

Vedr. Offentlig høring om forslag til lokalplan 237 – bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Kære politikere på Frederiksberg.

Jeg er ejer af nogle af de få ejendomme i området, som den nye lokalplan ændret hele grundlaget for. Hermed min indsigelse mod den nye plan for områdets ejendomme.

Jeg har igennem en lang årrække ejet og boet i lokalområdet. Jeg sætter sikkert endnu højere pris på lokalområdet end jer, der har stillet forslaget, da jeg både bor og driver virksomhed her. Tidligere har jeg endda selv henvendt mig til jer for at stoppe ejendomsspekulantens planer om nedrivning af en de sidste villaer på Niels Ebbesens Vej 27.



Jeg har derfor en kæmpe interesse i at bevare dette herlige område og er grundlæggende enig i at det er værd at beskytte områdets særpræg. Jeg mener dog ikke at den nye lokalplan lever op til formålet og desuden indeholder nogle uhensigtsmæssige elementer, der på sigt kan ødelægge nærmiljøet i området.

Min grundlæggende indsigelse i det meget lange skriv er følgende:

- 1) I har allerede redskaberne
- 2) Årsagen til ændringsforslaget er mestendels at aflaste jeres afdeling, ikke at sikre området. (Dette var svaret fra jeres egen afdeling på høringsdagen)
- 3) I risikerer at stoppe enhver positiv udvikling i ejendomsmassen
- 4) Det er allerede ALT for sent at bibeholde erhverv i området. For 80 år siden var der erhverv i alle baggårde her. Det er for længst rykket væk og de utroligt få ejendomme der er tilbage med lidt erhverv er allerede nu svære at leje ud og så mangler der en forklaring på, hvorfor man pludselig nu efter over 100 års dynamisk udvikling af området, vil tvinge de få tilbageværende til at aldrig at forbedre deres ejendomme.

JA, det er langt, men implikationerne for os få, dette rammer er også store. Håber du vil bruge tiden på at læse mine tanker.

### **1. I har allerede redskaberne.**

Som det tidligere nævnte eksempel fra Niels Ebbesens Vej 27 viser, kan det inden for gældende lovgivning sagtens lade sig gøre for jer at stoppe eventuelle forsøg på at ødelægge områdets unikke præg. Denne sag endte helt perfekt, i det villaen blev reddet,

konverteret til bolig og istandsat på smukkeste vis. Dette havde ikke kunnet svare sig uden en konvertering.



## 2. Har vores område nået et guddommeligt klimaks?

Frederiksberg er en dynamisk bydel. Igennem de sidste 100 år er meget ændret og ombygget. Mange tider er kommet og gået og i perioder har der været behov for mange butikker, sporvogne og masser af værtshuse i området. I andre kollektiver, hoteller, fabrikker. I det hele taget er en by præget af dynamik og forandring.

Er I som politikere sikre på at nu har Frederiksberg nået det punkt, hvor det aldrig bliver nødvendigt at forandre noget igen? Er 2023 det helt perfekte billede på hvordan blandingen af boliger og erhverv skal se ud? Kunne det på ingen måde tænkes at fremtiden kunne se anderledes ud, end nutiden?

Hvis de daværende politikere i 1908 havde valgt samme tilgang, så havde Vodroffsvej/Rosenørns Allé stadig set sådan her ud.

Rosenørns Alle 27. juni 1908.

Det nuværende Rosenørns Alle. Nederst ses jernbaneoverskæringen ved Vodroffsvej. Til højre ses et hjørne af Ladegården.

Længere fremme ses delingen af sporet. Til højre Klampenborgbanen, til venstre mod Frederiksberg.

Foto: 1908. Fotograf ukendt. KbhBilleder.dk



*Mon ikke vi alle skal være glade for at man ikke låste Frederiksberg fast på det daværende udtryk?*

Problemet med jeres forslag er at I fryser et bestemt billede af Frederiksberg fast og siger at dette må aldrig ændre sig. Der skal altid være præcis denne blanding af erhverv og beboelse. Dog er tingene allerede ved at ændre sig. Der flytter stadig 10.000 nye mennesker til København hvert år.

## Prognose varsler flere singler og behov for markante ændringer på hovedstadens boligmarked

 **By og Bolig** Daniel Bue Lauritzen



Der bliver ovenikøbet flere og flere singler. Presset er stort på at hjælpe både unge og ældre til at finde et sted at bo i vores herlige by. Med jeres forslag til fastfrysning, vil heller ikke kommunalt ejede ejendomme kunne konverteres, som I ellers selv så smukt har gjort det med det gamle bibliotek, der er omdannet til ungdoms- og ældreboliger, samt nyt erhverv.



### 3. Verden har allerede ændret sig

Verden er ændret efter corona. Der er mindre brug for fysiske butikker og kontorer, da salget er flyttet over på nettet. En tendens der kun lige er startet. Jeg kan opfordre en tur op af et hvert butikstov i danske provinsbyer, for at se hvor trist det kan ende. Efter corona er hjemmearbejde også steget gevaldigt og allerede nu mærkes det tydeligt at kontorer er langt sværere at udleje. Her er lidt lokale eksempler fra et bare 3 gader i kvarteret. Allerede nu har mange erhvervslejemål stået tomme i årevis.



*Er det jeres vision for fremtidens Frederiksberg?*

Risikoen ved at afskære både jer og os fra at kunne konvertere ejendomme, der på et tidspunkt i historien har fået mærkatet : Erhverv, er at vi risikerer at vi har masser af døde kvadratmeter stående på Frederiksberg, som ingen har interesse i at vedligeholde, da de ikke kan lejes ud.

Et perfekt eksempel på dette er villaen med bagvedlæggende kontorer på Niels Ebbesens Vej 29, som I selv godkendte nedrivning af og ombygning til ældreboliger idet kontorbygningen ikke var vedligeholdt i årtier, da det ikke gav økonomisk mening for ejeren.



I risikerer altså nu at dette bliver tilfældet for hele området. Denne gang med den forskel at ejerne ikke engang ser et potentiale i at udvikle ejendommen.

Inden for de nuværende regler har I allerede alle muligheder for at stoppe konverteringer og tage en god og fornuftig snak med ejeren om potentialet for ejendommen – hvorfor udelukke denne dialog og åbenhed for både jer og borgerne?

#### **4. Vurderingsrod, skat og fredning**

Et helt andet problem er selvfølgelig at I ved indførsel af disse regler de facto freder ejendommene. Som I sikkert ved, er der ikke ejendomsskat på fredede bygninger.

Desuden kan man spørge; om det er det rette tidspunkt at skabe yderligere utryghed om ejendomsværdierne? Vi behøver vel næppe at finde eksempler på hvordan det er gået med det nye vurderingssystem, hvor ingen af de ejendomme I nu vil skabe usikkerhed om, har modtaget nye vurderinger endnu.

I stavnsbinder nogle ejere til nogle gamle utidssvarende kontorlokaler, der i fremtiden bliver umulige at leje ud. Gode kvadratmeter, der kunne bruges til så mange andre gode formål. Hvis man laver en hel standart beregning på afkast og investering i de få ejendomme dette forslag omhandler, vil det med det samme afsløre sig, at der ikke vil være noget om helst incitament for at forbedre eller vedligeholde ejendommene.

Og hvorfor overhovedet denne besynderlige opdeling i A og B ejendomme.

Allerbedste løsning for alle er at bibeholde den nuværende lokalplan, der fungerer fint. Næstbedste løsning er I det mindste at fjerne stavnsbåndet på en meget lille gruppe erhvervsjendomme og tvangen til at de til evig tid, skal være erhverv.

ALTSÅ: Fjern klausulen om at erhverv ikke kan ændres til andre formål.

Jeg stiller når som helst gerne op til en snak sammen med de få andre ejere i området og forklarer mere.

Venlig hilsen  
Chris Didrik Nørgaard

Niels Ebbesens Vej 19  
Forhåbningsholms Alle 41 A/B