

Vedr.: Indsigelse mod Forslag til Lokalplan nr. 237

Jeg, Carlo Chow, ejer af et byhus beliggende på Lykkesholms Alle 14C, 1902 Frederiksberg C, ønsker hermed at fremsætte indsigelser over for visse bestemmelser i det fremlagte forslag til Lokalplan nr. 237.

De konkrete indsigelser drejer sig om 1) bebyggelsesprocent, 2) boligstørrelse, 3) godkendelse ved renovering, 4) Hegn og endeligt; 5) Bevaringsværdigt kig.

1. Bebyggelsesprocent:

Beskrivelse:

Jeg er meget bekymret for den drastiske nedsættelse af bebyggelsesprocenten fra 110% til 40%, der fremgår af Lokalplanens punkt 5.1. Vores ejendom er allerede udnyttet væsentligt over 40% i bebyggelse, så det vil eliminere mulighederne for udvidelse af ejendommen, hvis vi fx ønsker en udestue, som mine naboer på Lykkesholms Alle 14A og Lykkesholms Alle 14B med tilsvarende huse, som mit, allerede har.

På forespørgsel til Frederiksberg Kommunes "Åbent hus" den 24. oktober 2023 omkring Lokalplansforslag nr. 237 bekræftede kommunens arkitekt, at hvis huset brændte, eller skal opføres på ny efter anden ødelæggelse, så kan en genopførelse af huset kun sket med 40% %. I dette hypotetiske tilfælde vil værdifaldet på ejendommen være urimeligt højt. Hertil kommer, at der ikke er et eneste byhus i området, som har en bebyggelse på under 40%, og det skaber en "protestskrig", når alle ejere med byhuse i området bliver bekendt med denne helt urimelige og drastiske ændring. En reduktion fra 110% til 40% i bebyggelsesprocent for vores ejendom (byhus) udgør herudover en reduktion på ca. 63% og vil derfor udgøre en væsentlig indskrænkning i forhold til vores udnyttelsesmuligheder.

De særlige hensyn, som oplystes til støtte herfor (side 22 øverst) i lokalplansforslaget må kunne varetages på anden og mere saglig vis, ligesom forslaget om differentieret bebyggelsesprocent i området – i vores optik – forekommer usagligt og udtryk for forskelsbehandling, når bebyggelsesprocenten alene sænkes til 70% for etageejendomme alene svarende til en reduktion på ca. 36%.

Jeg er med på, at etageejendomme og byhuse til en vis grad i den forbindelse skal behandles forskelligt, men det forekommer konkret urimeligt, at bebyggelsesprocenten for byhuse skal reduceres med 63%. Hvad er de nærmere hensyn bag dette forslag?

Under ovennævnte møde, den 24. oktober 2023, fremførte Kommunens arkitekt også, at de rigide bestemmelser er indført for at reducere forespørgsler om projekter fra ejendomsdevelopere. Hvis dette isoleret set er korrekt, er det i min optik udtryk for varetagelse af usaglige hensyn over for de hensyn, som også skal beskyttes til gavn for de nuværende ejere. Vores ejendom har på nuværende tidspunkt været i familiens eje i over 56 år, og huset vil med stor sandsynlighed gå i arv til vores børn. Gode og loyale Frederiksberg-borgere med byhuse skal ikke straffes ved en så væsentlig nedsættelse af bebyggelsesprocenten for alle byhuse, da reduktion af developerprojekter kan reguleres på mange andre måder, fx ved ejendommens ejertid, boligens ejerform, ejers egen benyttelse vs. ønske om videresalg mv., herunder ved sikring af, at ændring af facade, større udvendige ombygninger etc. skal følge den gældende lovgivning om fredning og godkendes af kommunen.

Ejendomsværdien af vores byhus vil – efter vores overbevisning – ved forholdsmæssig beregning falde med minimum **5,75 mio. kr.**, hvis Frederiksberg Kommune vedtager at nedsætte bebyggelsesprocenten fra 110 til 40, idet vores ejendoms potentiale vil falde betydeligt. En byggeret på denne placering i Frederiksberg Kommune er i sagens natur særdeles eftertragtet. Når Kommunen fjerner en så stor byggeret, som vi har haft siden 1887, kan det – i vores optik – sidestilles med en form for ekspropriation, hvorfor Frederiksberg Kommune må yde erstatning for det værditab og nedgang i levestandard, som Kommunen påfører os. Hvis alle 76 byhuse, der rammes af forslaget, lider samme værditab, som jeg gør, vil det betyde et latent erstatningskrav mod Frederiksberg Kommune på hele **437 mio. kr.**, som Frederiksberg borgere lider i tab. Det er rigtig mange penge, og jeg er overbevist om, at alle 76 ejere af byhusene vil forfølge vores krav.

På baggrund af ovenstående forekommer det i min optik klart, at lokalplansforslagets indgreb har karakter af en form for ekspropriation, idet reguleringen i lokalplanen er særligt intensiv i forhold til vores ejendom.

Forslag:

Det forslås derfor, at bebyggelsesprocenten på 110% bibeholdes.

I den 56 år vores familie har haft vores villa/byhus har området særlige bymiljø altid set ud, som det gør i dag. Der er samtidig sket en forskønnelse ved, at husene i dag er bedre vedligeholdte. Herudover har Frederiksberg Kommune mange andre måder, de kan regulere en byggeansøgning på, så det særlige bymiljø og historiske særpræg til stadighed bevares.

Såfremt bebyggelsesprocenten ikke bibeholdes i sin nuværende form, forslås det, at der udarbejdes bestemmelser i lokalplanen, hvorefter det bliver muliggjort at dispensere fra den nedsatte bebyggelsesprocent således, at opførelse af udestuer m.v. kan tillades efter ansøgning. På denne måde sikres det, at ejendommene ikke vil lide det ovenfor nævnte værditab, som alt andet lige vil indtræde straks ved den foreslåede, lavere bebyggelsesprocent.

2. Boligstørrelse:

Beskrivelse:

Jeg er også bekymret over bestemmelsen i Lokalplanens punkt 5.11 om, at familieboliger maksimalt kan være 115 m². Hvad ligger der af saglige hensyn til grund for denne fastsættelse af boligstørrelse?

Forslag:

Der bør tages hensyn til eksisterende ejendomme, der allerede overstiger denne boligstørrelse, især i tilfælde af genopbygning efter en brand, eller hvis naboens store grantræ på 30-35 meter vælter og ødelægger vores huse i forbindelse med en kraftig storm. (Se foto 1). I tilfælde af en uforudset begivenhed (brand, storm eller andet), som ødelægger huset, vil vi ikke kunne genopføre vores ejendommene 1:1 i forhold til tilstanden i dag. Det kan ikke være rimeligt, og der må kunne indbygges bestemmelser i lokalplanen som sikrer, at man i denne situation i det mindste kan genopføre sin ejendom til samme stand og størrelse.

3. Godkendelse ved reovering:

Beskrivelse:

Ifølge Lokalplansudkast siden 24 -25 er der et krav om, at Kommunalbestyrelsen skal godkende reoveringer

som fx udskiftning af vinduer, udskiftning af tag, ovenlysvinduer osv., som er en betydelig ændring fra den nuværende praksis i Bygningsreglementet. Dette vil medføre unødige forsinkelser og omkostninger for ejere af byhuse, hvis renoveringen forvejen er tilladt uden godkendelse iht. Bygningsreglementet.

Forslag:

Hvis udskiftning fx vinduer, tag mv. sker i samme materialevalg, samme udformning og samme farve, så skal der ikke søges om Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

4. Hegn:

Beskrivelse:

Lokalplansforslagets punkt 7.10 angiver, at hegn skal fremstå som levende hegn, i malet træ eller metal, med en maksimal højde på 1,5 meter. Vores nuværende hegn i skel mod naboerne på Lykkesholms Allé 14B og Lykkesholms Allé 16A er et "ikke malet raftehegn" med en højde på ca. 1,8 meter, og disse er delvist tilgroet med vedbend. (Se foto 2).

Forslaget indebærer en skærpelse af Hegnslovens bestemmelse om maksimalt 1,80 meter højt hegn i skellet. I betragtning af de meget små grundstørrelser, som er almindelige i vores område, er et hegn i skel på 1,80 meter også et vigtigt skridt for at beskytte privatlivets fred for beboerne.

Forslag:

Vores nuværende hegn på 1,80 meter har været i denne tilstand og udformning i cirka 60 år, hvilket indikerer en historisk kontinuitet og bør respekteres – også i tilfælde af vedligeholdelse/genudskiftning.

5. Bevaringsværdigt træer:

Beskrivelse:

I kortbilag 3 er et "træ" foran vores ejendom, Lykkesholms Alle 14C, markeret som bevaringsværdigt.

Forslag:

Dette bør slettes i Lokalplanen, da det faktisk er en lygtepæl, der er begroet med vedbend.

(Se også foto 3A og 3B).

Desuden foreslås, at kommunen planter træer langs vejen, så det sammenhængende "Allé-udtryk" genetableres som det var "i gamle dage", ligesom den grønne profil og områdets herlighedsværdi styrkes.

6. Bevaringsværdigt kig:

Beskrivelse:

I kortbilag 3 er der markeret et bevaringsværdigt kig ind til vores have.

Forslag:

Dette er ikke korrekt, da vi har en aflåst port for enden af vores havegang, der forhindrer indbliksgener og adgang til haven fra vejen. Herudover har den aflåste port også en præventiv effekt mod indbrud. (Se foto 4)

Jeg tager forbehold for at komme med yderligere indsigelser og imødeser besvarelse af mine spørgsmål og bemærkninger ovenfor.

Jeg anmoder også indtrængende om, at Frederiksberg Kommune inviterer området beboere til mere dialog om forslag til Lokalplan nr. 237, herunder også at der tages hensyn til de mange relevante indsigelser, som vil fremkomme i høringsprocessen.

Med venlig hilsen,

Carlo Chow

Lykkesholms Alle 14 C

1902 Frederiksberg C