

FASANHAVEN

Hørings svar vedr. lokalplan 240

8. april 2024

Fasanhaven

Fasanhaven er navnet på ejerforeningen for lejlighederne i Seedorffs Vænge 2-8. Vi repræsenterer 32 beboelseslejligheder og 3 erhvervslejligheder, og er nærmeste naboer til det foreslåede byggeri på hjørnet af Ndr. Fasanvej og Nyelandsvej. Følgende høringssvar er sammensat af tilbagemeldinger fra flere af ejerne, og er efterfølgende godkendt af et stort flertal af ejerne.



Generelle kommentarer

Vi er positive over for, at der tages initiativ til at få hjørnegrunden forskønnet. Det er ærgerligt, at ejeren kan sikre sig mulighed for at nedrive en bevaringsværdig ejendom blot ved at negligere vedligeholdelse i mange år. Der er uhørt, at kommunalbestyrelsen accepterer en stigning i bebyggelsesprocenten med en faktor (næsten) 3 fra 110 til 280. Ja, det er en hjørnegrund, som rent teknisk vil have en høj bebyggelsesprocent, men det var altså også en hjørnegrund før det nye byggeri blev foreslået.

Når det er sagt, så er det positivt, at det nye byggeri er tegnet af et kompetent og velrenommeret arkitektfirma, som – inden for de rammer, som bygherren formodentlig har udstukket – er kommet med et lødigt forslag til det nye byggeri.

Vi er skeptiske over for højden på byggeriet, påvirkningen af dagslys i og ved vores ejendom og så er vi bange for, at byggeriet bliver vindomsust.

FASANHAVEN

Skygge og lys

Lys er ikke bare fravær af skygge.

Ifølge skyggeberegningerne på siderne 37-39 i lokalplanforslaget ser det ikke ud som om, at vores ejendom bliver ramt af skygge som følge af det nye byggeri, og der står også, at skyggevirksomheden på ejendommene på Ndr. Fasanvej er 'ikke betydelig'.

Men der bliver mørkt i vores have på nordsiden af huset, og der bliver mørkt i de lejligheder, som ligger i de nederste etager i Seedorffs Vænge 4 og 6. I dag virker det lyst i haven, fordi nabohuset er lyst og med glaserede tagsten, som reflekterer og giver genskin af lys, som i øvrigt let finder vej henover de 2 etager høje huse. Der er åbent til himlen og syn til træer på hospitalsgrunden. Fremover vil et 6 etager højt hus i røde, matte mursten hindre enhver form for lys, genskin, refleksion og himmelsyn i at nå frem til vores have og lavtliggende lejligheder.

Vindtunnel

Når man laver en 2 m. bred, 10 m. dyb og 14 m. høj sprække mellem to huse, er det mere end sandsynligt, at det bliver en heftig vindtunnel. Vi vil opfordre til, at man kræver, at bygherren/arkitektfirmaet laver beregninger af de forventede vindstyrker mellem husene.

Højden på byggeriet

Byggeriet er alt for højt mod Ndr. Fasanvej. Byggeriet er 6 etager, og det bestående byggeri, som det støder op til, er 4 etager + tag.

Der står følgende i lokalplanen, side 6:

"Mod Nyelandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning for at møde den lavere tagfod på nabobebyggelsen, Nyelandsvej 67. I hjørnet hæver bygningen sig og sammen med hjørnebygningen på modsatte side af Nordre Fasanvej dannes der en tydelig ankomst fra nord."

Det er jo elskværdigt, at man bestræber sig på at matche byggeriet på Nyelandsvej. Men der står ikke ét ord i lokalplanen – noget sted overhovedet – om hvordan det nye byggeri og det bestående byggeri på Ndr. Fasanvejs vestsider – altså vores hus - harmonerer. For det gør det ikke. Det bestående byggeri er 4 etager højt + tag, det nye byggeri er 6 etager højt. Mod Nyelandsvej aftrapper man det nye byggeri, så det møder det bestående byggeri. Mod Ndr. Fasanvej lever man med et spring på 2 etager.

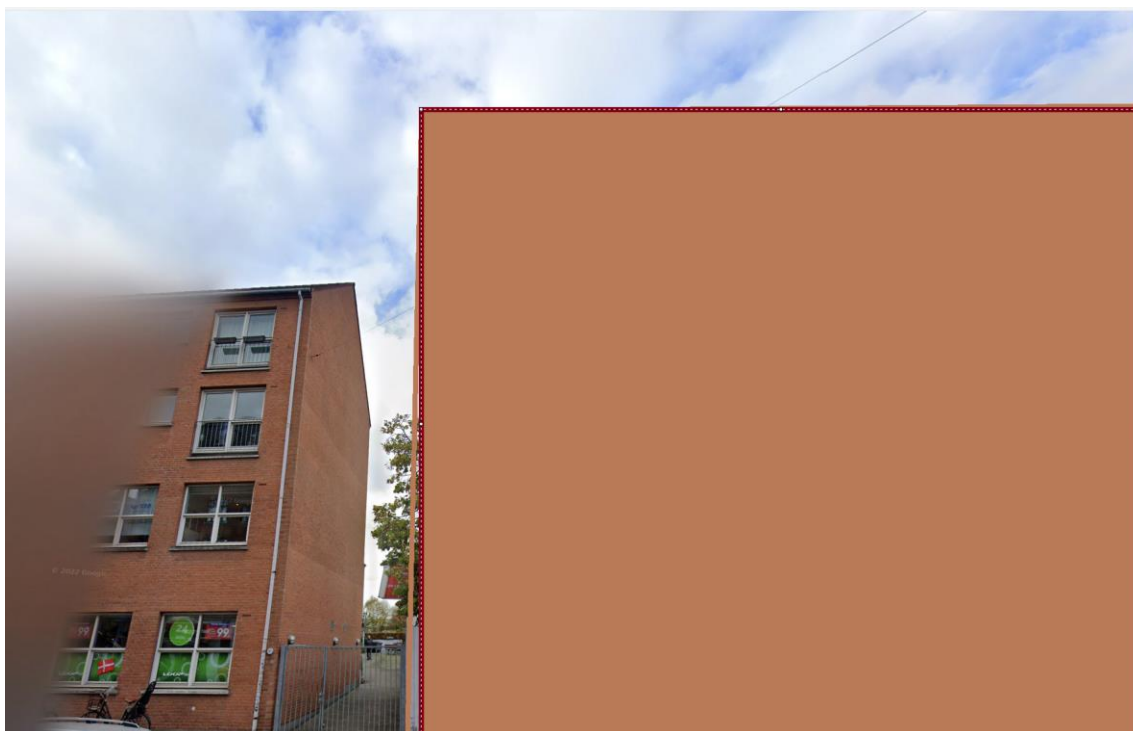
Det eneste sted, man kan se det i lokalplanen, er denne illustration fra side 16, og der sørger man for, at springet i bygningshøjden ikke ser så markant ud, fordi man betragter bygningerne fra syd.

FASANHAVEN



Nordre Fasanvej - kig fra syd

Hvis man havde lavet samme illustration af bygningerne, som de tager sig ud, hvis man står med ryggen mod Ndr. Fasanvej 48, ville man få noget i denne retning:



Vi vil opfordre til, at man kræver, at bygherren/arkitektfirmaet laver computerillustrationer i stil med ovenstående. Bare lidt pænere...

Denne følgende illustration fra side 60 viser sådan set det ønskede, men da den er lavet i sort/hvid, virker alting lettere, end hvis væggene var røde og taget sort. Og vores hus kommer til at virke højere end det er, fordi man har skraveret taget. Det er faktisk rødt lige som resten af huset, og kan i øvrigt ikke ses, hvis man står nede på gaden. Prøv at se tegningen for dig, hvor taget på

FASANHAVEN

bygningen til venstre ikke er udfyldt, men bare en tynd ramme der angiver kanterne.



Facade Nordre Fasanvej 1:200

Illustrationer vedr. skygge og lys

Byggeriet kommer som nævnt til at tage udsigt og meget lys fra vores have og de lavestliggende lejligheder.

Haven som den ser ud nu:



FASANHAVEN

Fremtidig oplevelse af haven:



Vi vil opfordre til, at man kræver, at bygherren/arkitektfirmaet laver computerillustrationer i stil med ovenstående.

Fælles mur

Ifølge afsnittet Hegn og mur på side 51 i lokalplanen skal muren begrønnes i to etagers højde. Vi kan ikke acceptere, at man opfører en mur, der er to etager høj. I dag er muren på sit højeste sted 3,4 m målt på lokalplanforslagets side af muren, og det må være den absolut maksimale højde, som tillades.

Den nuværende mur er renoveret for ca. 5 år siden og er i acceptabel stand. Vi foreslår, at man kræver, at en evt. ny mur er af mindst samme kvalitet.

Grundvand

På side 35 i lokalplanen kan man se, at der er "behov for grundvandssænkning (bortledning af grundvand) for tørholdelse af byggegruben i byggefasen". Vi er selvfølgelig bekymrede for, om grundvandssænkningen kan føre til sætningsskader på vores hus. Vi forventer, at det bliver et krav i en evt. byggetilladelse, at man skal undgå sætningsskader i nabobebyggelsen som følge af grundvandssænkningen.

Selvstændigt arbejde ?

Der er flere steder i lokalplanen, hvor man stopper op og tænker: "Er det her skrevet af en marketingmedarbejder, eller er det resultatet af seriøst arbejdende teknikeres indsats?"

Vi er bange for, at kommunens ansatte er sluppet let om ved arbejdet med lokalplanen ved at bruge det materiale, man har fået af bygherren. Herved mangler der måske et kritisk blik på argumenterne. I hvert fald kan vi genkende nogle formuleringer fra den første artikel, som lokalavisen bragte om byggeriet for op mod ½ år siden, og materialet til den artikel var leveret af bygherren.

Eksempler på marketingsvås

På side 6 står der "I hjørnet hæver bygningen sig og sammen med hjørnebygningen på modsatte side af Nordre Fasanvej dannes der en tydelig ankomst fra nord."

FASANHAVEN

Ankomst til hvad? Frederiksberg? Resten af Ndr. Fasanvej? Den spændende bygning med Føtex? Det er noget vrøvl, og det er kun skrevet for at forsøge at lave et velklingende argument for, at bygningen skal være 6 etager høj, altså lige så høj som genboen.

Også fra side 6: "... samt en tydelig hjørnemarkering, hvor bygningen viger og giver plads til gadens liv". Gadens liv ? Har I været der ??? Der er en smule liv ved den ikke ret pæne pølsevogn på det modsatte hjørne, thats it !