: kl. 10-15  
Fre.: kl. 10-13

**Tlf.:** 3821 2121  
**Tlf. afd.:** 3821 4070

- at understøtte bydelsstrøget 'Godthåbsvej Vest' ved udlæg af detailhandelskvadratmetre og mulighed for erhverv i stueetagen mod Godthåbsvej, der understøtter gademiljøet, samt at fastholde det øvrige lokalplanområde til boligformål,
- at sikre en tidssvarende bebyggelse ved at give mulighed for udnyttelse af tagetagen i række- og dobbelthusene til boligformål i sammenhæng med eksisterende boliger og give mulighed for støjforanstaltninger og klimatilpasning i respekt for det bevaringsværdige kulturmiljø,
- at fastholde områdets grønne karakter ved bevaring af haver omkranset af karakteristiske hegn, og bevaring af udpegede bevaringsværdige træer og fastholdelse af offentligt grønt rekreativt anlæg ved Egernvej.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (bebyggelsen ved Godthåbsvej), II (rækkehusene ved Drosselvej og Egernvej), III (øvrige rækkehuse), IV (dobbelt-husene) og V (det grønne område ved Egernvej).

Delområde I må anvendes til blandede byformål: boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger og tæt-lav boliger) og i stueetagen foruden boliger, også butikker, kontor- og serviceerhverv, klinikker, caféer og restauranter. Udearealer i delområde I, der vender mod nord og ved gavlene indtil 5 meter fra nordfacaden, må ikke anvendes til erhvervsmæssig udeservering. Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

I beboelse over stueetagen må der, herudover, i delområde I udøves liberalt erhverv under forudsætning af, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m<sup>2</sup>.

Der er ikke mulighed for etablering af forlystelser, herunder spillehaller. Langs bydelsstrøg 'Godthåbsvej Vest' kan der i stueetagen og i høje kældre etableres butikker i facadebebyggelsen. Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for delområde I ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> eksisterende og 500 m<sup>2</sup> nye). Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse; tæt-lav boliger. Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

Delområde V må kun benyttes til rekreativt formål; grønt område og park, der kan indrettes som klimatilpasningsanlæg. Der kan opføres mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets funktion.

Der er sammen med lokalplanforslaget fremlagt et forslag til kommuneplantillæg, der sammenlægger rammeområde 4.A.4 og del af rammeområde 4.A.5 (den del, der omfatter Fuglebakkebebyggelsen) og fastlægger anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og bebyggelsesprocenten øges fra 60 til 115, så den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse kan rummes her indenfor. Den del af rammeområdet, der omfatter Fuglebakkebebyggelsen ud mod Godthåbsvej, udskilles i kommuneplantillægget til et nyt rammeområde 4.B.15 og bebyggelsesprocenten øges fra 110 til 160, så den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse kan rummes her indenfor.

### Planforslagene

Du kan læse planforslagene på [Bliv hørt - Frederiksberg Kommunes høringsportal](#) samt på kommunens biblioteker og i Borgerservicecentret på rådhuset fra den 5. september 2018.

### **Offentlig høring**

Høringsperioden løber frem til den 31. oktober 2018. Alle har ret til at deltage i høringen og alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling. I forbindelse med den politiske behandling vil alle høringssvar blive offentliggjort på kommunens høringsportal.

Høringssvar indgives via [Bliv hørt - Frederiksberg Kommunes høringsportal](#).

### **Åbent hus**

Torsdag den 11. oktober 2018 kl. 17:30 til 19:30 inviteres til "åbent hus" på Duevejens Skole i samlingssalen i Pyramiden. Det vil her være muligt at drøfte planforslagene med repræsentanter fra kommunens forvaltning. På mødet kan du få mere viden om planforslagene, komme med forslag og forberede høringssvar.

### **Miljøvurdering**

Kommunen har foretaget en screening af planforslagene i henhold til lovbestemt procedure om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, idet en realisering af planerne vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen kan ses på [Bliv hørt - Frederiksberg Kommunes høringsportal](#) sammen med planforslagene.

### **Retsvirkninger**

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslagene, der kan foregribe indholdet af de endelige planer (planlovens § 17). Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

### **Flere oplysninger**

Du kan få nærmere oplysning om planerne i By, Byggeri og Ejendomme - Byudvikling, telefon 3821 4070.

Med venlig hilsen  
By, Byggeri og Ejendomme

## Klagevejledning

### Hvad kan der klages over

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelser efter planlovens § 58, stk. 1. Der kan alene klages over retlige spørgsmål. Det kan f.eks. være, om planforslagene er lovligt tilvejebragt og offentliggjort. Derimod kan der ikke klages over skønsspørgsmål. Det kan f.eks. være om det anses for hensigtsmæssigt at vedtage en plan på baggrund af politiske, økonomiske eller andre grunde. Der kan med andre ord ikke klages over planforslagenes konkrete indhold.

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslagene er derfor screenet for at afgøre, hvorvidt de skal miljøvurderes eller ej. Kommunen har truffet afgørelse om, at planforslagene ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet en realisering af planerne vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet (§ 48, stk. 1).

### Hvem kan klage

Klageberettiget er enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Foreningerne skal have vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer (§ 59, stk. 1 og 2, i planloven).

### Hvornår/hvordan kan der klages

En klage skal være indgivet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse – det vil sige senest den 3. oktober 2018 (§ 2, stk. 1, i bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love). Klagen skal indsendes elektronisk via Planklagenævnets digitale klageportal, som findes på [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Klagen sendes via klageportalen til kommunen. En klage er først indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ønskes der fritagelse for brug af klageportalen, skal der sendes en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter om anmodningen kan imødekommes.

### Klagegebyr

Det er en betingelse for Planklagenævnets behandling af en klage, at der er betalt et klagegebyr:

- Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr.
- Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1800 kr.

Gebyret betales med betalingskort i klageportalen.

Gebyret tilbagebetales, hvis:

- Klageren får helt eller delvist medhold i klagen.
- Klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

### Søgsmaal

Hvis et spørgsmål ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse (§ 62, stk. 1, i planloven).

Yderligere oplysninger om klagereglerne kan findes på [Planklagenævnets hjemmeside](#).

### Persondataloven

Ifølge persondataloven skal Frederiksberg Kommune orientere om, at oplysningerne: navn og adresse er registreret med henblik på at kunne sende denne informationsskrivelse, ligesom det muliggør at informere om eventuel endelig vedtagelse af planforslagene. Det skal oplyses, at der i persondataloven er regler om borgerens ret til:

- Indsigt i de oplysninger, som registreres
- At gøre indsigelse mod, at oplysningen registreres
- At kræve berigtigelse, sletning eller blokering af oplysninger, der er urigtige, vildledende eller på lignende måde registreret i strid med lovgivningen.