



«Navn»  
«CONavn»  
«Modtageradresse»  
«Postnr» «Bynavn»

**Dato:** 11-12-2019

**Sagsnr:** 01.02.00-P16-5-18

## **Offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg 10 og forslag til lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus.**

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

Kommunalbestyrelsen har vedtaget forslag til kommuneplantillæg 10 og forslag til lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus. Planforslagene skal herefter i offentlig høring. Det betyder, at du nu 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 området har været en del af Københavns Universitet og DTU. Universiteterne skal ikke længere bruge området til undervisningsformål og derfor er der igangsat en større byudviklingsproces.

Lokalplanens formål er, at det skal være et område med forskellige funktioner, der giver et varieret og levende miljø i bevaret og ny bebyggelse. Bebyggelsesstrukturen skal have 'campuskarakter' og placeres omkring en park og være omkranset af en grøn ubebygget og beplantet kant mod de omgivende veje. Lokalplanen skal medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne og sikre gode sammenhænge til naboområder. Der skal skabes hensigtsmæssig trafikbetjening og parkering, og en park med høj kvalitet, attraktive opholdsarealer for beboere og brugere og en grøn karakter. Løsninger, der hindrer oversvømmelser skal integreres.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af etageboliger (kollegie/studieboliger, særlige boformer i form af forsker- og start-up-boliger, familieboliger), rekreative formål (park og sti-/strædeforløb) og offentlige formål (idrætshal og skole/dagsinstitution) samt i mindre omfang til erhverv og detailhandel.

Der er sammen med lokalplanforslaget fremlagt et forslag til kommuneplantillæg, som erstatter rammeområde 6.O.19 med et nyt rammeområde 6.C.4, der får ny afgrænsning i forhold til rammeområde 6.O.18 og 6.R.1, således at disse to rammeområder bliver mindre. I det nye rammeområde 6.C.4 åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent på maksimalt 150 for området under ét. Rammeområde 6.O.19 er i dag udlagt til formål rettet mod den tidligere anvendelse (universitet) og det nye rammeområde 6.C.4 er rettet mod blandede byfunktioner (små boliger, familieboliger, idrætshal og park og en række bylivsunderstøttende funktioner).

### **Planforslagene**

Du kan læse planforslagene på kommunens høringsportal [blivhoert.frederiksberg.dk](http://blivhoert.frederiksberg.dk), på kommunens biblioteker og i Borgerservicecentret på rådhuset fra den 18.12.2019.

### **Mindretalsudtalelse**

C: Det Konservative Folkeparti forholder sig som udgangspunkt skeptisk til højden af byggeriet ud mod Åboulevarden samt højden af skolebygningen mod Bülowvej og ønsker at vurdere dette nærmere efter høringsperiodens afslutning.

F: SF mener naturligvis, at lokalplanforslaget skal sendes i høring. Dog ikke uden at udtrykke en bekymring for, om bebyggelsesprocenten er for stor, at der er bygninger der på de forkerte placeringer bliver for høje i forhold til nærtliggende bygningers højde samt skyggepåvirkninger, at trafikken ikke vil kunne blive håndteret på bedste vis, samt at området ikke kommer til at fremstå åbent, imødekommende og i potentiel balance med en åbning af Ladegårdsåen.

Ø: Enhedslisten har en generel kritik af den foreslåede fortætte bebyggelse med mindre grønt end vi ønsker. I den gældende kommuneplan består området af 2 delområder med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 110 og 160. I lokalplanen fastsætter nu en samlet bebyggelsesprocent for området som helhed på 150. Herved øger man byggemuligheden i området fra 38.050 m<sup>2</sup> til 41.517 etagemeter, svarende til en forøgelse på 9.1 %. Overordnet set støtter vi byggeriet på området af kollegieboliger, skole og idrætshal. Men vi er bekymrede over de såkaldte "særlige boformer" og vi ønsker at sikre at de ikke udvikler sig til mindre single-lejligheder eller lignende uden tilknytning til området. Enhedslisten mener at byggehøjden ud mod Åboulevarden på 8 etager (reelt i en højde af 9 da stueetagen har dobbelt højde) og bør reduceres. Ligeledes er højden på skolen (5 etager –reelt 6) i krydset Bülowvej/Rolighedsvej) så høj at den giver skygge for beboere på Bülowvej, derfor foreslår vi at skoles bygninger omdisponeres. Vi så endvidere gerne at bygningerne langs vejene, især langs Rolighedsvej og Bülowvej trækkes tilbage fra vejene, så der kommer en mere markant grøn kant, og så linjen på Rolighedsvej som fortsætter mod vest bliver tydeligere markeret. Endelig er vi bekymrede over den foreslåede trafikafviklingen, både på Bülowvej og på Rolighedsvej omkring afsætningspladsen ved skolen. Vi vil derfor foreslå det gentænkes.

S og R: Socialdemokratiet og Radikale Venstre er store modstandere af lokalplanforslag 223, som det foreligger nu. Partierne mener, at den foreslåede byggevolumen er alt for voldsom, og er endvidere imod, at man bygger op til 6-8 etager på området. Konkret mener Socialdemokratiet og

Radikale Venstre, at man bør tænke smartere ud mod Bülowvej, så den nye skolebygning bliver af højeste kvalitet og funktionalitet, men uden at man bygger helt op til 23 meter mod Bülowvej, hvilket skaber skyggegener. Ligeledes ønsker vi også at undgå de store skyggegener for naboerne til de nye boliger ud mod Åboulevarden på Nørrebro. Socialdemokratiet og Radikale Venstre støtter intentionen fra oplægget fra sommeren 2018 om et By-campus-område ved Rolighedsvej og Bülowvej bestående af Den Franske Skole, sportsfaciliteter, ungdoms-, iværksætter- og familieboliger samt åbne, grønne offentlige arealer omgivet af et bredt grønt bælte ud mod de omgivende veje.

### **Offentlig høring**

Høringsperioden løber frem til den 18.02.2020. 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 [blivhoert.frederiksberg.dk](http://blivhoert.frederiksberg.dk).

Høringssvar skal indgives via [blivhoert.frederiksberg.dk](http://blivhoert.frederiksberg.dk).

### **Borgermøde**

Tirsdag den 28. januar kl. 19:00 til 21:00 inviteres til borgermøde i Multisalen (bygning A), Skolen ved Bülowvej, Thorvaldsensvej 24. Det vil her være muligt at drøfte projekterne og planforslagene med repræsentanter fra kommunen og for bygherrer. På mødet kan du få mere viden om projekterne og planerne, komme med forslag og forberede høringssvar.

### **Udbygningsaftaler**

Frederiksberg Kommune har jf. planlovens § 21b modtaget opfordring fra Freja Ejendomme A/S, der ejer matr. nr. 13ed, til at indgå udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg på henholdsvis Bülowvej og Rolighedsvej. Udkast til udbygningsaftalerne kan ses på [blivhoert.frederiksberg.dk](http://blivhoert.frederiksberg.dk) sammen med planforslagene.

### **Miljøvurdering**

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og har vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering. Den gennemførte miljøvurdering kan ses på [blivhoert.frederiksberg.dk](http://blivhoert.frederiksberg.dk) 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 er omfattet af kravet om miljøvurdering (§ 10). Der kan klages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål i forbindelse med afgørelsen og miljørapporten (§ 48, stk. 2). Der kan f.eks. klages over manglende opfyldelse af lovens krav til miljørapportens indhold og procedure.

### 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 repræsentere 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 15.1.2020 (§ 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.

### Søgsmål

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](http://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