



Sagsnr: 01.02.05-P16-4-23

Offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg nr. 7 og forslag til lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

Dette brev er sendt til ejere, lejere og virksomheder i lokalplanområdet og naboområdet.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget forslag til lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7. Planforslagene skal herefter i offentlig høring. Det betyder, at du nu har mulighed for at komme med ændringsforslag, kommentarer, og indsigelser til planforslagene. Alle indsendte hørings svar vil indgå i den endelige behandling af planforslagene.

Baggrund og formål

Baggrunden for at udarbejde lokalplanforslaget er at Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med boliger, fællesarealer/erhverv og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet. Bygningerne er ved lokalplanens udarbejdelse generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader.

Den nye bebyggelse formes som én samlet hjørnebygning med erhverv og fællesarealer i stueetagen og et bofællesskab, der forventes at blive for seniorer, med både private og almene boliger på 1.-5. etage.

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, i form af særlig boform; et bofællesskab, med mulighed for butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv i stueetagen,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt,
- at skabe attraktive grønne opholdsarealer og fælles faciliteter, der kan understøtte fællesskab i bebyggelsen,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bygninger.

Lokalplanen fastlægger at etager over stueplan kun må anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) til en særlig boform (bofællesskab) med en stor andel af fællesarealer, ude som inde.

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed. Dog må der i beboelseslejligheder udøves liberale

erhverv. Det er en forudsætning, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal for nybyggeri.

Langs bydelsstrøget Nordre Fasanvej og langs Nyelandsvej må der i stueetagen kun etableres butikker, caféer og restauranter, kontor- og serviceerhverv samt fællesarealer til boligbebyggelsen. Der må ikke etableres forlystelser, herunder spillehaller. Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 220 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 220 m² og for udvalgsvarer 220 m².

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningen, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal, tekniske anlæg, stier samt parkerings- og adgangsareal.

Kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021

Kommuneplantillægget udlægger en del af 4.B.7 til et nyt rammeområde 4.B.17 for Nyelandsvej/Nordre Fasanvej. Det nye rammeområde giver mulighed for de samme anvendelser, etageboliger og etageantal, men der åbnes mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 280 for området under ét.

Planforslagene

Du kan læseforslagene til planerne på kommunes høringsportal blivhoert.frederiksberg.dk, på kommunens biblioteker og i Borgerservicecentret på rådhuset fra den 13. februar 2024.

Fagudvalgsudtalelse

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede ved behandling af planforslaget om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Offentlig høring

Høringsperioden løber frem til den 9. april 2024. Alle har ret til at deltage i høringen og alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling. I forbindelse med den politiske behandling vil alle høringssvar blive offentliggjort på blivhoert.frederiksberg.dk.

Høringssvar skal indgives via blivhoert.frederiksberg.dk.

Borgermøde

Onsdag den 13. marts kl. 17.00-19.00 inviteres til borgermøde i Kedelhallen. Det vil her være muligt at drøfte projektet og planforslaget med repræsentanter fra kommunen og for bygherre. På mødet kan du få mere viden om projektet, komme med forslag og forberede høringssvar.

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og har vurderet, at der ikke

skal udarbejdes en miljøvurdering, idet en realisering af planen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen kan ses på blivhoert.frederiksberg.dk sammen med planforslaget.

Retsvirkninger

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (planlovens § 17). Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

Flere oplysninger

Du kan få nærmere oplysning om planerne i By, Byggeri og Ejendomme - Byudvikling, telefon 3821 4070.

Med venlig hilsen

By, Byggeri og Ejendomme

Klagevejledning

Hvad kan der klages over

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelser efter planlovens § 58, stk. 1. Der kan alene klages over retlige spørgsmål. Det kan f.eks. være, om planforslaget er lovligt tilvejebragt og offentliggjort. Derimod kan der ikke klages over skønsspørgsmål. Det kan f.eks. være om det anses for hensigtsmæssigt at vedtage en plan på baggrund af politiske, økonomiske eller andre grunde. Der kan med andre ord ikke klages over planforslagets konkrete indhold.

Planforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Planforslaget er derfor screenet for at afgøre, hvorvidt de skal miljøvurderes eller ej. Kommunen har truffet afgørelse om, at planforslaget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet en realisering af planen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet (§ 48, stk. 1).

Hvem kan klage

Klageberettiget er enhver, der har retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Foreningerne skal have vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål og repræsentere mindst 100 medlemmer (§ 59, stk. 1 og 2, i planloven).

Hvornår/hvordan kan der klages

En klage skal være indgivet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse – det vil sige senest den **13. marts 2024** (§ 2, stk. 1, i bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love). Klagen skal indsendes elektronisk via Planklagenavnets digitale klageportal, som findes på [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Klagen sendes via klageportalen til kommunen. En klage er først indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Ønskes der fritagelse for brug af klageportalen, skal der sendes en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter om anmodningen kan imødekommes.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Planklagenavnets behandling af en klage, at der er betalt et klagegebyr:

- Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr.
- Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1800 kr.

Gebyret betales med betalingskort i klageportalen.

Gebyret tilbagebetales, hvis:

- Klageren får helt eller delvist medhold i klagen.
- Klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi, klagen ikke er omfattet af Planklagenavnets kompetence.

Søgsmål

Hvis et spørgsmål ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse (§ 62, stk. 1, i planloven).

Yderligere oplysninger om klagereglerne kan findes på [Planklagenavnets hjemmeside](#).

Persondataloven

Ifølge persondataloven skal Frederiksberg Kommune orientere om, at oplysningerne: navn og adresse er registreret med henblik på at kunne sende denne informationsskrivelse, ligesom det muliggør at informere om eventuel endelig vedtagelse af planforslagene. Det skal oplyses, at der i persondataloven er regler om borgerens ret til:

- Indsigt i de oplysninger, som registreres
- At gøre indsigelse mod, at oplysningen registreres
- At kræve berigtigelse, sletning eller blokering af oplysninger, der er urigtige, vildledende eller på lignende måde registreret i strid med lovgivningen.