

Frederiksberg Kommune
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
E-mail: bbe@frederiksberg.dk

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan 236 – villakvarteret omkring Kronprinsensvej

Som ejere af matr.nr. 36bt, Kongensvej 29, 2000 Frederiksberg, fremsender vi hermed vores høringssvar til forslag til lokalplan 236.

Indledningsvis vil vi understrege, at vi støtter det overordnede formål om at bevare kvarterets kulturmiljø, arkitektoniske kvalitet og grønne karakter. Vores indsigelser retter sig ikke mod, at området ønskes bevaret, men mod at enkelte bestemmelser efter vores opfattelse er blevet så detaljerede og mekaniske, at de risikerer at modvirke lokalplanens eget formål.

Vi mener navnlig, at reguleringen af træer og beplantning bør være mere målrettet, så kommunen beskytter det, der reelt er bevaringsværdigt, uden at almindelig ansvarlig havepleje og nødvendige tilpasninger i private haver unødigt gøres til genstand for administrativ tilladelse.

- 1. Fejlagtig udpegning af ikke-eksisterende træ.** I bilag 1 er der på vores matrikel udpeget tre bevaringsværdige træer, hvoraf ét er angivet som "endnu ikke artsbestemt". Dette træ var et blommetræ, som allerede ved registreringen var sygt, og som siden er knækket og ikke længere findes på ejendommen. Vi anmoder derfor om, at dette træ fjernes fra registreringen, da det er faktisk forkert at udpege et træ, som ikke længere eksisterer.
- 2. Tidligere beskårne træer.** De to øvrige udpegede træer på ejendommen, en vandgran og en sitkagran, har tidligere været topkappede og fremstår derfor ikke med deres naturlige vækstform. Ved registreringsbesøget blev det efter vores erindring oplyst, at træer, som allerede var væsentligt beskåret, som udgangspunkt ikke ville blive udpeget som bevaringsværdige. Vi anmoder derfor om, at kommunen genovervejer, om sådanne træer bør underlægges samme bevaringsregime som træer, der fortsat har deres oprindelige form, karakter og bevaringsværdi.
- 3. Biodiversitet bør forstås som variation – ikke som et generelt indgrebsforbud.** Vi ønsker at fremhæve en biodiversitetsvinkel, som efter vores opfattelse bør indgå tydeligere i den endelige plan. I et tæt villakvarter understøttes biodiversitet ikke alene ved at bevare flest mulige eksisterende træer længst muligt. Biodiversitet afhænger også af variation i lysforhold, artsvalg, aldersspredning, blomstring, busk- og bundvegetation samt mulighed for løbende fornyelse af beplantningen. Hvis meget høje eller hurtigtvoksende træer på små grunde ikke kan beskæres eller erstattes uden tilladelse, kan resultatet over tid blive mere skygge, mindre variation og mere lukkede haver. Det kan efter vores opfattelse stride mod lokalplanens eget mål om at bevare kvarterets åbne og grønne karakter.
- 4. Den foreslåede regulering er for bred og for mekanisk.** Lokalplanforslaget henviser til beskyttelse af træer over 25 år og udvider desuden reguleringen til træer med

stammeomkreds over 40 cm. Efter vores opfattelse er denne model for skematisk, fordi den ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til træets konkrete art, alder, sundhedstilstand, tidligere beskæring, placering på grunden eller betydning for kvarterets helhed. En omkreds på 40 cm svarer til en relativt beskeden diameter og vil i praksis kunne omfatte mange yngre eller mindre karaktergivende træer. På vores egen ejendom har vi eksempelvis genplantet et blommetræ for to år siden dér, hvor det gamle stod, og også et sådant træ vil forholdsvis hurtigt kunne blive omfattet af reglen.

5. **Lokalplanen bør beskytte det bevaringsværdige mere præcist.** Vi har forståelse for, at fældning af reelt bevaringsværdige træer kan kræve tilladelse. Men den foreliggende regulering går efter vores opfattelse videre end nødvendigt, når også almindelig beskæring og løbende havepleje underlægges en bred tilladelsesordning. Vi frygter, at dette i praksis vil gøre en administrativ medarbejder til smagsdommer i forhold til helt almindelige driftsmæssige valg i private haver, selv hvor ejerne i forvejen har en klar interesse i at vedligeholde kvarterets grønne og arkitektoniske kvaliteter.
6. **Behov for ajourføring af registreringen.** For at undgå unødige dispensationssager og tvister senere bør kommunen gennemføre en opdateret besigtigelse af de registrerede træer, herunder på vores ejendom, så den endelige lokalplan bygger på de faktiske forhold. En korrekt og ajourført registrering vil være til fordel for både kommunen og grundejerne.
7. **Hækbestemmelserne bør også ses i sammenhæng med kvarterets faktiske karakter.** Lokalplanen fastsætter, at klippede hække maksimalt må være 1,5 m høje. Selv om eksisterende forhold ikke udløser handlepligt, forekommer denne grænse lav set i forhold til den faktiske karakter i kvarteret, hvor mange ejendomme gennem lang tid har haft højere hække som en del af et veletableret haveudtryk og som værn om privatliv, læ og støjdemping. Vi anmoder derfor om, at kommunen enten revurderer højden eller tydeligt beskriver en dispensationspraksis, der tager højde for de eksisterende forhold.
8. **Bebyggelsesprocent og sekundær bebyggelse.** Når flere ejendomme i området allerede lovligt eller faktisk er udbygget mere end de nye grænser tillader, opstår der en skævhed mellem grundejere, som bør begrundes nærmere. Det gælder både den foreslåede bebyggelsesprocent på 40 pct, hvor kommunen i årtier har dispenseret frit til 50 pct og grænsen på 35 m² sekundær bebyggelse, som efter vores opfattelse forekommer lav set i forhold til moderne behov for opbevaring, cykler, renovation og almindelige sekundære funktioner på en villaejendom.

På den baggrund anmoder vi kommunen om:

- at det ikke-eksisterende blommetræ på matr.nr. 36bt udgår af registreringen over bevaringsværdige træer,
- at de to topkappede træer på vores ejendom revurderes i lyset af deres faktiske tilstand og tidligere beskæring,
- at kommunen ajourfører registreringen af træer i lokalplanområdet, så den endelige plan afspejler de faktiske forhold,
- at bestemmelserne om træer og beplantning justeres, så beskyttelsen målrettes træer med reel bevaringsværdi frem for at bero på brede og mekaniske kriterier alene,
- at der skabes større rum for almindelig beskæring og ansvarlig havepleje, når dette understøtter kvarterets åbne karakter, lysforhold og grønne variation,

- at kommunen i den videre behandling udtrykkeligt forholder sig til, hvordan hensynet til biodiversitet bedst forenes med lokalplanens formål om at bevare et åbent villakvarter, og
- at kommunen revurderer bestemmelserne om bebyggelsesprocent, hække og sekundær bebyggelse eller som minimum redegør tydeligt for den fremtidige dispensationspraksis.

Sammenfattende er det vores opfattelse, at lokalplanen vil stå stærkere, hvis den i højere grad bygger på konkrete og dokumenterede bevaringshensyn og i mindre grad på faste standarder, som rammer bredt. En mere målrettet regulering vil efter vores vurdering bedre forene hensynet til kulturmiljø, grøn karakter, biodiversitet og almindelig ansvarlig drift af private haver.

Med venlig hilsen



Henrik og Charlotte Axelsen