

## Høringssvar til Forslag til lokalplan 228 fra Ejerforeningen Vodroffsvej 2A & 2B (fredet ejendom).

### Indledning

---

*"Kommunalbestyrelsen vedtog i 2017 Arkitekturpolitik for Frederiksberg, hvor en af målsætningerne er at bevare bygningskulturens historiske lag på Frederiksberg. Med Temalokalplan 228 sikres bygningerne med højest bevaringsværdi yderligere." (Forslag til lokalplan 228, s. 5)*

Det lyder rigtig godt, at der nu rettes øget fokus på den bygningshistoriske kulturarv i Frederiksberg Kommune, og lokalplansforslaget indeholder mange fine hensigter og formuleringer om at skabe gode bymiljøer og om at drage omsorg for bl.a. fredede ejendomme, men desværre ingen konkrete tiltag, der reelt vil kunne støtte ejerne af fredede ejendomme i deres store og dyre arbejde med at beskytte kulturarven. Ejerforeningen Vodroffsvej 2A & 2B mener i al beskedenhed, at vores erfaringer med at beskytte den fredede ejendom Vodroffsvej 2 mod eksterne faktorer, kan være lærerige for andre end os selv, og vores høringssvar indeholder derfor en række forslag til, hvad kommunen efter vores mening kan gøre bedre for at beskytte kulturarven på Frederiksberg.

Kommunens gode hensigter om at beskytte kulturarven kræver først og fremmest, at kommunen ser sig selv i spejlet og finder en ny måde at arbejde med den nationale kulturarv på. Ejerforeningen har fuld forståelse for behovet for at etablere f.eks. skybrudssikring, metrostationer osv. på Frederiksberg, men vores erfaring er, at det ofte sker på bekostning af den nationale kulturarv, som kommunen i Forslag til lokalplan 228 ellers erklærer har forrang for netop sådanne øvrige planer og projekter. **Den største opgave består således i at beskytte den nationale kulturarv på Frederiksberg mod kommunen selv.** Dette lyder måske lidt barskt, men er ment venligt og konstruktivt. I det følgende illustrerer Ejerforeningen udsagnet med konkrete eksempler på nogle af de u hensigtsmæssige situationer, der opstår, når kommunen afvejer lokale hensyn med nationale hensyn til kulturarven, med andre ord, når de gode ord om at beskytte kulturarven omsættes til virkelighed.

Den fredede ejendom Vodroffsvej 2 er internationalt berømt, den er afbildet nært og fjernt, inklusiv på forsiden af dette lokalplansforslag, og dets beboere møder jævnligt arkitektur- og designinteresserede turister foran ejendommen, der spørger ind til historien om denne unikke trekantede ejendom, og der tigger sig adgang til at besigtige en af lejlighederne. Det er dog også en stiv bygning med udhængende karnapper, og hvis sprøde beton kan knække som en kiks (en eksperts ordvalg), og med et sårbart fundament, der ikke kan tåle grundvandsændringer. Man skulle tro, at det var i alles interesse, at beskytte denne ikoniske, fredede ejendom bedst muligt, men...

Ingen kan modargumentere en byherre med et nulscenari

---

10 m foran den fredede ejendom Vodroffsvej 2 skal der nu graves en enorm byggeskakt, spundes, anlægges en stor byggeplads osv. for at etablere Kalvebod Brygge Skybrudstunnel.

Ejerforeningen har allieret sig med de ypperste eksperter indenfor Danmarks bygningshistoriske kulturarv til at bistå os i arbejdet med at beskytte den fredede ejendom Vodroffsvej 2 i f. m. skybrudstunnelen, herunder med den kongelige bygningsinspektør fra arkitektfirmaet Fogh & Følner og med Eduard Troelsgård Rådgivende Ingeniører, og tidligere med Van Deurs Geoteknik. Ejerforeningen har i adskillige høringssvar, skrivelser, møder osv. advaret bygherrerne imod de høje risici for den fredede ejendom Vodroffsvej 2 ved at placere skybrudstunnelen netop der, herunder risiciene for alvorlige skader s. f. a. vibrationer og grundvandsændringer, og henset til at pælefunderingen ikke er tilstrækkeligt i stand til at bære bygningskonstruktionen. Ejerforeningen har desuden udbedt sig informationer, dokumentation, rapporter mv. fra bygherrerne i forsøg på at forstå begrundelserne for deres beslutninger, samt argumenteret for andre placeringer af skybrudstunnelen og byggeskakten ved den fredede ejendom Vodroffsvej 2. Alt sammen uden virkning.

Andre placeringer af skakten har ellers været nævnt, endda af bygherrerne selv, men alternativerne blev aldrig analyseret meningsfyldt endsige diskuteret offentligt. Det påtænkte projekt skulle kun sammenholdes med status quo (et nulscenari), kommunalbestyrelsen skulle blot sige ja eller nej til projektet (de sagde ja), og alle konkrete beslutninger omkring projektet

blev således reelt truffet af bygherrerne bag lukkede døre. Ejerforeningens erfaring er, at ingen kan argumentere imod en bygherre med et nulscenarie, og der har besluttet sig for, at en enorm skakt til en skybrudstunnel skal ligge klos op ad en ikonisk, fredet ejendom, og ikke 20 m længere væk på en ellers tom og øde matrikel.

1. Ejerforeningen opfordrer til, at påtænkte byggerier i nærheden af fredede ejendomme ikke må godkendes på basis af nulscenarier. Der bør analyseres og diskuteres alternative placeringer af de pågældende byggerier, og beskyttelsen af fredede ejendomme må have første prioritet.

Bygherrer og kommunen har ikke kvalifikationer til at vurdere projekters risici for den nationale kulturarv

---

Bygherrerne bag skybrudstunneler er naturligvis dygtige og kompetente fagfolk, men det formodes, at de dog ikke også er eksperter udi Danmarks bygningshistoriske kulturarv, og således vil kunne vurdere, om deres tekniske beslutninger om et lokalt projekt rent faktisk udgør en for stor en risiko for den nationale kulturarv. Ingen bygherre eller kommunalforvaltning har så vidt vides kvalifikationer til at vurdere, om det f.eks. kan accepteres, at en fredet ejendom får en sætningsskade, eller om det netop ikke må ske for den pågældende ejendom. Primært Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS) har de nødvendige kvalifikationer til at vurdere dette forhold vedrørende den nationale kulturarv.

2. Ejerforeningen opfordrer til, at kommunalforvaltningen indhenter og følger Slots- og Kulturstyrelsens risikovurdering af påtænkte byggerier nær fredede ejendomme, og gør opmærksom på Bygningsfredningslovens § 1, stk. 3: *"Til fremme af lovens formål yder kulturministeren vejledning med henblik på at sikre, at bygningsfrednings- og bevaringsinteresserne tilgodeses i administrationen af planloven, byfornyelsesloven og tilsvarende lovgivning."*<sup>1</sup>

Ejerforeningen stiller sig i øvrigt tvivlende overfor, om der i kommunalforvaltningen er ansat nok kvalificerede medarbejdere til at vurdere, om der kan gives tilladelse til en ansøgning om bygningsarbejde på en fredet ejendom (jf. s. 10 i Forslag til lokalplan 228). Måske er der blot tale om at kommunalforvaltningen automatisk godkender enhver ansøgning, der allerede er godkendt af SLKS, i hvilket tilfælde man så kan undre sig over, hvorfor kommunen overhovedet skal ansøges. Det står i øvrigt også uklart, om SLKS's eller kommunalforvaltningens beslutning har forrang.

Kommunen bryder sin aftale med ejerne af en fredet ejendom om arealanvendelsen

---

I 1930 indgik og tinglyste daværende ejer af Vodroffsvej 2 og kommunen en gensidigt bebyrdende aftale om, at arealet tilhørende Vodroffsvej 2 "... vedbliver at henhøre under Ejendommens ubebyggede areal, men maa ingensinde bebygges". I en tilføjelse til deklARATIONEN fra 1937 indledes teksten *"Parterne er enedes om ..."*, en formulering der bekræfter, at der er tale om en gensidigt bebyrdende aftale indgået mellem to parter. Ejerforeningen konstaterer, at kommunen nu ønsker at bryde denne aftale med etableringen af skybrudstunnelen og byggeskakten ved den fredede ejendom Vodroffsvej 2, og dernæst genindsætte aftalen, så andre (dvs. Ejerforeningen) ikke sidenhen bygger dybe kældre eller placerer tunge bygninger, der potentielt vil kunne beskadige deres skybrudstunnel. Med andre ord, kommunen mener ikke, at den gensidige aftale gælder for dem, men kun for Ejerforeningen.

3. Ejerforeningen opfordrer kommunen til at overholde sine aftaler, og gør opmærksom på, at Ejerforeningen har udvist god vilje ved ikke at have prøvet deklARATIONEN ved domstolene.

Kommunen bryder sit eget Forslag til lokalplan 228, § 13, om midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret arealanvendelse

---

*"Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen."* (Lokalplan 228, § 13)

Etableringen af Kalvebod Brygge Skybrudstunnel er allerede påbegyndt flere steder med forberedelse af byggepladserne, udarbejdelse af udbudsmaterialer, ekspropriationssager er igangsat osv.

---

<sup>1</sup> Kommunalforvaltningen bør nok også inddrage Fredningsnævnet i videst muligt omfang for at sikre, at naturfredede arealer ikke ødelægges ved påtænkte byggerier. Ejerforeningen har tidligere påpeget en fejl i bygherrernes påstand om, at skybrudstunnelen ikke ville blive etableret på et naturfredet areal, hvilket den dog bliver (jf. Ejerforeningens hørings svar til Miljøkonsekvensrapport for skybrudstunnelen, s. 3).

4. Det er Ejerforeningens vurdering, at den igangværende proces for etablering af skybrudstunnelen betyder, at kommunen ikke overholder sit eget Forslag til lokalplan 228, § 13, om et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret arealanvendelse.

Lokalplan 228 får forrang overfor andre planer og projekter, jf. Forslag til lokalplan 228, § 11.1

---

*"I tilfælde af uoverensstemmelse mellem lokalplanen og allerede gældende lokalplaner eller byplanvedtægter vil nærværende lokalplan have forrang."* (ibid, § 11.1)

Hvis lokalplan 228 vedtages vil enhver kommunal plan og projekt skulle tilpasses således, at de ikke påvirker eller ændrer tilstanden ved f.eks. fredede ejendomme. Projektet for Kalvebod Brygge Skybrudstunnel efterlader en dyb skakt i jorden på den fredede ejendom Vodroffsvej 2, og en mængde synlige tekniskabe, bokse, udluftningstårne, installationer, dæksler, mv. i gadeplan. Disse elementer må betegnes som en ændring af den fredede ejendom.

5. Det er Ejerforeningens vurdering, at den fortsatte etablering af skybrudstunnelen ved den fredede ejendom Vodroffsvej 2 efter den eventuelle vedtagelse af lokalplan 228 betyder, at kommunen ikke overholder lokalplan 228, § 11.1, om at lokalplanen har forrang overfor andre planer.

Ekspropriation af Danmarks kulturarv

---

Den fredede ejendom Vodroffsvej 2 består af en trekantet matrikel med en trekantet bygning. Det er en enhed, tingene hænger sammen, de harmonerer, og ejendommen skal bevares samlet. Kommunalforvaltningen har anmodet kommunalbestyrelsen om i yderste instans at ekspropriere sig til en bid af den fredede ejendom for at sikre skybrudstunnelen mod eventuelle fremtidige byggerier, der potentielt vil kunne beskadige den. Hvis kommunen virkelig ønsker at *"... bevare bygningskulturens historiske lag på Frederiksberg"* (citater fra indledningen) bør den slet ikke ekspropriere fredede ejendomme.

6. Ejerforeningen opfordrer til, at fredede ejendomme undtages fra kommunal ekspropriation på Frederiksberg.

Sagsbehandling – Berørte grundejere ignoreres af kommunalforvaltningen i f. m. ekspropriation

---

Kommunalforvaltningen har på intet tidspunkt delagtiggjort Ejerforeningen i deres konkrete ønsker om at ekspropriere og tilegne sig arealrettigheder over dele af den fredede ejendom Vodroffsvej 2 i f. m. skybrudstunnelen. Det er ellers den eneste matrikel i kommunen, der berøres af skybrudstunnelen, så kommunalforvaltningen ville hurtigt have kunnet etablere en dialog med Ejerforeningen om emnet for at finde en mindelig løsning. Det burde være en selvfølge, at berørte grundejere inkluderes i processen omkring ekspropriation af deres ejendom.

7. Ejerforeningen opfordrer til, at kommunalforvaltningen i god tid og som fast praksis indleder en dialog og et samarbejde med grundejere, hvis arealer kommunalforvaltningen ønsker at tilegne sig rettigheder over.

Sagsbehandling – Kommunalforvaltningen timer sagsbehandlingen i eget favør

---

Kommunalforvaltningen tilrettelægger kommunalbestyrelsens sagsbehandling på en sådan måde, at hverken politikerne, interessenter eller den øvrige offentlighed får reel mulighed for at overveje sagerne eller fremsætte relevante bemærkninger inden sagerne behandles politisk. Torsdag eftermiddag offentliggøres dagsordenen for møder i By- og Miljøudvalget (BMU), der afholdes om mandagen. Det er ukendt, hvad der ligger til grund for denne timing, men tidsrummet er for kort til seriøse overvejelser om dagsordenens mange punkter.

8. Ejerforeningen opfordrer til, at mødedagsordener offentliggøres i så god tid, at alle parter har reel mulighed for at sætte sig ind i sagerne.

Sagsbehandling – Kommunalbestyrelsen vildledes (igen)

---

Ejerforeningen har tidligere (i mail til alle BMU-medlemmer, 2020-02-16) advaret imod risikoen for at kommunalbestyrelsen vildledes i f. m. alle skybrudsprojekterne. Den 29. oktober 2020 blev Ejerforeningen opmærksom på førnævnte ekspropriationssag vedrørende deres fredede ejendom Vodroffsvej 2, og bemærkede desuden, at sagsfremstillingen i dagsordenen til politikerne indeholdt en alvorlig fejl. Ejerforeningen skrev i hu og hast direkte til alle BMU-medlemmer (2020-11-01), der så om mandagen besluttede at udsætte ekspropriationssagen.

9. Ejerforeningen opfordrer til, at kommunalforvaltningen præsenterer enhver sag retvisende for kommunalbestyrelsen, der således kan træffe beslutninger på et korrekt og fyldestgørende vidensgrundlag.

## Afslutning

---

*"Frederiksberg Kommune ønsker at udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter. Det er en del af det der gør Frederiksberg til byen i byen."*  
(ibid, s. 5)

Ejerforeningen håber, at vores forslag til en bedre beskyttelse af de fredede ejendomme på Frederiksberg vil hjælpe kommunen med at realisere sin ambition, således at Frederiksberg forbliver "... et levende eksempel på, at det betaler sig at passe på sin bygningskultur" (ibid, s. 7).

**Tillad os at opsummere anbefalingerne:** Drop nulscenarierne for påtænkte byggerier ved fredede ejendomme, indhent SLKS's risikovurdering af påtænkte byggerier ved fredede ejendomme, overhold jeres egne aftaler og lokalplaner der netop beskytter de fredede ejendomme, drop ekspropriationer af fredede ejendomme og styrk en åben og loyal sagsbehandling.

Ejerforeningens fokus er naturligvis de fredede ejendomme, men det er ikke utænkeligt, at anbefalingerne kan overføres til de øvrige ejendomstyper i Forslag til lokalplan 228 – bevaringsværdige ejendomme i kategori 1 og 2 samt kirker.

Ejerforeningen er lovmæssigt forpligtet til at beskytte den ikoniske, fredede ejendom Vodroffsvej 2, og vi er til stadighed overrasket over, at den største trussel imod den har vist sig at være den kommune, som vi bor i. Det er skræmmende, at vi er nået til et punkt, hvor kommunen trodser eksperters advarsler, bryder en 90 år gammel aftale med en grundejer om ikke at bebygge dennes matrikel, bryder sin egen lovgivning om at beskytte den nationale kulturarv, planlægger at ekspropriere en fredet ejendom uden at meddele grundejer det, og at kommunalforvaltningens sagsbehandling giver dem selv et helt urimeligt forspring overfor enhver anden interessent, inklusiv kommunalbestyrelsen. Der må være noget galt med administrationsstrukturen og forvaltningsprocessen, hvis dette nu er måden, som Frederiksberg Kommune drives på.

Ejerforeningen håber, at det er lykkedes at fremmane et billede af, hvordan realiteterne ser ud fra den anden side af bordet, og at det står klart, at der fra vores perspektiv er plads til forbedringer i forvaltningen af Danmarks bygningshistoriske kulturarv på Frederiksberg. Ejerforeningen stiller sig gerne til rådighed hvis der måtte være uddybende spørgsmål eller kommentarer, og I er også meget velkommen til at besøge os i den fredede ejendom Vodroffsvej 2.

Med ønsker om et godt samarbejde,

Søren Nielsen

Bestyrelsesformand Ejerforeningen Vodroffsvej 2A & 2B

## Links og bilag

---

Ejerforeningens høringssvar til Kalvebod Brygge Skybrudstunnel findes her: <https://blivhoert.kk.dk/node/49332/svar>, og til Frederiksberg Kommunes Spildevandsplan 2019-2033 her: <https://blivhoert.frederiksberg.dk/hearing/forslag-til-spildevandsplan-2019-2031>, mens Ejerforeningens kommentarer til Hvidbogen for Kalvebod Brygge Skybrudstunnel, dateret 2020-02-17, inkl. tilhørende notat fra Eduard Troelsgård Rådgivende Ingeniører, er vedlagt.