

Til By- og Miljøudvalget, Frederiksberg Kommune

Vedrørende forslag til lokalplan 231 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61

Vi vil fortsat give udtryk for vores modstand over for forslaget om at opføre store boligblokke med negative følgevirkninger for områdets eksisterende beboere. Vi appellerer til, at de klassiske villaer bevares og istandsættes.

Det burde være unødvendigt at gentage kritikpunkterne (tæthed, skyggevirkninger, støj osv.), da de har været nøje beskrevet i forbindelse med første høringsperiode og i flere af svarene til indeværende høring, som vi fuldt ud kan tilslutte os. Dertil bærer ordlyden i sagsfremstillingen umiskendeligt præg af, at beslutningen allerede er truffet (22.2.21), og at den offentlige høring blot er en formalitet.

Vi vil gerne blive klogere på, hvordan medlemmerne af By- og Miljøudvalget ræsonnerer, når de skal beslutte, om der skal gives grønt lys til et investeringsprojekt som dette. Hvordan opvejer de for og imod, og hvilke aspekter tillægges betydning, og hvilke anses for mindre betydelige? Forvaltningen nævner bl.a. at have foretaget en **helhedsbetragtning**, men det er svært at få øje på, hvor vi som mennesker og nuværende beboere optræder. Vi kan kun appellere til, at udvalgsmedlemmerne følger et **princip om at sætte borgeren først**, dvs. hvor alle aspekter af et byggeprojekt holdes op imod de konsekvenser, det har for områdets beboere og deres fremtidige trivsel. Vi tror på, at man både i udvalget og forvaltningen oprigtigt kerer sig om borgerne og deres trivsel, selv om det er en svær størrelse at måle eller veje, og at man vil det bedste for vores by.

Hvis man tager udgangspunkt i princippet om at sætte borgeren først, er det svært at forstå, hvorfor alle bygninger partout skal støde op til hinanden. Hvorfor skal alting **indrammes**, som det formuleres i kommunalplanen? Måske ser det pænere ud på byplanlæggerens tegning, hvis karréer er lukket af, men for os, der faktisk bor her, opleves det snarere som at blive lukket inde. At byggeprojektet medfører skyggegener for beboerne er dokumenteret i kommunalplanen (p. 80), hvor det fremgår, at i årets mørkeste måneder får kun 3. og 4. sal en smule dagssol, mens passagen, som immervæk rummer ca. 60 lejligheder, er henlagt i konstant skygge, selv når solen står højest ved middagstid. Det er ikke værdigt. I stedet burde man minde sig selv om, at hensigten bag reglerne om bebyggelsesprocenter netop er at **beskytte** borgerne mod de negative konsekvenser ved for tæt byggeri. Det er ikke meningen, at reglerne skal suspenderes blot for at maksimere investeringsudbyttet – på bekostning både nuværende og kommende beboere. Som reference kan man rette blikket mod Sluseholmen, Nordhavn eller nybyggerierne på Amager Strand, hvor man ihærdigt har presset flest mulige boliger ind på mindst muligt areal, og hvoraf en del ligger i konstant skygge.

Vi værdsætter de gamle villaer. De er en del af det brogede bybillede, som adskiller Frederiksberg fra de øvrige brokvarterer. Vi værdsætter til gengæld ikke, at de har fået lov til at forfalde og danne en uskøn plet i vores kvarter. Villaerne har man **ladet forfalde**, fordi man gerne vil erstatte dem med noget andet. At fremstille sagen som et valg mellem fortsat at se på forfaldne villaer og et kæmpe investeringsprojekt bygger på en **falsk præmis**, ligegyldigt om tidligere projektplaner er opgivet, og nye ejere er kommet til. Behovet for at gøre noget, bør ikke veje tungere end hensynet over for beboernes trivsel. Forvaltningen oplyser, at den ikke kan gribe ind, med mindre der er nedstyrtningsfare, og da villaerne formelt ikke er bevaringsværdige, er metoden indirekte

sanktioneret. Idet meget få bygninger i Mariendalskvarteret er bevaringsværdige, kan man kun gisne, om flere villaer vil lide samme skæbne fremover. Vedtages kommunalplanforslaget, må konklusionen uvægerligt være, at det godt kan betale sig at lade bygninger forfalde for siden hen at betegne dem kondemnabile og erstatte dem med nybyggeri. Hvis det alene er et spørgsmål om at være tålmodig og lade stå til, danner det en **farlig præcedens** for driftige ejendomsinvestorer, som har tid og midler til at vente i 10-15 år.

Tilsyneladende er bygningerne ikke i dårligere stand, end de stadig kan anvendes til bolig. Siden de oprindelige lejere blev opsagt for flere år siden, har der boet udenlandske håndværkere i det ene baghus, som vi formoder, uden at kende selskabsstrukturen, i sidste ende arbejder for investor. Kaster man et hurtigt blik derind, er det åbenlyst, at forholdene er uhumske, og der har i perioder ophobet sig betydelige mængder skrald. Vi er uforstående overfor, at der har udspillet sig **social dumping** i årevis, der giver associationer til Padborg-sagen, og at man med en godkendelse af investeringsprojektet, indirekte accepterer den måde at drive virksomhed på.

Skal man foretage en helhedsbetragtning, er det i sidste ende en afvejning af, om området tilføres mere værdi, end man fjerner. Det, mener vi ikke, er tilfældet. Vores **glæde og trivsel ved at bo her reduceres**. Vi har også meget svært ved at se, at bygningerne skulle passe ind i området visuelt eller arkitektonisk. Og vi har bemærket de store tagterrasser, som kan danne rammer om diverse fester. Flere har soveværelse ud til vejen, og vores ejendom har ikke samme lydisolation som moderne byggeri. Fremhævelsen af boligvariationen er også søgt, idet det i praksis kun er et mindre segment af befolkningen, som har råd til at flytte ind. Reelt er det kun investor, som har udsigt til en gevinst, mens vi som borgere stilles i en dårligere position for eftertiden.

Afslutningsvist kan vi oplyse, at vi er 10 omkringliggende boligforeninger med ca. 250 lejligheder, som påvirkes af byggeriet. Vi har ydermere noteret os, at det kun er V og K's medlemmer af By- og Miljøudvalget, som er tilhængere af investeringsprojektet.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i A/B Kong Georgs Vej 60-64

Se nedenstående billede taget i juni i aftensolen. Det er let at forestille sig, hvordan det monolitiske nybyggeri vil forandre området i negativ retning. Det er ikke kun vores ejendom, som får mere skygge. Også beboerne på Holger Danskes vej, som i øjeblikket nyder lyset fra 'hullet' i karréen, må fremover bo i skygge. Mellem de to villaer stod et stort elmetræ på højde med kastanjerne, som pludselig forsvandt en februardag for få år siden. Vi formoder, det ikke harmonerede med de planer, investor ville indsende til By- og Miljøudvalget.

