

Indsendt af

Lars Skovgaard, Godthåbsvej 32a, 1. tv. 2000 F, skovgaard494@gmail.com

Ole Horskær Madsen, Askeskellet 10, 2000 F, olehorskaer@gmail.com

1. Generelle bemærkninger

Visionsnotatet der er udarbejdet af kommunen indeholder nogle gode hensigter, som man kun på få områder kan have indvendinger mod. Men hensigterne er så generelle, at der er behov for præciseringer af dem. Det er forsøgt i det følgende.

De områder, hvor der forslag om ændringer i forhold til visionsnotatet er flg.:

Der skal ikke lukkes op for alle mulige bo- og ejerformer, men alene for almene ungdoms- og ældreboliger. Familieboliger beslaglægger meget areal, idet de udløser krav om flere p-pladser og mere opholdsareal end ungdoms og ældreboliger. Ved at bygge ældreboliger frigøres der familieboliger, når de ældre flytter. De mange forslag vedr. ejerformer og boligformer i visionsnotatet, vil muliggøre privat spekulationsbyggeri og arealkrævende boligformer.

Der skal ikke muliggøres parkering under terræn. Det er en meget dyr parkeringsform, der vil gøre boligerne dyre.

Ifølge Real Dania koster 1 p-plads under terræn i centrale bydele uden bygninger oven over mellem 0.4-0.7 mio. kr. pr. plads, og 3.000-4.000 kr. i årlige driftsomkostninger. De er dyrest der, hvor der er forurennet jord og vanskelige jordbundsforhold.

Det er situationen ved hospitalsgrunden, hvor der er 2 grundvandsboringer, der er forurennet med klorerede opløsningsmidler, og hvor parkeringsanlæg under jorden ifølge kommunens anbefalinger, skal sikres mod stigende grundvandsstand.

Der er kun krav om få parkeringspladser, til ældre- og ungdomsboliger. De øvrige funktioner i området foreslås kun at have tidsbegrænset parkering, og p-pladser begrænses til det, der er nødvendigt for at betjene funktioner i området. Personale kan ikke regne med at få stillet parkering til rådighed.

Hvis p-areal i området ønske begrænses mest muligt kan opføres automatiske overjordiske p-anlæg. De optager kun 4-6 m² pr. plads, og koster kun 200.000-300.000 kr. pr. plads. (se 2 vedhæftede bilag)

Visionsnotatet lægger op til "kreativt iværksætter". Dette er ikke præciseret nærmere. Det skal præciseres, hvad der tænkes på, og om det er foreneligt med anvendelsen til offentligt område og boliger. Som udgangspunkt skal området friholdes for private erhvervsvirksomheder.

Til slut i høringsvaret er oplistet, hvor forslaget bidrager til opfyldelse af FN's verdensmål.

2. Ejerskab til området og forholdet til den gældende kommuneplan

Kommunen bør eje hele området, for gennem ejerskabet at få den fulde indflydelse på, hvad området skal benyttes til. Og den værdi grunden repræsenterer kan kommunen bruge til indskudskapital til alment byggeri. For ældreboliger og ungdomsboliger udgør dette 10% af anskaffelsessummen.

Ved forhandlinger om købsprisen skal kommunen argumentere for at området fastholdes (tinglyse klausul) til offentlige formål og et mindre antal boliger, for dermed at kunne erhverve det til en pris, som er mindre end markedsprisen ville være, ved at grunden kan anvendes til private formål og spekulationsbyggeri af boliger.

Den gældende kommuneplan fra slutningen af 2017 har en række fornuftige bestemmelser, der kan være et fint udgangspunkt for fremtiden, hvis de fastholdes. Frygten kan være at de fraviges, for der er udarbejdet en række lokalplaner, hvor kommunalbestyrelsen har fraveget kommuneplanen og tilladt højere og tættere byggeri end den gældende kommuneplan tillader, selvom den er af ny dato.

Frederiksberg er i forvejen meget tæt bebygget. En yderligere fortætning vil øges presset på Frederiksberg, med alle de gener dette medfører af miljømæssig karakter, bl.a. i form af trafik: ufremkommelighed og støj og emissioner fra trafikken. Der er behov for at bevare områdets åbne karakter, så der kan sikres friarealer, som henvender sig til alle borgere.

Med kursiv er angivet bestemmelser i kommuneplanen som bør fastholdes uændret.

3. Bebyggelsens omfang og områdets anvendelse og bæredygtighed

Kommuneplanens bestemmelser om max. bebyggelsesprocent (B%) på 110 fastholdes.

Kommuneplanens bestemmelser om max 6 etager fastholdes.

Kommuneplanen bestemmer, at området er udlagt til *offentlige formål, dette fastholdes som hovedformål*, men suppleres med mulighed for etablering af et mindre antal ældre- og ungdomsboliger. Disse søges etableret som almene boliger.

Kommuneplanens bestemmelser om bevaring af bevaringsværdige bygninger i området fastholdes.

Området er i kommuneplanen udpeget som særligt kulturområde. Bestemmelserne om at områdets karakter skal bevares fastholdes. Ligeledes fastholdes at nybyggeri skal tilpasses eksisterende byggeri.

Kommuneplanens bestemmelser om at byggeri skal være bæredygtigt fastholdes. Dvs. indpasning af vedvarende energi, lokal regnvandshåndtering (LAR), miljøcertificering af større nybyggeri og renovering (DGNB) og klimatilpasning (genbrug af vand til tøjvask og toiletskyl, og grønne tage ved hældning på <30%) samt begrænsning af faste belægnings fastholdes.

4. Områdets tilgængelighed

Bevar området offentligt tilgængeligt. Tilgængeligheden øges ved at fjerne fysiske barrierer, såsom hegn og hække omkring området

Adgangen til området forbedres fra omkringliggende kvarterer og veje ved at etablere sikre adgange og gode stier for forgængere og cykler.

5. Friarealer og beplantning

Friarealer udformes, så de indbyder til ophold, og så området signalerer, at udefrakommende er velkomne til at slå sig ned under træer, på plæner og ved borde og bænke i området.

Kommuneplanens bestemmelser om bevaring af træer, som er mere end 25 år gamle fastholdes.

Der etableres kun funktioner og boformer, som kræver begrænset opholdsreal, da det giver mest friareal, som er offentligt tilgængeligt.

Kommuneplanens bestemmelser: 30% opholdsareal til ungdoms- og ældreboliger, mens familieboliger kræver 50% opholdsareal.

6. Veje, stier, trafik og parkering

Begræns biltrafikken i området til det allermest nødvendige, og reducer de mange veje og p-pladser, der i dag er i området

Ingen gennemgående veje med biltrafik.

Begrænsning af biltrafikken mindsker støj og miljøskadende emissioner i området.

P-pladser i området begrænses til det allermest nødvendige, dvs. der etableres kun funktioner som medfører meget begrænset parkering, og parkering gøres som udgangspunkt tidsbegrænset.

Kommuneplanens bestemmelser: Ungdomsboliger kræver kun 1 p-plads pr. 13 boliger (15m² boliger), og ældreboliger kræver kun 1 p-plads pr. 3,3 bolig (60m² boliger), mens familieboliger kræver 1 p-plads pr. bolig (uanset størrelse).

Der etableres ikke parkering under terræn, da dette fordyrer byggeriet og huslejen for boliger og er meget ressourcekrævende.

Kommuneplanen muliggør at stille krav om parkering under terræn således: alle parkeringspladser ved B% over 150%, og 1/2 delen af parkeringspladser ved B% 110-150%. Derfor fastholdes kommuneplanens bestemmelser om B% max. 110 i området.

Det undersøges, hvor meget p-krav kan minimeres til, når området bliver stationsnært ved anlæggelse af M4, med station ved krydset Godthåbsvej/Fasanvej, da dette øger tilgængeligheden til kollektiv trafik og mindsker parkeringsbehovet til biler.

Der etableres attraktive og sikre stier for cyklende og gående i området.

7. Forhold til FN's verdensmål

På flg. områder bidrager forslaget til verdensmålene:

3. Sundhed & trivsel: afsnit 2, 3, 5, 6

6. Rent vand & sanitet: afsnit 3

7. Bæredygtig energi: afsnit 3

11. Bæredygtige byer og kultursamfund: afsnit 2,3, 4, 5, 6

12. Ansvarligt forbrug & produktionsformer: afsnit 2, 3, 5, 6

13. Klimainsats: afsnit 2, 3, 5, 6