

Høringsvar til Lokalplan 223 'Rolighedsvej Bycampus' samt forslag til ændringer mm

Vi får måske aldrig igen så stor, naturmæssig og historisk interessant grund til rådighed midt på Frederiksberg. Det er derfor vigtigt, at politikerne nu holder tungen lige i munden og tænker langsigtet og bæredygtigt, og ikke bare løser problemer med overbefolkning ved at fortsætte tendensen med at overbebygge byen! Der er faktisk andre muligheder.

Jeg har allerede skrevet et høringssvar, men har fået læst mig til flere oplysninger, der kalder på yderligere tanker og kommentarer samt ideer.

Her nogle mulige bud på (del)løsninger (A-G)

A)

Pt er kun 8 procent af boligerne på Frederiksberg mindre end 50 m². Så det er generelt set helt rigtigt at fokusere på at bygge småt på Frederiksberg. Det er det mest positive, jeg kan sige om projektet, forudsat at disse små boliger lander på en rimelig husleje.

Hvis der overhovedet skal bygges boliger på grunden, bør byggeriet skaleres meget kraftigt ned, så bebyggelsesprocenten ikke belaster området på de mange områder, mange høringssvar har gjort fint rede for. Det bør desuden være et krav, at der bygges varieret – og til en mangfoldighed af borgere – fx savner jeg, at de studerende på mere passende vis blandes med ældre og børnefamilier. Ideen om et profileret 'forsker – og videnscampus' for den fremtidige elite er ikke nødvendigvis den smukkeste idé!

Og – behøver der også *både* at være

- læsesal med professionelt indrettede arbejdspladser
 - grupperum/mødelokaler
 - loungeområde
 - eventområde
 - fællesrum og forsker- og virksomhedsfaciliteter
- (og dertil både kaffebar og reception, fitnesslokaler samt butikker/ dagligvarer)

- Har de studerende da ikke netop et uddannelsessted, hvor der *også* må formodes at være et aktivt studiemiljø/ hvor man *også* kan læse/arbejde i grupper samt deltage i studierelaterede events? Og der er i forvejen indtænkt diverse fællesarealer – og køkkener ind i boligdelen.

- Evt. genovervej loftshøjden?

B)

Andre boformer: Overvej også gerne, i andre dele af byen, at udbrede ideen om mikrolejligheder, som fx 'Delehusene' ved Solbjerg Kirkegård. Taget i betragtning at Danmark har det højeste boligareal pr. indbygger i Europa (over 50 m² pr. person), er mindre lejligheder et legitimt og måske endda nødvendigt valg. Fremtidens boliger bør i højere grad ses som en art fællesskaber, hvor man deles om noget mere og ejer noget mindre!

C)

Kræv 25 procent almene og billige boliger, herunder små studie – og seniorboliger /evt. større, men fællesskabsorienterede, ved alt nybyggeri – vel at mærke som et decideret krav til bygherrerne/ developerne, om at bygge dem, så de ikke bare lader 25% af den dårligste del af grunden overgå til et alment boligselskab, som så selv, vær så god, kan forsøge at trylle noget genialt med resterne og med de besværlige udbudsregler for almene selskaber...Kilde:

<https://fagbladetboligen.dk/artikler/2019/august/eu-udbudsregler-og-snaevre-rammebeloeb-stopper-almene-boliger-i-koebenhavn/>

D)

Hospitalsområdet vil kunne rumme mange studerende mm

https://www.frederiksberg.dk/sites/default/files/2019-02/Frederiksberg_Hospital_idekatalog.pdf

E)

Tomme erhvervslejemål/ kontorarealer og lignende. Mon ikke, hvis man støver kommunen igennem, kan finde et ikke ubetragteligt antal bygninger, der har stået tomme i længerer tid, og hvor man hurtigt ville kunne ombygge til små og billige (studie)boliger? Find mange hundrede på denne måde.

F)

Ejere, der tillader, at eksisterende lejligheder står tomme, skal selvfølgelig forhindres i disse stunts. At tjekke dem én gang hver 4. år virker tyndt...

G)

Lav kampagner og gør det nemt for folk, der har (for) mange kvm - det er der mange på Frb, der har - at leje værelser og høje kældre mv ud til studerende. Find mange hundrede studerekamre på denne måde.

Hvis I politikere, trods massiv modstand, vælger at beslutte, at der alligevel skal bygges boliger på grunden:

Byrum med lyst til ophold udenfor

Høje huse skaber ofte tomme byrum. Én af grundene er, at folk simpelthen ikke har lyst til at opholde sig ved foden af de høje bygninger pga kastevinde, kulde og mørke. Pas på, at I ikke ødelægger byen ved at presse etagemeterne op – det er en misforståelse at ville løse boligbehov på dén måde i en arkitektonisk lav by som København! Det passer til Chicago, ikke Kbh!

Sundhed/ motion I stedet for at forvente, at københavnernes går i fitnesscenter efter en lang arbejdsdag, er det mere hensigtsmæssigt at indrette dagligdagen - det vil sige byerne - så motion og udeliv er en integreret del af dagliglivet. Man kan altså bygge sunde byer med trapper, parker til gang, løb og leg, inspirerende udeliv, sol og plads til cykler eller usunde byer med elevatorer, støj, biler, vind mørke og forurening. Omkring fire etager er i øvrigt grænsen for, hvor højt folk tager trappen. Derfor må højhuse formodes ikke at bidrage positivt til befolkningens sundhed. Kilde:

<https://jyllands-posten.dk/indland/kbh/article5039491.ece/>

(Begreber om sundhed og 'det gode liv', selvsagt forbindes med andet end den rent motionsmæssige).

Naturværdien i området er pt ikke prioriteret!

Se 6.1.4 på side 29-30 i miljørapporten: "Naturværdien af områdets bebyggelse er estimeret til at være ubetydelig (0,11) "Med disse tiltag vil naturværdien for området som helhed maksimalt kunne løftes til ca. 0,30. Området vil derfor stadig have en ringe naturværdi..."

Ergo er der ikke prioriteret biologisk mangfoldighed, derimod sten, stål og en god, økonomisk forretning.

Æstetisk helhedsperspektiv: Vuet ned langs/ad Åboulevarden bliver klart ringere, æstetisk set.

"Det bugtede forløb gør den nye facade mod Åboulevard meget visuelt eksponeret(...)"

jf. s. 6: i forslaget. Med andre ord: Den høje og massive bygning helt ud til vej harmonerer ikke med resten af boulevarden!

Ulovlige støjniveauer!

Man bør trække boliger langt væk fra vejen og ind på det 'næsten lovlige', grå område, hvor støjniveauet nærmer sig grænseværdien for beboelse, hvilket vil sige *under* de lovpligtige 46 dB (jf. s. 36 i miljørapporten), og hvor det ville give mening at åbne sine vinduer. *Måske* der så også her kunne blive plads til lave bygninger til renovation, cykelskure, eller måske en vej ind i området eller lidt parkering til diverse erhvervsbehov eller lignende ikke-beboelse. Alternativt kunne man helt omtænke projektet!

De bevaringsværdige staldbygninger bør indlysende bevares! De kunne rumme værksteder/ undervisningslokaler fx for børnehaveklasser eller diverse valghold, fx håndværk og design eller madkundskab... eller de kunne udgøre et innovativt 'laboratorie' for skolelever og forskerspirer... eller man kunne etablere et tilløbsstykke af et lokalhistorisk museum... eller mange andre spændende aktiviteter.

Lys og lange skygger

Her i Norden har vi lave solhøjder, der kaster meget lange skygger. Når vi bygger lavt, kan lyset trænge ind mellem husene og nå gadeplan. Bliver himmellyset begrænset, reduceres dagslysniveauet i rummet generelt. Når sollyset begrænses, reduceres dagslysniveauet også, samtidig med at man ikke får glæde af sollysets variation i intensitet, retning og farve. Respekter omkringliggende beboeres behov for lys!

Vedr. INVESTOR

Statens ejendomsselskab 'Freja' – som har købt de relevante grunde af Frederiksberg kommune - har en endda særdeles god økonomi og må således formodes sagtens at kunne bære et mindre overskud ved salg/lejeindtægt, end de pt projekterede 740+ lejemål tilsiger.

Freja Ejendomme havde ved udgangen af 2016 et overskud på omkring 600 mio. kr. "Det svarer til en overskudsgrad på 96 pct., der kan gøre ellers profitable selskaber i medicinalbranchen misundelig". Kilde:

<https://ejendomswatch.dk/Ejendomsnyt/Investorer/article9693030.ece>

https://freja.biz/sites/default/files/download/frejaejendomme_aarsberetning2018_digi.pdf

Mvh. Malene Avlund Hansen