

Hørringsvar vedrørende lokalplan nr. 237

Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Brand eller anden totalskade af bygningsmassen

Det fremgår ikke eksplicit af lokalplanen, at ejer vil få lov til at genopføre den nuværende bygningsmasse uanset bebyggelsesprocent i tilfælde af brand/totalskade.

I forbindelse med åbent hus på Frederiksberg Rådhus blev det oplyst, at det er kutyme, at der dispenseres fra maksimal bebyggelsesprocent i tilfælde af brand/totalskade og genopførelse.

I et retssikkerhedsmæssigt perspektiv er det betænkeligt, at det beror på en konkret vurdering – omend der synes at være en kutyme – fremfor at det skrives ind i lokalplanen.

Formålet med lokalplanen samt kvarteret bevares baseret på et vilkårligt tidspunkt.

Som ejendomsejer kan man ved gennemlæsning af formålet hurtigt få den opfattelse, at lokalplanen i høj grad er udløst af

” Den høje bebyggelsesprocent betyder, at kommunen jævnligt modtager henvendelse fra ejendomsejere om at konvertere erhverv til boligformål eller som ønsker at fortætte bebyggelsen på deres ejendom. Disse ønsker om omdannelse af området betyder, at områdets særlige karakter er under pres, og at det bygningsmæssige og funktionelle bymiljø risikerer at blive mindre diverse.”

Dernæst følgende formulering i formålet

” Det skal sikre, at områdets særlige identitet, blandede anvendelser og varierede skala bevares. I de supplerende bestemmelser for området er fastlagt, at der ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal tages udgangspunkt i bevaring af kvarterets karakteristiske blandede bymiljø med blandede anvendelser og bygningstypologier, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.”

Den restriktive tilgang – der går udover hvor den enkelte ejendoms SAVE-værdi udtrykker – synes derfor begrundet i et forhold, der kunne opnås på anden vis.

Det betyder nu, at enhver facadeændring, udskiftning af vinduer/døre mv. skal godkendes uagtet den enkelte ejendoms SAVE-værdi.

Baseret på dialog med Frederiksberg kommune er det ligeledes forstået, at fx farveændring på ejendommene og vinduer skal godkendes. I dialogen er det forstået, at man fx kan gå tilbage til ejendommens tidligere udtryk og farve, men at ændre af nuværende farve til en farve, der ivotrigt anvendes i området og vil falde naturligt ind i dette ikke kan godkendes. Det er håbet, at Frederiksberg Kommune vil indføre i planen, at farver der ivotrigt findes i området og vil falde naturligt i området kan godkendes. Særligt for bygninger, som aktuelt er påført en vilkårlig farve som er udtryk for nuværende eller tidligere ejeres diskretionære designvalg, således at skønnen i den enkelte sagsbehandling indskrænkes.

Klima og bevarende lokalplaner

Når et større område omfattes af en bevarende lokalplan bør der nøjes tages stilling til proportionaliteten mellem det bevarende element, miljøet og muligheden for fortsat at energioptimere den brede boligmasse, som ikke er omfattet af restriktive SAVE-værdier.

Det er vurderingen, at den aktuelle udformning ikke i tilstrækkeligt grad adresserer klimaagendaen og fokuserer ensidigt på æstetik og arkitektonisk fremtræden.

I en tid, hvor klimaet fylder mere end nogensinde er det ejendommeligt, at Frederiksberg Kommune vælger at gennemføre en bevarende lokalplan for et større område, hvor bygningsmassen er ganske varierende og hvor nogle bygninger er så energiineffektive at bevaring ikke bør have forrang frem for klimahensyn, som minimum i de tilfælde, hvor den enkelte bygning i sig selv ikke er bevaringsværdige (hvilket de individuelle SAVE-værdier må anses at tage højde for).

I forbindelse med ovennævnte åbent hus blev muligheder for facadeisolering drøftet og her er det min forståelse, at Frederiksberg Kommune har givet udtryk for, at det må forventes at blive vanskeligt at få tilladelse til i sin helhed. Det er sikkert forståeligt, da fuld facadeisolering kan ændre bygningernes karakterer væsentligt.

Omvendt kan der med fordel og mindre konsekvenser i lokalplanen eksplicit åbnes for to forhold

- Mulighed for udvendig efterisolering af gavle der ikke vender direkte mod vej, hvor det giver et beskedent ændring af ejendommens udtryk. Gavle vil ofte være en stor kilde til energitab, men omvendt ikke ændre ejendommens udtryk såfremt de påføres efterisolering i begrænset omfang.
- Facader der vender væk fra veje bør ligeledes overvejes undtaget fra de strenge krav til lokalplanen.

I relation til ovennævnte skal det gentages, at den bevarende lokalplan ikke ændrer den enkelte ejendoms SAVE-værdi men derimod er baseret på et hensyn til kvarteret som helhed. Dermed må udtryk mod vej være vigtigere end udtryk, som ikke er synligt for offentligheden. Energoptimerende tiltag bør således som minimum tillades på ikke synlige facader i det tilfælde SAVE-værdien tillader det.

Sekundære bygninger / Baghuse

Der er baseret på dialog med Frederiksberg Kommune forstået, at der vil gælde mindre restriktive krav for mindre, sekundære bygninger, der fx. omdannes til kontorer eller lignende. Det vil i den sammenhæng være muligt at foretage ændringer af facaderne og tag på disse henset til, at de ofte ikke har den store bevaringsværdi isoleret set.

Ovenstående kan med fordel fremgå direkte af lokalplanen.