

April 2021

## **Høringssvar til lokalplansforslag for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej - forslag til lokalplan 231 og kommuneplantillæg 17.**

### Indledning

Jeg vil i det hele henvise til tidligere høringssvar til forslag til lokalplan for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-71, hvor mange af de fremsatte kritikpunkter kan gentages bl.a., til projektet som helhed, men også i forhold til parkeringskælder og parkeringsforhold.

### Problemer med kommunens hjemmeside og indkaldelse til høring

Der har været mange problemer med kommunens høringshjemmeside. I skrivende stund er det f.eks. fortsat ikke muligt at se høringssvar 1-3. Har kommunen kraftigt formindsket antallet af udsendelser eller er der alene tale om lang række af fejl. Vil forvaltningen redegøre for, hvor mange fejl, der er sket og den forventede effekt heraf?

Dels er vi bekendt med, at der er beboere i andelsforeningen på Holger Danskes vej 90, der ikke har modtaget en indkaldelse, og dels synes det besynderligt, at der kun er afgivet ganske få svar mod den meget store mængde, der blev afgivet sidst, heraf ingen større foreningen eller interesseorganisationer med undtagelse af Metroselskabet.

Forvaltningen forklarede på det digitale møde, at høringsperioden er blevet forlænget og at forvaltningen har forsøgt at rette op. Forvaltningen opfordrede ligeledes på mødet om, at man alligevel indsendte sine svar i april, da "*forvaltningen ellers ville få svært ved at nå det*" læs. indgivelse af forvaltningens indstilling til politikerne må vi forstå. Det lader dog en sidde tilbage med en utryk fornemmelse af, at de høringssvar der afgives senere end i april ikke behandles ordentligt.

Forvaltningen oplyste ligeledes, at man kan anvende e-mail til at afsende høringssvar, men så har andre borgere ikke mulighed for at læse svarerne. Hvad betyder det for borgernes retssikkerhed? Mon ombudsmanden kan godkende denne fremgangsmåde? Mange bakker jo op om andres svar eller bliver inspireret til at lave deres eget svar.

Vi skal på baggrund af ovenstående stille krav om, at høringsperioden starter forfra og at lokalplansforslaget fremsendes på ny, hvis ikke gerne i revideret form på baggrund af nærværende og flere andre høringssvar.

Dette vil desuden indebære, at der er mulighed for at afholde fysiske borgermøde. Dels for dem der ikke var inviteret i første omgang og dels fordi meget få ældre formentlig vil have haft mulighed for at deltage på det digitale møde.

### Bebyggelsesprocent

Vi ønsker ikke, at bebyggelsesprocenten skal være højere end den allerede tilladte fra den gamle byplanvedtægt. Vi mener trods justering af bebyggelsesprocent fra sidste forslag, at fortætningen og ikke mindst byggeriet er alt for voldsomt til det gamle kvarter. Vi skal derfor gøre indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 180 %.

Byggeriet er fortsat for voldsomt og vi foreslår, at planforslaget ændres, således at der kommer markant lavere bygninger som nu og med et større grønt rum. Dette vil formindske kravet til parkeringspladser, som tillige er en stor bekymring.

Parkeringskælderens vil være en stor indtægtskilde for bygherren, men som bygherre selv oplyste på det digitale møde, vil langt under halvdelen af de nye beboere erfaringsmæssigt anvende p-kælderens. Det driver bilerne ud på gaden, hvor det forsat næsten er umuligt at parkere og man skal stort set altid bruge mindst 10 min på at lede efter en plads for derefter at vandre – ofte – flere hundrede meter hjem til ens egen bolig.

Resultatet – de mest bemidlede kan leje en plads og bygherrer skummer fløden på bekostning af de eksisterende beboere. Vi foreslår, at kommunen i stedet stiller krav om, at bygherre indbetaler til en parkeringsfond frem for at bygge den p-kælder. Kælderens kommer ingen til gode ud over bygherre.

### Anlægsfase

Der vil i anlægsfasen skulle udføres pilotering, nedramning, spunsning mv., hvilket medfører en enorm støjbelastning og vibrationer, der vil forplante sig til nabobygningerne og påvirke disse ældre bygninger negativt.

Det kan ikke være eksisterende beboere, der er nærmest til at bære risikoen for skader på deres bygning eller lejligheder – mange af os bor jo med ældre stuk osv., som vi vel kan forvente falder ned om ørene på os - som følge af et sådan voldsomt overdimensioneret byggeri fra en privat bygherre, hvis eneste prioritet er profitmaksimering. Ingen naboer kunne have forudset et kommende byggeri af denne størrelse - med tilhørende parkeringskælder

Vi stiller krav om, at kommunen, hvis byggeriet tillades, stiller krav i byggetilladelsen om, at anvendes den for naboejendommene mest skånsomme metode, uagtet at dette fordyrer byggeriet, for at minimere støj og vibrationer.

Bygherre bør desuden tilpligtes at stille garanti for, at andelsforeninger såvel som private ejere holdes skadesløs for eventuelle skader på egen ejendom som følge af byggeriet.

Såfremt byggeriet tillades, skal vi desuden stille krav om, at vises størst muligt hensyn til eksisterende beboere bl.a. ved at al byggearbejdet indskrænkes til at foregå i dagtimerne mellem kl. 0800 og 16.00 og ikke i weekenderne.

Hertil kommer at vi stiller krav om, at byggetilladelsen fastsætter krav om, om at bygherre opsætter vibrationsmålere på andelsboligejendommen ved Holger Danskes Vej 90, der overvåges kontinuerligt.

Herudover skal vi stille krav om, at vi som tætteste naboer på Holger Danskes Vej 90, herunder andelsboligforeningen som helhed, stilles som part i høringssagen såvel som byggesagen og høres efter forvaltningslovens regler, idet vi har en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen.

Jeg bemærker i den forbindelse, at forvaltningen bør foretage en konkret vurdering af de enkelte foreninger og naboers påvirkning af projektet og jeg formoder, at det ikke vil være nødvendigt at minde kommunen om konsekvenserne ved manglende partshøring.

### Generstatning og genhusning

Det vil være både **midlertidige og permanente gener for de omkringliggende beboere** og særligt for Holger Danskes Vej 90. Vores andelslejlighed på Holger Danskes Vej 90 vil blive ubeboelig for os som familie i store dele af projektets anlægsperiode. Og vi er ikke alene. Der er flere ældre og svækkede personer boende på Holger Danskes Vej 90 som 6 dage om ugen de næste måske 2 år skal leve med dette byggeri.

Vi står i den lykkelige situation, at vi venter vores første barn i efteråret. Lykken er imidlertid kraftigt påvirket, af, at vi føler os tvunget ud af vores lejlighed, som ligger på Holger Danskes Vej 90 ved gavlen, som tiltænkes

sammenkoblet med det nye byggeri. Vi kan ikke se os ud af, hvordan vi skal blive boende samtidig med, at der skal udgraves, spunses og nedrammes pæle, støves og støjes mv. på den anden side af vores lejlighed.

Det er meget svært at begribe rimeligheden i, at man skal tvinges ud af sin bopæl af disse årsager, og det er ikke en forklaring, at man som beboer på Frederiksberg skal tåle et højere niveau af gener og støj. Det lever vi med og accepterer. Størrelsen af dette byggeri - og særligt den tilhørende parkeringskælder - går imidlertid ud over den naboretlige tålegrænse.

Hvordan vil bygherre håndtere dette? Vores forening har bedt om en tidsplan, så vi i det mindste kunne få noget at forholde os til, men det har ikke været muligt at opnå kontakt til bygherre. Hvor er rimeligheden?

Som enkelt beboer er det helt umuligt at komme i dialog, da det dels ikke har været muligt at få oplyst, hvem der er den egentlige bygherre og ejeren af ejendommen ifølge tingbogen hverken har tilgængeligt telefonnummer eller e-mail oplysninger.

Der findes eksempler fra praksis, hvor beboere har fået erstatning og genhusning som følge af nabobyggerier. Først kan generne ved anlægget af Cityringen nævnes. Første generelle naboretlige problemstilling vedrørte Metroselskabets arbejde med sekantpælearbejdet i vej og ved gavl. **Ekspropriationskommissionen fandt, at den naboretlige tålegrænse var overskredet og fastsatte en erstatning til hver husstand.** Erstatningen blev for visse naboer fastsat op til 100.000 kr.

Næste generelle naboretlige problemstilling opstod, da meget støjende sekantpælearbejde blev udført samtidig med at beboerne i en længere periode "boede på en byggeplads". **Ekspropriationskommissionen fandt, at den naboretlige tålegrænse var overskredet, og fastsatte erstatning til beboerne.**

Ekspropriationskommissionen udtalte bl.a. følgende:

*"Ekspropriationskommissionen har fastsat erstatningerne ud fra den betragtning, at det vil være nødvendigt at "tilkøbe" afværgeforanstaltninger, for at beboerne kan få dagligdagen til at hænge sammen"*

samt

*"Således vil man nu ikke længere uden betydelige støjgener kunne have vinduerne mod byggepladsen åbne om aftenen og evt. natten, og man vil ikke kunne anvende eventuelle altaner i rekreativt øjemed, ligesom de dele af lejligheden, der vender mod byggepladsen i perioder vil være støjramt også med lukkede vinduer",*

samt

*"Der er tale om erstatning for et formuetab, idet beboerne ellers selv skulle finansiere de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger".*

Ekspropriationskommissionen fandt, at Metroselskabet var erstatningsansvarlig overfor naboerne ud fra en tanke om, at det ville være nødvendigt for naboerne at gennemføre afværgeforanstaltninger for at afværge generne forbundet med arbejderne. Erstatningerne omfatter samtlige gener forbundet gener i den pågældende periode, herunder gener i form af støj, støv, lys, vibrationer, muddersprøjt, manglende ventilation m.v.

Der blev også betalt erstatning til en beboer ved anlægget af København-Køge-Ringsted-banen, hvor en andelshaver havde anmodet om at få erstatning for gener i anlægsperioden.

Ekspropriationskommissionen fandt, at den **naboretlige tålegrænse** var overskredet i sagen **og fandt, at andelsboligens brugsværdi som følge af generne var væsentligt nedsat med deraf følgende erstatningsansvar for bygherren.**

Ovenstående eksempler svarer til den situation, som vi på Holger Danskes Vej 90 befinder os i.

**Forvaltningen bedes venligst bemærke**, at erstatning i disse sager ikke blev givet på baggrund af anlægsloven og ikke på baggrund af ekspropriation, men på baggrund af naboretten, hvorfor kommunens argumenter på dialogmødet om, at lokalplaner er erstatningsfri regulering ikke kan accepteres som svar – og under alle omstændigheder ikke for så vidt angår bygherre. Kommunen har et medansvar for sikre livskvaliteten for de eksisterende beboere for Frederiksberg.

Vi skal derfor stille krav om, at bygherre og/eller kommunen dækker de ekstraudgifter vi måtte have forbundet med, at vi ikke kan opholde os i vores lejlighed under byggeperioden, herunder evt. genhusning.

Vi skal desuden stille krav om, at bygherre og/eller kommunen dækker eventuelle tab, som vi måtte lide i forbindelse med et evt. salg af vores lejlighed grundet nedsat brugsværdi.

#### Lyd, lys og indbliksgener

Der er i 2019 blevet etableret altaner på Holger Danskes Vej 90 mfl. Værdien af disse altaner vil blive væsentlig minimeret. Altanen bliver helt ubrugelig i byggeperioden, som vi kan forstå varer to år, som følge af støv og støj samt i nogen grad efterfølgende, da vi som ejere vil blive meget generet af de nye og mange altaner, hvis kommunen accepterer sammenkoblingen.

Det nye lyd og lysbillede samt indbliksgener på altanen fra den nye bygning vil overstige hvad vi som naboer er forpligtet til at tåle, fordi vi ikke med rimelighed kunne have forventet dem.

Jeg tvivler på, at vi ville have investeret i en altan, hvis vi havde vidst hvad der ville komme og vi skal derfor stille krav om generstatning for tab af brugsværdi for altanen dels for anlægsperioden og dels for de efterfølgende gener overfor kommunen og bygherre.

#### Byggeplan

Byggeperioden bliver et stort kaos for de eksisterende beboere. Det er helt uacceptabelt for Kong Georgs Vej, men også særligt for Holger Danskes Vej, der vil blive væsentlig påvirket. Vi taler om masser af lastbiler, støj, larm, afspærring, stilladser osv. på en periode på 2 år, hvis der ikke er uforudsete problemer. Hvor skal der ske parkering, arbejdsvogne, aflæsning af byggematerialer mv.

Kommunen kan ikke bare vente til byggefasen med at lave en plan for det, men i stedet lave en plan herfor, der skal fremlægges til kommentering for beboerne, som kender området bedst af alle. Planen bør endvidere danne beslutningsgrundlag for lokalplansforslaget og det kan vurderes om det er realistisk, at byggeriet overhovedet kan finde sted på en forsvarlig måde.

Bygherre oplyste på mødet, at arbejdspladsarealet "*hovedsageligt*" vil være på egen grund. Altså – ikke helt på egen grund må vi forstå. Hvor og hvor meget af Kong Georgs Vej skal inddrages og hvor længe? Hvilken indflydelse har det på sikkerheden for cyklister, fodgængere, børnehavebørn?

#### Arkitektonisk bearbejdning

Det anføres, at "*Bebyggelsen opdeles i fem let forskudte byhusenheder med varierende højde, som passer til stedets skala og karakter*". Det er vores opfattelse, at den foreslåede bebyggelse er uattraktiv og ikke passer

ind til de eksisterende tvillingebygninger på Holger Danskes Vej 88 og 90. Tekstens ordlyd om, at bygningen er "individuel" og i "varierende højder og forskudte volumer" afslører dette i sig selv og hertil kommer illustrationerne, hvor det klart fremgår. Bygningen står i fuldstændig modsætning til de eksisterende fine ejendomme. Det samme gælder i øvrigt materialevalget. Bygningen kunne måske være ok i Carlsberg Byen – alle andre steder end den ældre del af Frederiksberg. Der er dog ingen sammenhæng med lokalområdet og tvillingebygningerne, idet den nye bebyggelse er 1.5 m højere end de eksisterende bygninger flere steder. Har arkitekten besøgt området?

Til spørgsmålet på dialogmødet om, hvad dette byggeri bidrog med til de eksisterende beboere, brugte arkitekten hovedparten af taletiden til at fortælle, hvor stor en fornøjelse det ville være for ham personligt, at arbejde med projektet og de tænkte materialer generelt. Behøver vi sige mere?

Det er meget velkomment, at der sker en forskønnelse af området, men dette forslag kommer ingen af de eksisterende beboere til gavn eller glæde.

### Hegn

Som ved det sidste forslag, kan vi nu igen konstatere fejl og misvisende oplysninger i materialet. Det anføres, at "*Imellem de to private have arealer i den åbne passage mod Holger Danskes Vej og Kong Georgs Vej står der en mur...*".

Må vi venligst igen påpege, at der ikke er nogen åben passage mellem Kong Georgs Vej og Holger Danskes Vej og heller ikke vil komme det, idet der er tale om 2 private ejendomme og de to andelsforeninger, hverken nu eller senere ønsker passage fra Kong Georgs Vej.

Vi forstår, at bygherre har været i løbende kontakt med andelsboligforeningen på Holger Danskes Vej 88, det gør det desto meget mere svært at forstå, hvorfor kontakten til andelsboligforeningen på Holger Danskes Vej nr. 90 er ikke eksisterende.

Må vi i øvrigt i den forbindelse bemærke, at andelsforeningen på Holger Danskes Vej 90 har haft **ualmindelig svært ved at komme i kontakt med bygherre, der ikke har vist sig villig til at indgå i dialog eller besvare spørgsmål, som bekymrede beboere måtte have**. Men dette hensyn er tydeligvis ikke en del af bygherres prioriteter, der tilsyneladende kun går i dialog, når der er noget at opnå selv. Vi forstår på baggrund af vores kontakt til forvaltningen, at forvaltningen har haft samme problem. Kan kommunen sidde dette overhørig?

Illustrerer dette i fuldstændig hvad vi kan forvente fra bygherre i byggefasen, hvis kommunen godkender forslaget?

Det fremgår ikke på nogen del af tegningsmaterialet, at der tillige er en mur mellem Holger Danskes Vej 90's have og Sputnik kollegiet samt den foreslåede bebyggelse. Hvad er bygherres tanker her? Vil de bygge altan ovenpå muren, ved siden af muren? Ingen ved det og der er således mangler i projektgrundlaget, der bør føre til afvisning af forslaget.

### Trafik og parkering

Vi vil gerne i det hele henvise til tidligere høringssvar vedrørende det tidligere forslag til lokalplan for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-71. Forholdene vedrørende trafik og parkering har ikke ændret sig og kritikpunkterne skal gentages her.

Hertil kan bemærkes, at en trafiktælling foretaget under corona jo er ganske ubrugelig og giver politikerne et forkert beslutningsgrundlag.

Vi håber, at disse bekymringer bliver taget alvorlig af såvel forvaltning som politikere.

Med venlig hilsen

Beboere på Holger Danskes Vej 90