

Frederiksberg Kommune

5. september 2023

## **Høringsvar vedrørende Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.**

Interessegruppen for Altanvirksomheder i DI takker for muligheden for at indgive høringssvar på forslag om ny Lokalplan 238 i Frederiksberg Kommune.

Altaner til lejligheder yder et væsentligt bidrag til boligkvaliteten og dermed attraktiviteten af boligerne i byen.

De seneste års store interesse for altaner viser tydeligt, at direkte adgang til det fri betyder meget for mange beboere i lejligheder på Frederiksberg. Derfor bygges nye boliger også næsten alle med altaner. Det er en udvikling af Frederiksberg til gavn for borgerne.

Interessegruppen for Altanvirksomheder er enige i, at altaner skal passe ind i bygningens arkitektoniske udtryk og udsmykning.

Derfor er den nuværende proces med at få tilladelse til altaner med en SAVE-værdi 3 allerede meget omstændig og grundig, hvor der tages hensyn til bygningens arkitektur og byen.

Dette fremgår ligeledes af redegørelse på s. 7 i forslaget om lokalplan 238:

Frederiksberg er et levende eksempel på, at det betaler sig at passe på sin bygningskultur. Når Frederiksberg ses som et attraktivt boligområde, skyldes det i høj grad de værdier, der er skabt og bevaret gennem mange års omhu for kvaliteten af bymiljøerne. Når vi føjer nyt til gammelt med respekt, oplever både borgere og besøgende byen som velbevaret og atmosfærefyldt. Når en by udvikler sig hastigt, kan dens historiske bymiljøer være i fare. Det har vi også set på Frederiksberg, særligt i efterkrigsårene med de hårdhændede saneringer på bl.a. Platanvej og i Schönbergsgadekvarteret. Heldigvis har vi her på Frederiksberg også formået at tage ansvar for vores historie. Derfor har vi den dag i dag mange velbevarede, historiske lag.

Vi er meget enige heri og har afslutningsvis derfor bragt eksempler på, hvordan det godt kan lade sig gøre af opføre altaner på bygninger med en SAVE-værdi 3.

Vi kan derfor undre os over nødvendighed i lokalplanen - og i særdeleshed vilkårene vedr. altaner.

## Forslaget

De foreslåede retningslinjer vil i alt påvirke 844 bygninger eller godt 11.000 boliger, som enten mister eller får væsentlig forringet deres mulighed for at få en altan.

Den foreslåede lokalplan lægger generelt op til, at det skal blive svært at etablere altaner på ejendomme med en SAVE-værdi 3, da udgangspunktet er, at der ikke må ændres på det ydre på bygningen.

Samtidig står der i § 6.7 at bygninger med SAVE-værdi 3 ikke som udgangspunkt må forvente at kunne få gadealtaner. Det vil i praksis betyde, at mange borgere med denne stramning næppe vil kunne få altan, da der typisk vil være forhold, der gør, at en altan til gården, ikke er mulig.

Det er svært at finde saglig begrundelse for denne stramning, da det ikke er dokumenteret, hvad der er problemet. Der henvises blot til genelle hensyn.

Derfor bør §6.7 som minimum udtages af forslaget i lokalplan 238, hvis forslaget vedtages, da formuleringen vil virke som en voldsom stramning af de nuværende regler for altaner.

## Processen

Da den nuværende høringsproces har foregået over en sommer, har borgerne og andre berørte ikke haft reel mulighed for at sætte sig ind i konsekvenserne af lokalplanen.

Processen med forslaget om en ny lokalplan er meget forceret i forhold til en normal vedtagelse af en lokalplan i Frederiksberg Kommune – ikke mindst set i lyset af, hvor indgribende det er for de berørte borgere.

I forslaget kan borgerne fx ikke gennemskue deres muligheder for at ændre deres bolig og hvilke omkostninger dette vil medføre.

Der gives ligeledes ikke eksempler på, hvad problemerne er med altaner, der er opført i bygninger med en SAVE-værdi 3 og hvor der fremadrettet ikke vil kunne etableres altaner. Det samme gør sig gældende på øvrige områder.

De vidtrækkende konsekvenser af forslaget bør undersøges og dokumenteres gennem analyser, borgerinddragelse, afholdelse af workshops og indsamling af perspektiver og ideer fra de berørte områder.

Bevarelse af byens unikke arv og karakter er vigtig, men vi anbefaler yderligere evaluering af de historiske bygninger og deres vartegn samt en grundig evaluering af lokalplanens påvirkning for kommunens borgere, inden politikerne tager stilling til forslaget.

Det er en ønske til vinduesudskiftning på Åboulevarden 49-51 som er årsagen til forslaget om lokalplan 238, men denne ejendom har allerede nyere uoriginale vinduer i stueetagen.

Man kan derfor undre sig over, hvorfor det er nødvendigt at lave en bevarende lokalplan for ca. 850 bygninger eller 11.000 boliger - som ikke indeholder konkrete krav til vindues udformning - men derimod et meget konkret vilkår mod gadealtaner.

Mange af SAVE-værdi 3 ejendommene omfattet af forslaget om lokalplan har allerede gadealtaner. Alene ved en gennemgang af adresserne på s. 29 i forlaget har 15 ud af de 30 adresser på listen i dag gadealtaner. Enten originale eller nyere veletilpassede altaner.

### **Alternativt forslag**

Interesseguppen for Altaner finder, at de nuværende retningslinjer udgør et stramt balanceret regelsæt, hvor der tages hensyn til Frederiksberg, bygninger og borgere.

Den giver samtidig tilstrækkelig mulighed for at der kan etableres attraktive altaner på eksisterende bygninger på Frederiksberg. Mange borgere kan få opfyldt deres ønsker.

De eksempler på altaner, der er fremlagt i dette dokument viser, at man med de nuværende regler godt kan lave altaner på bygninger med en SAVE-3 værdi, der tager hensyn til arkitekturen og er i respekt for Frederiksbergs arkitektur.

Altanbranchen er derfor af den opfattelse, at de retningslinjer, der er gældende, er tilstrækkelige til at sikre dette samtidig med at mange beboere, der ønsker en altan, kan få det.

Af kommunens retningslinjer er fx også fremhævet adskillige billede-eksempler på gadealtaner på SAVE-værdi 3 bygninger. Fx Prinsesse Maries Allé 5, Thorvaldensvej 11, Frederiksberg Allé 42 A-B, Allégade 25, Engtoften 1, Bülowvej 32 mv. Glimrende eksempler på veletilpassede altaner mod gade - nye som originale.

Med en vedtagelse af forslaget af lokalplan 238 ville lignende altaner ikke være mulige enten at etablere eller udskifte uden en dispensation.

Vi anbefaler derfor, at der - som nu - med korrekt tilpasning kan etableres nye altaner til både gård og gade.

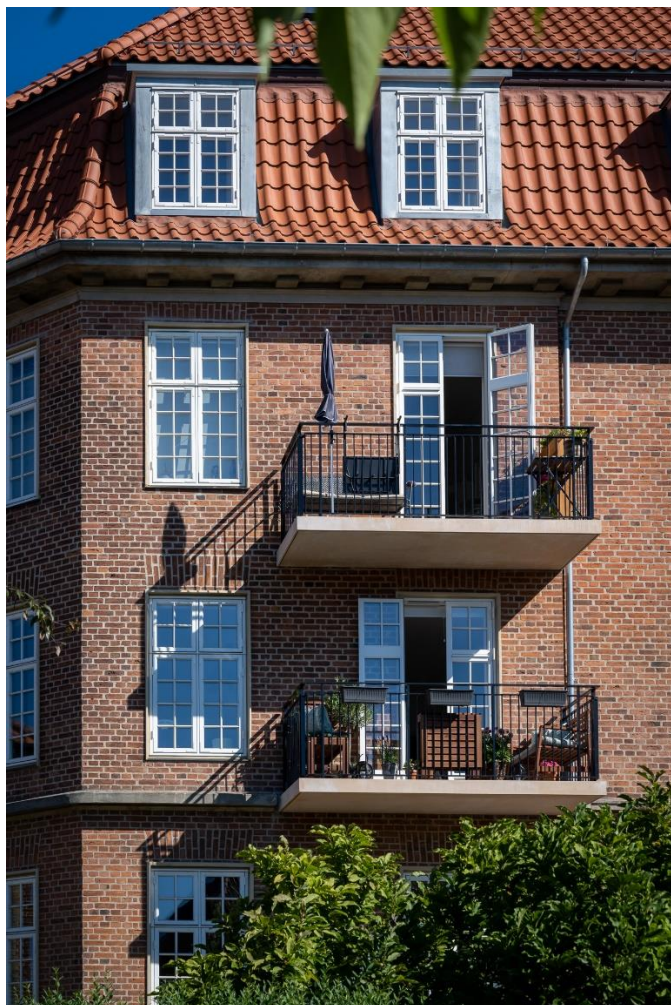
Vi stiller os til rådighed for yderligere drøftelse eller deltagelse i alle fora relateret til dette forslag, så der kan kastes lys over de alvorlige konsekvenser dette vil have for beboerne og værdien af deres bolig.

Hvis I har brug for yderligere information eller afklaring, så er I velkommen til at kontakte os.

Nedenfor er angivet billeder af altaner på bygninger med SAVE-3 værdi.

Med venlig hilsen

Claus Chr. Jensen  
Chef i for Interesseguppen for Altanvirksomheder i DI Byggeri



*Billede 1 Hattesens alle*



Billede 2 Frederik VI's Allé 1-3



*Billede 3 - Bag Søndermarken 13-17*



*Billede 4- Frederik VI's Alle 10*



Billede 5 - Nylandsvej 53-57





Billede 6 - Smallegade 32



*Billede 7 Frederiksvej*