

Frederiksberg Kommune  
By- og Miljøområdet  
By, Byggeri og Ejendomme  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg

## **HØRINGSSVAR TIL LOKALPLAN 231 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG 17 FOR BOLIGBEBYGGELSE VED KONG GEORGS VEJ**

### **1. Indledning**

Dato 2021-04-25  
Afsender: Tore Clausen  
Civilingeniør i Byggeteknologi  
Kronprinsesse Sofies Vej 13

Dette brev indeholder kommentarer til forslag til lokalplan 213 samt kommuneplantillæg 17. Brevet vil i de følgende afsnit redegøre for, hvorfor det massive nybyggeri foreslået i Lokalplan 231 skaber for store skygger og kritiske trafikale og parkeringsforhold. Brevet vil ligeledes redegøre for hvorledes kommuneplanens fejl og mangler bør medføre en revision af lokalplanforslaget, da det kan mislede borgere og beslutningstagere i deres behandling af lokalplanforslaget, og dermed mislede hele den demokratiske proces.

Der henledes desuden opmærksomhed på tidligere afgivede høringssvar til det forkastede Lokalplanforslag 231. Mange af disse kommentarer bør stadig tages med i betragtningen, da der ikke er taget hensyn til dem i det reviderede lokalplanforslag.

Dette brev skal anses som en indsigelse mod vedtagelsen af Lokalplan 231. Indsigelsen afgives i hovedtræk på baggrund af følgende emner:

- Byggeriet er for stort og massivt og har for store skyggevirksomheder samt konsekvenser for dagslysindfald i både det eksisterende samt det nye byggeri.
- De trafikale forhold og parkeringsforhold på Kong Goergs Vej (KGV) har ikke kapacitet til en yderligere fortætning af bygningsmassen.
- Lokalplanen er mangelfuld og indeholder misvisende oplysninger, der vurderes at kunne have haft en vildledende effekt på borgere og beslutningstagere.

## 2. Bebyggelsesprocent, skyggeforhold og dagslys

### Bebyggelsesprocent

Baggrunden for udarbejdelsen af Lokalplan 231 er, at det fra bygherre side ønskes en markant overskridelse af den nuværende maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Lokalplan 231 foreslår, at der introduceres en 64% højere bebyggelsesprocent på 180%.

Frederiksberg Kommune er i forvejen Danmarks tættest bebyggede kommune. Frederiksberg Kommune ønsker jf. Kommuneplan 2021, at flere boliger i byen ikke skal være et mål i sig selv, men beskriver at *"nybyggeri skal bidrage til en bæredygtig og mangfoldig by"*.

Det er ikke i lokalplanen (eller til åbent hus-arrangementet) beskrevet, hvorledes den forøgede bebyggelsesprocent bidrager til hverken bæredygtighed eller mangfoldighed for lokalområdet.

Tværtimod viser alle nye undersøgelser, at det er langt mere bæredygtigt at renovere den eksisterende bygningsmasse frem for at rive ned og bygge nyt. Etablering af et grønt område oven på en parkeringskælder, vil desuden sandsynligvis medføre behov for kunstvanding i sommerperioden for at opretholde det grønne område, da det vil være stor og hurtig afdampning fra det sparsomme jordlag oven på parkeringskælderen. Det vurderes derfor, at ønsket en forhøjet bebyggelsesprocent i Lokalplan 231 stemmer dårligt overens med den samlede plan for kommunen ift. bæredygtighed og mangfoldighed.

### Skyggeforhold

Med forslaget om en forøgelse af bebyggelsesprocenten betyder det, at den nye bebyggelse i vid udstrækning vil være 6 etager høj. Det tillades derudover, at den eksisterende højdegrænseplan på det tilstødende byggeri overskrides med over 1 meter. Dette på trods af, at det i lokalplan 231 er beskrevet, at det nye byggeri "flugter" med det eksisterende.

Det fremstår formålsløst, at det nye byggeri skal bygges så højt, og det fremstår udelukkende at tjene bygherrens profitmaksimering og ikke de eksisterende frederiksbergborgeres interesser, der vil få kastet lange skygger over de nuværende solbeskinnede opholdsarealer.

Skyggeforholdene er visualiseret via facadeskyggediagrammer. Facadeskyggediagrammerne er udført for forskellige årstider mellem kl. 09.00 og kl. 18.00.

Skyggediagrammerne i lokalplanen viser, at byggeriet giver en kraftig skyggevirksomhed på opholdsarealerne for KGV 54-66. Det fremgår derfor af en billedtekst i lokalplan 231 side 10, at bygningsvolumenet er mindre mod KGV for netop at minimere skyggevirksomheden nord for byggeriet.

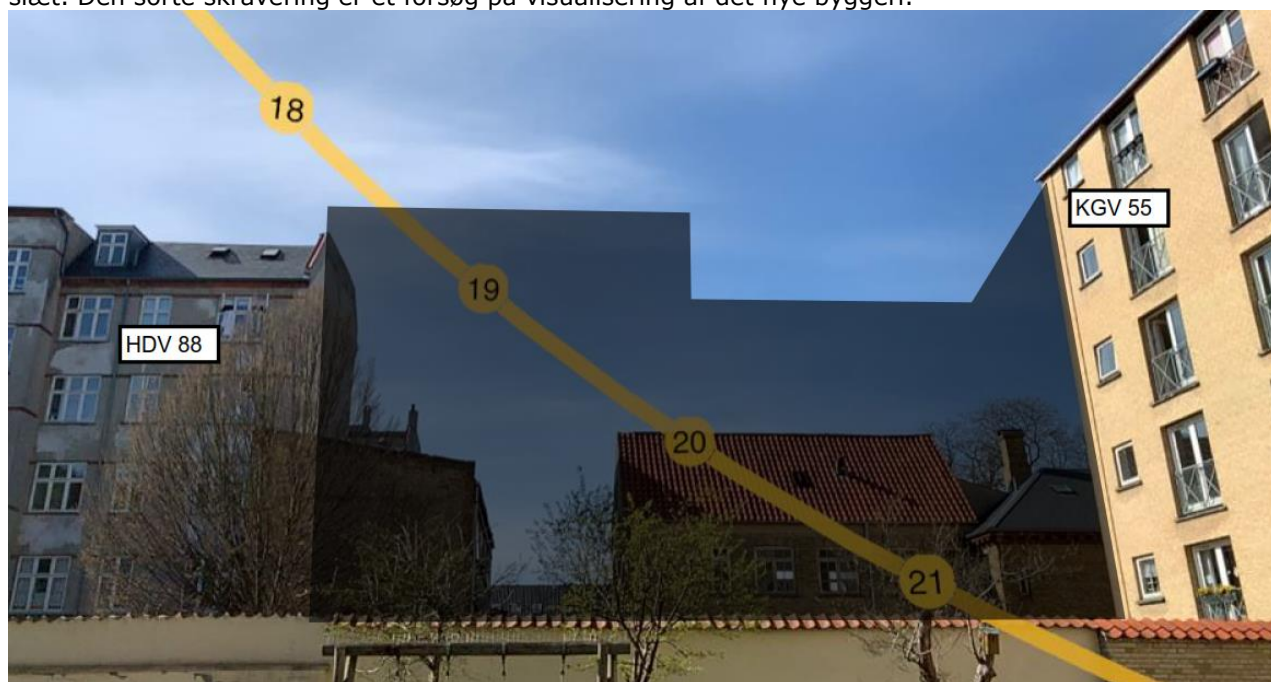
Byggeriet er dog ikke gjort mindre for at tage hensyn til de skygger der kastes øst for byggeriet, når solen fra kl. 18 og frem står i vest. Det vurderes at der ikke er taget højde for denne skyggevirksomhed, da facadeskyggediagrammerne kun medtager skyggevirksomheder frem til kl. 18.

### Skygger i fælles gårdområde

Det store fælles gårdområde omkranset af Kronprinsesse Sofies Vej (KSV), Holder Danskes Vej (HDV) og KGV vil med det forhøjede byggeri blive henlagt i total skygge på solrige sommeraftener. På nuværende tidspunkt er gårdområdet et centralt omdrejningspunkt for beboerne. Dette særligt grundet stort solindfald efter kl. 18, der kan nydes af beboerne efter en lang arbejdsdag.

Grundet de manglende facadeskyggediagrammer er der ifm. dette høringssvar udarbejdet et augmented reality soldiagram for Juni måned, der visualiserer, hvordan solindfaldet i gårdområdet vil blive kraftigt

reduceret grundet det høje nybyggeri. Den gule linje med tal angiver solens bane på udvalgte klokkeslæt. Den sorte skravering er et forsøg på visualisering af det nye byggeri.



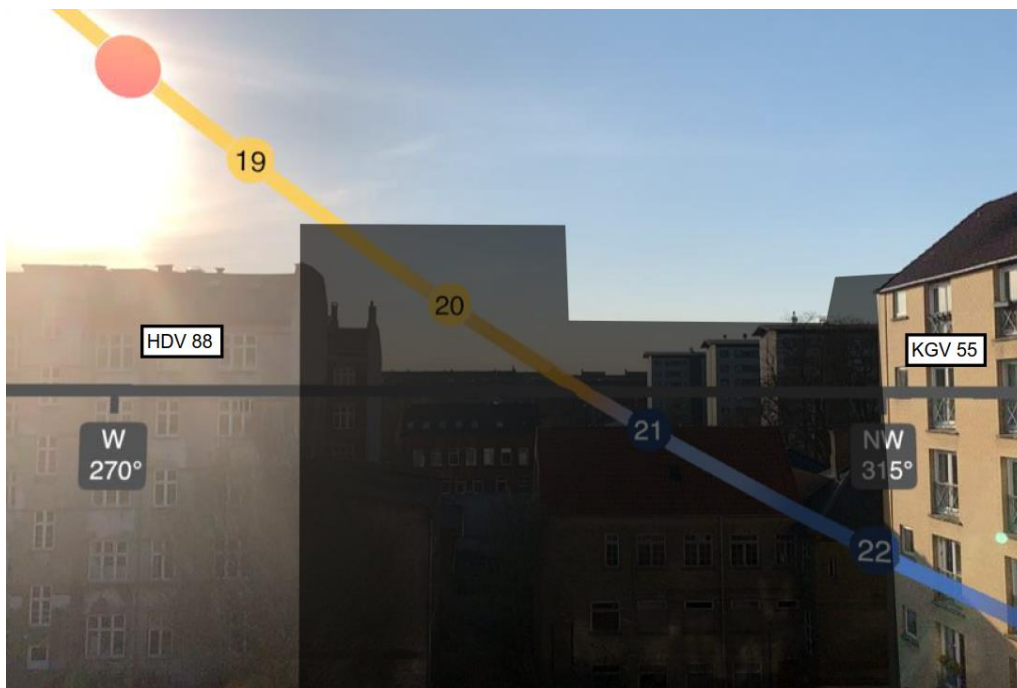
**Augmented Reality Soldiagram, set fra gårdområdet omkranset af KSV, KGV og HDV**

Ovenstående visualisering viser, at det nye byggeri vil kaste en stor skygge over gårdområdet fra omkring kl. 18.30 til kl. 20 i sommermånederne. Det viser desuden, at den reducerede byggehøjde mod KGV ingen positiv effekt har på skyggevirkningerne i gården omkranset af HDV, KSV og KGV.

Det gøres dermed klart, at det nye byggeri vil medføre en kraftig skyggevirkning i gårdområdet til stor gene for de fællesskaber der opstår i gårdområdet, når solen skinner og de varme solstråler kan nydes fra gårdrummet, mens der grilles over den fælles grill – En skyggevirkning, der ikke er vist i Lokalplanen – Den store skyggevirkning kan i værste fald tvinge beboerne i gården til at søge væk fra det lokale fællesskab til andre områder for at få muligheden for at nyde aftensolen.

### **Skyggeforhold på facade**

Foruden de markante skyggeforhold i gårdområdet omkranset af KSV, HDV og KGV, vil det nye byggeri også medføre en markant skyggevirkning på den vestvendte facade på bygningerne KSV 11-13. For at visualisere skyggevirkingen er der udarbejdet endnu et soldiagram, der visualiserer hvordan solindfaldet på den vestvendte facade bliver påvirket i aftentimerne i forårs- og sommermånederne. Dette soldiagram er baseret på solens bane i maj måned.



**Augmented Reality Soldiagram, set fra KSV**

Soldiagrammet viser, at det nye byggeri vil kaste skygge på facaden fra ca. kl. 19:15, hvor den nuværende byggehøjde tillader sol på facaden helt indtil kl. 20:30. Solindfaldet bliver altså reduceret med mere end en time på de private altaner fra maj til august. Til stor gene for de nuværende beboere, der ynder at nyde aftensolen fra deres vestvendte altaner efter en lang arbejdsdag.

Foruden skyggevirkningen, vil opførelsen af et så stort og massivt byggeri betyde, at beboerne i hele gården mister udkigget ud af gården. Se foto herunder for udkig til solnedgang i vest fra april 2021.

Dermed mister de nuværende beboere en af de store herlighedsværdier, der er forbundet med at bo i området.



**Solnedgang set fra KSV. Et udkig der mistes, såfremt den høje byggehøjde tillades**

Det er til stor undren, at Frederiksberg Kommune ifm. åbent hus-arrangementet, lagde stor vægt på bebyggelsens arkitektoniske kvalitet, når der grundet den høje bebyggelsesprocent tages så lidt hensyn til de arkitektoniske forudsætninger og kvaliteter i det eksisterende byggeri. Herunder et kig ud af gårdområdet. Vi skal ikke længere end til Ørestaden og BIG's 8-tallet eller VM-bjernet for netop at se et byggeri, der har høstet stor international anerkendelse for at sikre, at alle beboere er sikret et langt udkig ud af deres lejligheder.

På baggrund af visualiseringerne i dette afsnit bør Lokalplanen revideres, så der bebygges med en reduceret byggehøjde i det nye byggeri. Det bør tages hensyn til det grønne fællesareal i gårdområdet mellem KGV, KSV og HDV på samme måde som der er taget hensyn til de skygger der kastes over KGV 54-66. Som minimum bør der udføres udvidede skyggediagrammer, så borgere og beslutningstagere får et retvisende billede af det nye byggeris skyggevirkninger i gårdområder og på facader.

### **Dagslys**

Ud over store skyggevirkninger vil et så højt og massivt byggeri påvirke de omkringliggende lejligheds dagslysindfald. I det gældende bygningsreglement, som det nye byggeri foreslået i Lokalplan 231 er underlagt, fremgår det, at:

*”Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste... Tilstrækkelig tilgang af dagslys kan dokumenteres ved, at glasarealet uden skyggende forhold svarer til mindst 10 pct. af det relevante gulvareal. Alternativt kan dagslys dokumenteres ved at eftervise, at den indvendige belysningsstyrke fra dagslys er 300 lux eller mere ved mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslystimerne.”*

Det nye byggeri er altså pålagt ved lov at kunne opnå strenge krav til dagslys i det beboede indendørs areal. Dette for at spare på energi til kunstig belysning, men også for at kunne opnå boliger med et sundt indeklima. Undersøgelser af dagslysets betydning for oplevelsen af indeklimaet, og beboernes trivsel og sundhed, viser entydigt, at det har en afgørende positiv indvirkning.

### **Påvirkning af dagslys det eksisterende byggeri**

Det nye byggeri kan i designfasen tage højde for den meget tætte bebyggelse. Det eksisterende byggeri, der i forvejen ikke er bygget efter samme skærpede krav til dagslys, kan dog på ingen måde kompensere for den reduktion i dagslysindfald som det høje byggeri i den tætte bebyggelse vil medføre.

Dagslysreduktionen vil især have betydning for lejlighederne i de lavere etager i de omkringliggende ejendomme, der vil miste store dele af deres udsyn til himlen og dermed dagslysindfald.

Der henledes dog ligeledes særlig opmærksomhed på bebyggelsen på KSV 13 og KGV 51-53, der er et tidstypisk byggeri fra 1960'erne med lav etagehøjde (og dermed lav vindueshøjde) og meget dybe rum. Denne type bebyggelse er afhængig af et større dagslysindfald, for at lyset kan trænge ind de dybe i stuer. Bebyggelsen er derfor ekstra sårbar overfor en fortsættelse i det omkringliggende byggeri og de skyggevirkninger det medfører.

Placeringen og højden af det nye byggeri bør tage et hensyn til det eksisterende byggeri så dagslysindfaldet ikke reduceres unødigt, og kvaliteten af de eksisterende boliger ikke forringes imod hensigten med nutidens bygningsreglement.

### **Dagslys i det nye byggeri**

Foruden det reducerede dagslysindfald i det eksisterende byggeri, vurderes det som usandsynligt, at den nye bebyggelse vil kunne leve op til bygningsreglementets strenge krav til dagslysindfald i de lavest beliggende lejligheder.

Det skyldes, at der kun er ca. 15-20 meter til det byggeri som ligger overfor, hvilket vil medføre en kraftig skyggevirksomhed. Glasarealet skal dermed være væsentligt mere end de 10% som bygningsreglementet foreskriver for at kunne overholde lovgivningens krav til dagslys uden skyggevirksomhed.

Ved opmåling på facadeopstalterne ses det, at lejlighederne i stueetagen har et glasareal mod vest på ca. 5 m<sup>2</sup>. Hvis der holdes fast i den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og man antager at vinduerne mod vest skal give dagslys til halvdelen af lejlighedsarealet, giver det en glasandel på kun 10.5%. Da 10% glassandel uden skygge anses som acceptabelt, må 10% med store skyggevirksomheder være langt fra lovkravene i bygningsreglementet.

Såfremt det, mod hensigten i dette høringssvar, tillades at bygge et så højt og massivt byggeri, bør der inden afgivelsen af byggetilladelse stilles skærpede krav til dagslysberegninger, da det anses som usandsynligt, at de lavest beliggende lejligheder kan leve op til bygningsreglementets lovkrav for dagslys, da bebyggelsen er alt for tæt.

### **Opsamling og alternative forslag til videre bearbejdning med reduceret bebyggelsesprocent**

På baggrund af ovenstående argumentation gøres der indsigelse mod Lokalplan 231. Den forhøjede bebyggelsesprocent, der medvirker at der planlægges et alt for højt og massivt byggeri i et i forvejen tæt bebygget område, vil medføre for store skyggevirksomheder og gener for det eksisterende byggeri.

Det foreslås i stedet at der bygges lavere byhuse, der ligeledes vil kunne bidrage til en bevarelse/genopbygning af de skønne villaer, der kendetegner området og som er med til at gøre Frederiksberg unik.

Det blev til åbent hus fremlagt "at det ikke var muligt at redde de gamle villaer ifm. planprocessen". Såfremt planudvalget mangler inspiration til bevarelse af villaerne, er der i nabolaget udført små perler ifm. renovering af villaer med bagvedliggende produktionsbygninger.

Her henvises der blandt andet til Dronning Olgas Vej (DOV) 18 samt KGV 5, der med lav byhusbebyggelse og grønne tage, på fineste vis har formået at modernisere og løfte området med stor respekt for det eksisterende byggeri. Se fotos af de to byggerier herunder.





**Dronning Olgas Vej 18**



**Kong Georgs Vej 5**

### 3. Trafikale forhold og parkering

#### Trafikale forhold

De trafikale forhold på KGV er med den nuværende bygningstæthed allerede tæt på grænsen af hvad vejens kapacitet kan klare.

KGV er en af de eneste veje i området, der ikke er ensrettet, hvilket medfører stor trafikbelastning på vejen. Vejen forsyner desuden store parkeringsområder i bebyggelsen "Stjernen" samt en daginstitution, der medfører forøget trafik i spidsbelastningstimer fra forældre i både bil, på cykel og på gåben. Vejen lægger desuden asfalt til store busser, der henter børnene i institutionen og bringer dem ud af byen til frisk luft og grønne områder. Til åbent hus-arrangementet blev der desuden argumenteret imod en ensretning af KGV, da det ville flytte trafikken til de omkringliggende veje.

Ovenstående betragtninger omkring trafikale forhold er på ingen måde inddraget i lokalplan 231. I stedet bygger lokalplan 231's trafikvurdering på en misvisende trafiktælling, der er foretaget under coronanedlukningen, hvor langt størstedelen af arbejdsstyrken har arbejdet hjemmefra.

Lokalplanen angiver, at der er rolige trafikale forhold uden hastighedsproblemer, da gennemsnitshastigheden på vejen er målt til 26.6 km/t. For de lokale beboere i området vides det dog, at den lave hastighed ikke skyldes hensynfulde trafikanter, men simpelthen at KGV's nuværende vejkapacitet ikke kan rumme den mængde trafik der er på vejen. Det medfører tætte passager mellem hårde og bløde trafikanter samt accelerationer og opbremsninger, der sænker trafiksikkerheden for de bløde trafikanter.

Med 38 nye boliger og dertilhørende trafik vurderes det, at de trafikale forhold vil blive forværret yderligere. Lokaplan 231 bør foreskrive hvorledes de trafikale forhold forbedres for KGV, inden bebyggelsesprocenten i området hæves. Alternativt bør Lokalplanudvalget se på muligheden for at reducere bebyggelsesprocenten og en reduktion i antallet af boliger, og dermed antallet af nye beboere, for at modvirke en forøget trængsel på KGV.

#### Indkørsel til P-kælder

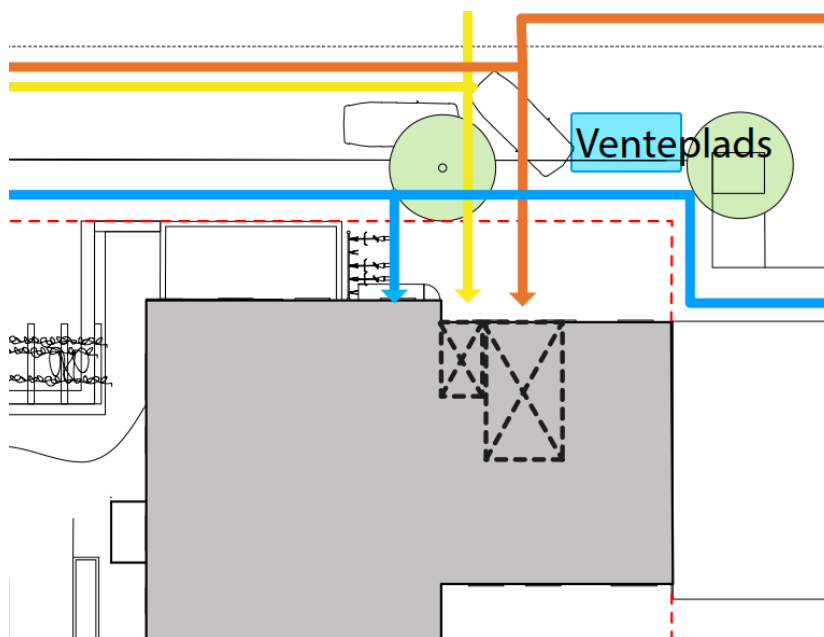
Det nye byggeri udstyres med en P-kælder, der har adgang via en elevator. Det betyder at biler der skal ned i parkeringskælderen skal holde på KGV i et ikke nærmere specificeret tidsrum, før de kan passere ned i parkeringskælderen.

Parkeringselevatoren vil med al sandsynlighed betyde, at biler der venter på elevatoren, vil holde hen over fortov og cykelområdet på vejen til stor gene for de bløde trafikanter i området.

Til åbent hus-arrangementet oplyste bygherren, at projektet indeholdt et venteområde, som de ventende billister forventes at benyttes. Granskes Lokalplan 231 ses det dog, ventepladsen er placeret i et, ikke nærmere defineret område på offentlig vej, der kræver en parallelparkering for ikke at holde ind over fortov og cykelområde.

Det anses som usandsynligt, at de ventende bilister vil udføre en parallelparkering, mens de venter på elevatoren og som mere sandsynligt, at de vil holde ind over fortov og cykelområde. Ikke engang tegningen i lokalplanforslaget viser at bilen vil benytte "ventepladsen".





Udklip fra visning af indkørsel i P-kælder i Lokalplanforslag 231, side 25

På baggrund af, at indkørselsforholdene til P-kælderen vil bidrage til yderligere forværring af de trafikale forhold på KGV, og betyde biler holdene i tomgang på fortorvet, bør hele projektet vedrørende parkeringskælderen tages til revision. Alternativt forslås det at bebyggelsesprocenten og antallet af boliger reduceres, således at der ikke vil være behov for oprettelse af en parkeringskælder.

### Parkering

På Nuværende tidspunkt er det mildest talt svært at finde en ledig parkeringsplads i området om aftenen. Den nuværende parkeringskapacitet er med al tydelighed allerede på sit maksimale niveau. Sværhedsgraden i at finde en parkeringsplads fører til unødigt meget ekstra trafik i området, da det er nødvendigt at cirkulere rundt i området, indtil man er så heldig at finde en ledig parkeringsplads.

Lokalplan 231 foreskriver at der oprettes 25 nye parkeringspladser svarende til 0.66 parkeringspladser pr. bolig.

Lokalplan 231 foreskriver dog ikke hvor mange parkeringspladser der nedlægges ifm. byggeriet.

På den nuværende matrikel er der omkring 12 garager, der nedlægges. Der nedlægges desuden en række private parkeringspladser uden overdækning. Da parkeringen der oprettes også er privat, bør disse nedlagte parkeringspladser tælle med i beregningen.

Det må desuden forventes, at der bliver behov for at nedlægge en række parkeringspladser på offentlig vej langs med det nye byggeri for at sikre indkørsel til parkeringskælderen samt for at opretholde brandvejen ind til gårdrummet.

Det vurderes derfor at der i forbindelse med opførelsen af byggeriet nedlægges i omegnen af 15 parkeringspladser, hvilket bringer det reelle **nye** antal parkeringspladser, der opføres ifm. dette byggeri ned på 10, svarende til 0.26 parkeringspladser pr. bolig. For en god ordens skyld, kan det indregnes, at der også nedlægges ca. 5 boliger, hvilket giver **0.30 nye parkeringspladser pr. ny bolig** ifm. Lokalplanforslag 231. Det overholder ikke Frederiksberg Kommunes egne parkeringsnormer.



**Lokalplanområde, hvor nuværende knap 15 parkeringspladser nedlægges (se rød markering til venstre). Dertil skal tillægges en række parkeringspladser på offentlig vej der skal nedlægges for at sikre P-kælder adgang samt brandvej**

Bygherren kunne ifm. åbent hus-arrangementet desuden informere om, at parkeringskælderens ikke reserveres til beboerne i de nye byggeri, hvorfor der må forventes en endnu større pres på den i forvejen overfyldte offentligt tilgængelige parkeringskapacitet i området.

Det kan ikke forventes at de nye beboere vælger at betale meget høje priser for en parkeringsplads i P-kælderen, når en P-licens til at holde på offentlig vej, kan erhverves for få hundrede kroner om året. Parkeringskapaciteten vil med 38 nye boliger derfor blive yderligere belastet, hvilket vil føre til flere forævede køreture og dermed yderligere trafikbelastning i området.

På baggrund af de manglende oplysninger om de reelle parkeringsforhold i Lokalplan 231, bør der foretages en revision af lokalplansforslaget, der beskriver hvordan parkeringsforholdene i området forbedres, så det kan forsvares, at bebyggelsesprocenten forøges. Der bør desuden redegøres for, at Frederiksberg kommunes egne parkeringsnormer ikke overholdes. Alternativt foreslås det, at bebyggelsesprocenten holdes på sit nuværende niveau og der bygges færre, men større boliger, så det forøgede pres på parkeringskapaciteten begrænses mest muligt.

#### 4. Mangler og misvisende oplysninger i lokalplanen

Ud over de mangler og misvisende oplysninger, der allerede er påvist i ovenstående afsnit vedr. "flugt" med eksisterende byggeri, facadeskyggediagrammer, dagslysforhold, parkeringsnorm og trafiktælling, vil dette afsnit beskrive yderligere mangler og misvisende formuleringer i Lokalplan 231, der bør føre til at Lokalplanen revideres og genbehandles politisk. Det skyldes at disse forhold kan mislede både borgere og beslutningstagere i deres behandling og reaktion på Lokalplan 231.

##### Angivelse af "grønne arealer" og beregning af Biofaktor

Frederiksberg Kommune stiller krav til en biofaktor på minimum 0.5. I Lokalplan 231 er der gjort rede for, at projektet lever op til dette krav med en biofaktor på 0.62. I denne biofaktor er medregnet "begrønning af facader og tag".

Der er ikke vist begrønning af facader og tag på de eneste rendering fra arkitekten, hvorfor det kan betvivles om det er i projektets planlægning at begrønne facader og tage. Der blev desuden ifm. åbent hus-arrangementet spurgt ind til om altaner og tagterasser virkelig blev talt med i "grønne arealer", da det fremgår af visualisering på side 12, at både altaner og tagterasser anses som "grønne arealer".

Her besvarede Frederiksberg kommune, at disse områder selvfølgelig ikke blev talt med, da der ikke kan stilles krav til begrønning private arealer. Fremstillingen af "grønne arealer" i Lokalplan 231 er derfor vildledende. Det fremstår stærkt tvivlsomt om bebyggelsen i Lokalplan 231 reelt kan opnå den beskrevne biofaktor.



##### **Private grønne arealer**

*Boligerne får adgang forhave, baghave, altan og taghave.*

#### **Misvisende angivelse af "grønne arealer" (Lokalplan 231 side 10)**

Fraregnes tillægsfaktoren for tage og facader (vurderet til 200) ender biofaktoren på 0.45, hvilket ikke lever op til Frederiksberg Kommunes egne krav.

Såfremt Lokalplan 231 ikke lever op til kommunens egne krav til biofaktor, bør lokalplan 231 forkastes eller erstattes af et mindre massivt projekt, der tillader højere biofaktor. Som minimum bør renderingerne i lokalplanforslaget være retvisende for det byggeri, der planlægges at blive bygget.

##### Angivelse af "ejerboliger", når bygherre har oplyst at boligerne vil blive etableret som lejeboliger

Mindst 5 gange i Lokalplan 231 er det beskrevet, at de opførte boliger er "ejerboliger". Til åbent hus-arrangementet kunne bygeherren dog oplyse, at boligerne vil blive lejeboliger med en månedlig husleje på over 15.000 kr.

Det anses som kraftigt misvisende, at der i Lokalplanforslaget er angivet, at der opføres ejerboliger, når bygherre tiltænker bebyggelsen som lejeboliger. Det kan have en betydning for både de lokale borgere og politikeres syn på bebyggelsen.

Bygherre vil sandsynligvis argumentere for, at boligerne kan sættes til salg når som helst og at angivelsen dermed er retvisende. Uanset hvad, bør boligerne blot benævnes "boliger" og ikke "ejerboliger", når kommunen står som afsender af lokalplanen for ikke at mislede borgerne til at tro, at boligerne kan erhverves som ejerbolig efter opførelsen.

På baggrund af den misvisende angivelse af ejerform i det kommende byggeri bør lokalplan 231 revideres, så alle forhold er beskrevet retvisende.

### **Angivelse af gårdrum som "Passage"**

Det grønne område mellem de to nye boligblokke er mange gange nævnt i lokalplan 231 som en "passage". Med brug af dette ordvalg kan borgere og politikere misledes til at tro, at det grønne område vil skabe mulighed for en grøn smutvej fra KGV til HDV. Især da lokalplanen har følgende formulering:

*"Den nye bebyggelse skaber en rumlig og ubrudt passage mellem Holger Danskes Vej og Kong Georgs Vej."*

Hvis man nærlæser lokalplanforslag 231 ses det dog, at der opsættes et 1.8 meter højt hegn som vil adskille de to matrikler på HDV og KGV fra hinanden, hvilket betyder at det ikke vil være muligt at passere gennem området.

Hvordan et areal afskærmet med et 1.8 meter højt hegn kan betegnes som en "ubrudt passage" er ganske uforstående.

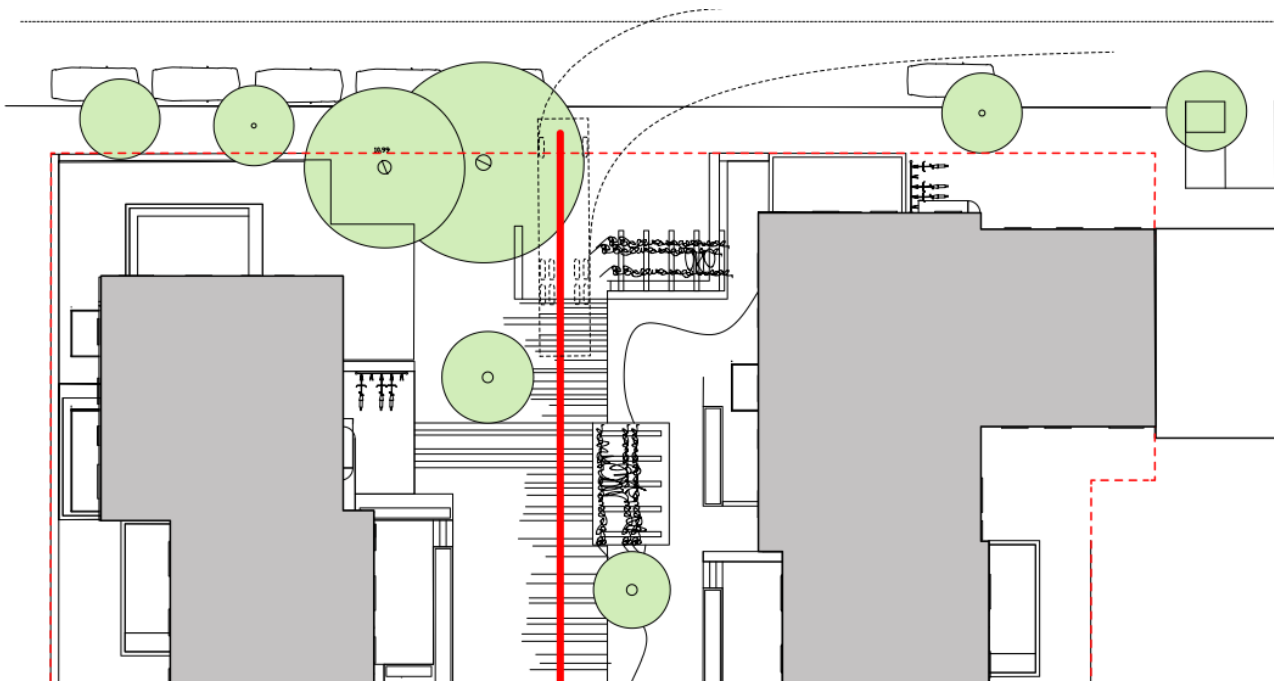
Benyttes en ordbog defineres ordet "passage" som følgende: *"åbning eller forbindelse hvorigennem noget eller nogen kan passere"*

Ifm. åbent hus-arrangementet blev der udtrykt fra Frederiksberg kommune, at passagen er et ønske og ikke en realitet. Øvrige høringssvar viser dog med al tydelighed, at de eksisterende boligforeninger ikke er interesserede i at opfylde Frederiksberg Kommunes ønske om en passage.

Da det ikke er muligt at passere gennem området, anses formuleringerne omkring "passage" i lokalplan 231 som stærkt misvisende. Derfor bør Lokalplan 231 revideres, så der benyttes et mere passende ordvalg, så borgere og beslutningstagere ikke misinformeres.

### **Visning af brandvej, der ikke vurderes praktisk mulig**

Den viste brandvej anses som meget svært at oprette, uden at et smukt gammelt bevaringsværdigt kastanjetræ skal fældes. På tegningen, der viser brandvejen, er det vist, at stigevoغن skal passere gennem træet for at få adgang til brandvejen. Ved observation af virkeligheden kan det konstateres, at træet har grene helt ned til 1.5 meters højde, hvilket betyder, at brandvejen ikke kan opretholdes med mindre det bevaringsværdige træ beskæres kraftigt.



**Visning af brandvej fra Lokalplan 231, hvor stigevojn skal køre gennem træ**



**Foto af bevaringsværdigt træ med grene ned i 1.5 meters højde**

Denne fejl kan i sidste ende betyde, at Hovedstadens Beredskab ikke kan godkende byggeriet. Det vurderes umiddelbart, at det med den foreslåede bygningsmasse vil være tæt på umuligt at opretholde en farbar brandvej, samtidig med at det bevaringsværdige træ bevares.

Det foreslås derfor, at der bygges mindre massivt, så der ikke er behov for brandveje til stigevogne. På den måde kan der også opretholdes et væsentligt større antal parkeringspladser på offentlig vej.



### **Bygherres behandling af den nuværende matrikel**

Det fremgår af Lokalplanforslag 231, at den nuværende ejer har ejet grundene siden 2017. I denne periode har bygherre forsømt at vedligeholde sin grund i en sådan grad, at de nuværende bygninger og omkringliggende arealer er en skændsel for området til stor daglig gene for de lokale beboere.

Bygherre tillader desuden at der henligger affald i store mængder på grunden, der tiltrækker rotter og andre skadedyr i den tætte bebyggelse. Se foto fra april 2021 herudner:



**Foto af store mængder affald på bygherres grund (KGV) fra april 2021**

Det frygtes, at bygherre med sin nuværende ligegyldighed overfor lokalområdet, på samme vis vil ignorere lokalområdet i både byggeperioden og i driften af byggeriet.

Det er desuden uforståeligt, hvorfor Frederiksberg Kommune ønsker at premiere en bygherre, der viser så stor ligegyldighed over for lokalområdet med et kommuneplantillæg, der tillader en overskridelse af den nuværende bebyggelsesprocent med 64%. Det medfører et enormt økonomisk afkast for bygherre uden lokalområdet bliver tilført nogen former for kompensation.

Det frygtes at dette projekt kan skabe præcedens for, at borgerne og politikere i lokalområdet udtrættes af grimme ikke vedligeholdte grunde, for at det bliver nemmere for private bygherrer at få gennemført en yderligere fortætning af Danmarks tættest bebyggede kommune.



## 5. Konklusion

På Baggrund af ovenstående eksempler vedrørende bebyggelsesprocent, skyggeforhold, dagslys, trafikale forhold, parkering, fejl og mangler i lokalplanen og bygherres ligegyldighed overfor lokalområder bør Lokalplanforslag 231 og Kommunaplantillæg 17 forkastes i den kommende politiske proces. Der bør i stedet bygges lavere og mindre massivt indenfor de nuværende rammer som den eksisterende kommuneplan tillader. Det vil, i stedet for at være til gene for de lokale beboere, være med til at løfte området og understrege Frederiksberg Kommunes ønske om at bevare det blandede byggeri med stort fokus på bæredygtighed og mangfoldighed samt høj arkitektonisk kvalitet.

Med venlig hilsen

**Tore Clausen**

Civilingeniør (M.Sc.), Byggeteknologi  
Kronprinsesse Sofies Vej 13