

Kritik af lokalplanforslaget LP 238

Først og fremmest er vi enige i at bevare det flotte udseende som mange bygninger på Frederiksberg har. I A/B Vono er vi 18 andelshavere, der for vores få midler passer på vores ejendom (matr.nr. 20ht Frederiksberg) i overensstemmelse med det oprindelige udtryk, men samtidig ønsker vi at ejendommen kan udvikle sig, så andelshavernes nytte og herlighedsværdi øges. Derfor har vi dernæst en del kritik til forslaget, som virker meget vidtgående, usikker, urimeligt og indgribende i andelsboligforeningens ejendomsret:

Overordnet:

- Forslaget giver øget omkostninger for ejendommene og manglende muligheder for at udnytte ejendommene bedst muligt for beboerne. Samtidig får ejendommene ikke bevilliget midler til at imødegå de øget omkostninger, som kommunen pålægger. Derfor bør kommunen, hvis lokalplanforslaget fastholdes, allokere midler til ejendommene, så ejendommene ikke oplever øget omkostninger.
- Ordlyden af lokalplanen gør at byggesagsbehandlingen involveres i stort set alt. Dette vil medføre mere byggesagsbehandling. Hvis kommunen ikke allokere flere ressourcer til byggesagsbehandlingen, så vil det betyde længere sagsbehandlingstider, hvilket vil give en yderligere omkostning for ejendommene pga. øget udgifter til rådgivere, stigning i prisindeks under sagsbehandling mv. Det er derfor nødvendigt at gøre sagsbehandlingen hurtigere og/eller smidigere.
- Værdien af ejendommene formindskes, da det fx kan være svært at få altaner opsat eller udnytte tagetage mv. Dette rammer også beboernes nytte og herlighedsværdi ved brug af deres boliger. Det er nødvendigt at man kan foretage ændringer i bygningen, så den kan leve op til nutidige behov, krav og miljømæssige forpligtelser. Dette behøver ikke ske på bekostning af ejendommens overordnet æstetik. Lokalplanen lægger dog op til, at alt fastholdes i anno 1900 og til ukendt smagsdommeri.
- Ud fra ordlyden er der en stor risiko for at kommunens byggesagsbehandling vil fortolke borgernes/ejendommens muligheder for at opsætte altaner, skifte vinduer, udnytte tagrum mv., meget restriktivt, selvom de ønskede ændringer er i samme stil som bygningens oprindelige udseende. Derfor ødelægges borgernes muligheder for at gøre deres boliger bedre (give bedre nytte/livsglæde / herlighedsværdi)

Desuden kan man spørge: hvad er det oprindelige udseende? Hvilke farver var de oprindelige? Mange ejendomme er malet i farver, som de måske ikke var oprindeligt, og hvem kender de oprindelige farver? Endelig kan bygningsbestanddele være udskiftet, så der ingen identifikation er af hvordan de oprindelige bestanddele var. Fx har vores naboandelsboligforening fået udskiftet deres vinduer til plastvinduer for mange år siden. Vi har selv trævinduer fra 1990'erne, som er ved at rådne væk. Vores og naboforeningens ejendomme er sammenbygget og har oprindeligt været ens i udseende. Der er ingen tegn på de oprindelige vinduer i den samlede bygning.

Konkret for vores andelsboligforening har vi følgende tre problemer/kritik af forslaget:

1. Inden for de kommende år skal vi have udskiftet vores trævinduer fra 1990'erne. Årsagen er, at nogle vinduer er begyndt at rådne, og samtidig vil vi gerne have lavenergivinduer med lydisolering, så vi sparer energi og isolerer mod lyd fra gaden. Vi vil gerne udskifte vinduerne til alu/træ, da vi så ikke skal have stillads sat op for at male vinduerne hvert 5.-7. år, dvs. for at spare vedligeholdelse og de gener, som det medfører. Vinduerne vil blive i klassisk dannebrogdesign, som fuldstændig ligner trævinduerne og også de nuværende vinduer fra 1990'erne. Æstetisk er der ingen forskel på de to vinduer. Ingen kan se forskel om det er træ- eller alu/trævinduer – især da vinduerne hovedsageligt sidder på 1. sal og op (der er butiksfacadevinduer i gadeplan). Med forslaget vil kommunen pålægge os de 5-7-årige omkostninger på maling af vinduerne uden at kompensere os.

2. Vi ønsker altaner på facaden mod gaden. Blandt andet pga. at halvdelen af andelsboligerne ikke kan få altaner mod gården, da lejlighederne mod gården ligger ind i et hjørne, hvor altaner er umulige at opføre. Vi har for et par år siden været i dialog med kommunens byggesagsbehandling om at få opført altaner på facaden. Altanerne ønskede vi at opføre i samme stil som de nuværende karnapaltaner, så de passer til ejendommens facade. Byggesagsbehandlingen var i sin tid positive over for dette og vi har derfor indrettet os efter vi kan få altaner mod gaden. Pga. facaderenovering er opsættelse af altaner ikke sat i gang endnu, og nu fremkommer kommunen med et forslag til lokalplan med en ordlyd om det ikke er forventeligt, at få altan på facaden mod gaden. Dette strider mod den tidligere dialog med kommunens byggesagsbehandling og skuffer adskillige andelshavere, som ikke længere kan få altan mod gaden. Altaner efterspørges i stort omfang både af nuværende andelshavere og fremtidige andelshavere. Endvidere kan altanerne udformes, så det ser ud som ejendommens oprindelige altaner, og dermed i ejendommens oprindelige stil. Ordlyden lægger op til at det ikke er muligt. Dette bør opblødes, så det er muligt blot altanerne er i ejendommens stil. Det er ellers ikke rimeligt, at kommunen på den måde griber ind i andelshavernes mulighed for at få glæden/nyttens/værdien af en altan. Desuden kan det gøre det sværere at sælge andelsboligerne, da de ikke kan få en altan. Dette er også en værdiforringelse af ejendommen, uden at vi får kompensation.
3. Vi ønsker at knopskyde 4. salsboligerne op i spidsloftet, så 4. salsboligerne bliver større. Alle vores andelsboliger er omkring 90 m2, hvilket gør, at familieforøgelse på et tidspunkt gør at familier må fraflytte foreningen. Udvidelsen i spidsloftet gør, at vi får andelsboliger, som kan indeholde familier med flere børn. Vi har i den forbindelse i 2017 og 2018 i forbindelse med vores tagrenovering haft dialog med byggesagsbehandlingen om at knopskyde 4. salslejligheder op i spidsloftet. Til sidst blev det anerkendt, at vi kan knopskyde op i spidsloftet og installere redningsåbningsvinduer mod gaden og gården. Med ordlyden i forslaget er det tvivlsomt om kommunen tillader redningsåbningsvinduer mod gaden. Dermed bliver det svært at udnytte spidsloftet til beboelse. Dette vil gøre, at familier må flytte fra andelsboligforeningen. Endvidere er dette en værdiforringelse af ejendommen, uden at vi får kompensation.

På baggrund af ovenstående har vi følgende forslag til ændringer:

- A. Der skal være mulighed for at opsætte altaner, udskifte eller udføre andet arbejde, hvis det stadig er i ejendommens stil. Dette kan fx være vinduer i alu/træ, hvor plastvinduer eller vinduer fra 1990'erne udskiftes + Velux vinduer i tagfladen.
- B. Hvis ordlyden fastholdes, så må politikerne udstikke retningslinjer til byggesagsbehandlingen om at ordlyden ikke skal fortolkes for restriktivt, så der skal være mulighed for at opsætte altaner, udskifte eller udføre andet arbejde, hvis det stadig er i ejendommens stil, herunder udskifte vinduer til alu/træ og muligheder for Velux-vinduer i tagfladen. Det er vigtigt, at ejendommene skal have mulighed for at udvikle sig til nutidig brug (fx altaner), at det er muligt at energioptimere, bruge mere vedligeholdelsesfri materialer mv.
- C. Der gives penge/midler til de omfattede ejendommene, så ejendommene bliver friholdt for de øget udgifter, og at byggesagsbehandling iht. lokalplanen skal være gratis.
- D. Der gives yderligere midler til byggesagsbehandlingen, så sagsbehandlingstiden ikke forøges til ulempe og omkostninger for de involverede ejendomme.

Endelig har vi en række spørgsmål, som vi vil anmode kommunen om at besvare følgende spørgsmål:

- I. Vil vi, såfremt lokalplanforslaget godkendes i nuværende form, kunne udskifte vores vinduer til alu/trævinduer med tilsvarende udseende som de nuværende vinduer fra 1990'erne?
- II. Kan vi, såfremt lokalplanforslaget godkendes i nuværende form, få altaner mod gaden, såfremt de er i stil med karnapaltanerne, som tidligere oplyst af byggesagsbehandlingen?
- III. Kan vi, såfremt lokalplansforslaget godkendes i nuværende form, isætte fredningsåbningsvinduer (ca. 8-10 stk.) i tagfladen mod gaden i forbindelse med knopskydning af 4. salsboligerne op i spidsloftet?.
- IV. Bliver vi kompenseret for vores merudgifter til vedligeholdelse, materialer mv., hvis lokalplanforslaget bliver godkendt i nuværende form?