

21. august 2023

Hørings svar til Frederiksberg Kommune i anledning af forslag til lokalplan 238

Vi har som bestyrelse i A/B Taarnet, der er adkomsthaver til matr.nr. 21er, Frederiksberg, modtaget høringsbrev af 3. juli 2023 fra Frederiksberg Kommune om forslag til lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.

Vi er glade for vores ejendom og passer på den efter bedste evne. A/B Taarnet er dog en mindre andelsboligforening med kun 12 andelshavere til at afholde de store udgifter, der er forbundet med at eje en bygning, som på et uklart grundlag er udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 3.

- Frederiksberg Kommune opfordres til i forbindelse med vedtagelse af lokalplanforslag 238 at sikre midler til økonomisk hjælp af de boligejere som berøres af lokalplan 238 (f.eks. gennem meromkostninger til renoveringer) eller at fritage disse for ejendomsskat.
- Frederiksberg Kommune opfordres til at oplyse, hvorvidt det er planen at boligejere som berøres af lokalplan 238 selv må bekoste meromkostninger som følge af kommunens skønsmæssige vurderinger?
- Frederiksberg Kommune bedes oplyse hvilke tiltag kommunen påtænker, eller har foretaget, for at sikre at lokalplanforslag 238 ikke resulterer i simpelt 'smagsdommeri'?

Vi er bekendte med, at vores ejendom allerede er omfattet af lokalplan 108 for et område mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og H.C. Ørsteds Vej, der bl.a. fastslår at vores ejendom skal bevares og ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

- Kan Frederiksberg Kommune præcisere, hvordan lokalplan 108 opleves som utilstrækkelig til varetagelse af det formål som oplyses med lokalplanforslag 238 (bortset fra den konkrete sag som angiveligt motiverer lokalplanforslaget)?

Vi kan konstatere, at forslag til lokalplanforslag 238 indeholder en række bestemmelser, der på konkret vis regulerer den ydre fremtræden af vores bebyggelse, og som bl.a. betyder, at vi ved fremtidige istandsættelser vil kunne tilpligtes at udføre fordyrende foranstaltninger ud fra kommunens skønsmæssige vurderinger i forhold til bl.a. ejendommens arkitektoniske stil, herudover at vi kan risikere at få vanskeligere ved at opnå tilladelse til f.eks. opsætning af altaner.

- Kan Frederiksberg Kommune oplyse, hvilke konkrete retlige ændringer lokalplanforslag 238 vil medføre for ejere af bygninger med SAVE-værdi 3 i forhold til den gældende retstilstand efter lokalplan 108?
- Kan Frederiksberg Kommune oplyse, hvorvidt sådanne eventuelle konkrete retlige ændringer giver anledning til at kommunen revurderer hvilke bygninger har SAVE-værdi 3?

Vores ejendom er tegnet af en ukendt arkitekt og et eksempel på det der kaldes Historicisme eller Eklekticisme (= udplukket samlestil), som overordnet er en betegnelse for brugen af fortidige stilarter og elementer, også kaldet "katalog-arkitektur" eller bare stilforvirring. Den eksisterende bygnings bevaringsværdi og arkitektur er altså ikke åbenbare eller entydige størrelser. Bygningen er bare gammel.

- Vi mener ikke at der foreligger tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at underlægge os de helt unuancerede begrænsninger, der med det nye lokalplanforslag 238 lægges op til, al den stund, at vores ejendom ikke er unik. Hjørneejendommen Allégade 18 / Hollændervej 26-28 er sammenligneligt eksempel.
- Netop ved ældre ejendomme er behovet for forandringer ofte påkrævet for at sikre, at en moderne og attraktiv bolig, hvilket lokalplanforslag 238 ikke tager højde for eller afspejler.
- Det er A/B Taarnets opfattelse, at vores ejendom skal kunne udvikle sig i takt med udviklingen i det omkringliggende byrum, som en levende ramme om moderne menneskers hverdag, der er i stadig forandring og kontinuerligt stiller nye krav. Vi bifalder ikke kommunens selektive konservatisme.
- Etablering af rekreative, energibesparende og/eller støjreducerende tiltag i bygninger med SAVE-værdi 3 bør som udgangspunkt undtages fra forbuddet i lokalplanforslag 238, og kun untagelsesvis forbydes, da hensynet til miljø og menneskers trivsel bør prioriteres over bygningskosmetik!
- Frederiksberg Kommune opfordres til at dokumentere relevante kriterier for, og en differentieret administration af, de meget forskellige typer af bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3, som rammes af lokalplanforslag 238.
- Frederiksberg Kommune opfordres til at sikre, at forbud mod bygningsændringer administreres proportionalt med konkrete arkitektoniske beskyttelseshensyn, og at der tages hensyn til mennesker før bygninger.
- Der savner fornuft, at Frederiksberg Kommune stiller sig i vejen for tiltag som forbedrer borgernes livskvalitet, herunder gennem etablering af støjbegrænsende og/eller energibesparende vinduer, blot for at opretholde en bygningskosmetik/facade. Menneskelige hensyn bør komme før bygninger.

Vi deler Frederiksberg Kommunes ønsker om at udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter, men savner kommunens opbakning:

- Frederiksberg Kommunes ensidige fokus på konservering af udvalgte ejendommers ydre er uegnet til at opnå målsætningen for lokalplanforslag 238. Kommunens administration af tilladelser til nybyggeri er et åbnbart eksempel på manglende konsekvens i forhold hertil, eksempelvis tilladelsen til Frederiksberg Allé Metrostation.
- Frederiksberg Kommune kunne med fordel fokusere på at beskytte kvaliteten af det eksisterende byrum, herunder regulere indbliksgener og støj fra eksempelvis kommunens egne børnehaver, fremfor at søge at konservere et stort antal ældre ejendommers ydre fremtræden på bekostning af enkelte boligejeres økonomi, energibesparende tiltag, borgernes trivsel og den private ejendomsret.

Frederiksberg Kommune opfordres til revision af lokalplanforslag 238, så der i stedet for unaceret konservatisme forkuseres på varetagelse af bymæssige kvaliteter i kommunen, herunder gennem kommunens egen ageren, og en proportional forvaltning af vores fælles kultur arv, som ikke stor i vejen for fornyelse og modernisering.

Med venlig hilsen
Pbv.
A/B Taarnet