

Frederiksberg, den 14. april 2026

Emne: Lokalplansforslag 236 fra Frederiksberg kommune.

Høringssvar fra 21 boligejere i området ved Stægers Alle, 2000 Frederiksberg.

Først en stor tak for det store arbejde, der er lagt i lokalplan 236 udkastet. Der er rigtig mange gode og nye oplysninger samlet i materialet, hvilket vi sætter stor pris på.

Dette svar repræsenterer særdeles mange beboere i området omkring Stægers Alle. Nogle af os har været med på både den tidligere bydelsvandring og andre på kommunens møde med borgerne den 23. marts 2026. Begge dele var værdsatte aktiviteter.

Vi deler naturligvis Frederiksberg kommunes formål med at beskytte områdernes bevaringsværdier og dermed også arbejdet med udarbejdelsen af lokalplanerne. For os er et Frederiksberg med unikke grønne særpræg også særdeles vigtigt. Vi anerkender også, at det ikke er nogen let opgave at finde den helt rette balance mellem på den ene side at holde denne del af Frederiksberg med dens særpræg meget, som den har været gennem længere tid, og samtidigt tage højde for såvel teknologiske udfordringer og også et ønske fra mange beboere om fortsat at have en del af deres bolig uden forbipasserendes blikke langt ind i hus, have, på terrasser etc.

Det vores overordnede vurdering, at lokalplanudkastet på en række områder går længere, end det er nødvendigt for at opnå sit "bevaringsmæssige" formål. Det er vigtigt, at den kommende lokalplan indeholder en bedre balance mellem hensynet til bevaringen af områdets særpræg og på den anden side hensynet til vores forståelige krav og rettigheder til privatliv, ejendomsret samt give os mulighed for almindelig brug og vedligehold af vores respektive ejendomme.

Vi sætter derfor pris på muligheden af at give input til lokalplansudkastet, og håber naturligvis på, at vores bemærkninger læses af både administrative og kommunalpolitiske beslutningstagere.

Vi har derfor følgende substantielle bemærkninger til lokalplan-forslaget:

Bebyggelsesprocent

Vi står særdeles uforstående overfor, at der i delområde 2 lægges op til en nedsættelse af bebyggelsesprocenten fra den nuværende procentsats på 40 til fremover 35 %. Der lægges op til denne ændring uden nogen begrundelse i forslaget for ændringen, som også er en substantiel forskelsbehandling i forhold til delområdet op mod Fasanvej, hvor procenten fastholdes på 40. Det er samtidigt ikke klart hvilke bygninger på en grund, som indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten – indgår alle garager, overdækkede carporte, udhuse og cykelskure i beregning?

Den nu foreslåede lavere grænse kan også betyde, at selv små fremtidige ændringer – fx. et skur eller mindre tilbygning – kan udløse omfattende processer eller blive umulige. Det kan eventuelt også betyde, at der for nogle boligers vedkommende på længere sigt skal fjernes bygninger eller lignende?

Forslag: Vi forventer, at den eksisterende bebyggelsesprocentsats på 40 fastholdes.

Forslag: Indfør en eventuelt en bagatelgrænse for mindre bygninger/udvidelser eller differentier grænsen efter grundstørrelse.

Grundstørrelse:

Det fremgår af lokalplanen, at grunde skal være på mindst 700 kvadratmeter. Det fremgår ikke af udkastet til lokalplan, om det er tinglyst areal eller tinglyst areal plus eventuelt deklarationsareal eller eventuelt arealet bag byggelinjen. Det er ikke alle grunde i vores område, der har 700 kvadratmeter tinglyst areal. Måske er formålet med formuleringerne i udkastet alene at sikre at fremtidige nye grunde skal være mindst 700 kvadratmeter?

Forslag: Da det ikke giver nogen mening, at alle grunde skal have mindst 700 kvadratmeter tinglyst areal, er der behov for at præcisere, hvad der er hensigten med dette forslag.

Forhaver og hegn

Definitionen af forhaver som alle sider mod vej betyder, at nogen grunde bliver underlagt meget detaljerede regler om hække, hegn og belægning. Selv mindre ændringer udløser nye krav og ofte krav om administrative godkendelser. Det går simpelthen for langt.

Som fodgængere i kvarteret kan man sagtens få et godt indtryk af de forskellige huse og de forskellige byggestile. Det forudsættes imidlertid i lokalplanforslaget, at hvis en eksisterende hæk på 2 m højde fx dør, så kan den jævnfør bestemmelserne i lokalplanudkastet erstattes af enten et hegn på max 1.10 eller en ny hæk på max 1,5 m. Det er ikke acceptabelt, for der kun meget få mennesker, som er interesseret i få forbipasserendes blikke ind i hele ens ejendom langs hele vejen/hegn/hæk. Det samme gælder buske, som hvis de dør eller skal udskiftes, max fremover må være 1,8 m høje. Og der tages ikke stilling til hjørnegrunde, hvilket ifølge forslaget angiveligt betyder, at hjørnegrunde skal have to helt lave hegn/stakitter.

Man må også stille spørgsmål ved, om der med forslaget er taget stilling til bestemmelserne i Hegnsloven, som selvsagt må forudses at have forrang. Hertil kommer, at hvis naboer kan finde fornuftige løsninger mellem sig, så bør dette naturligvis også have betydning.

Forslag: Hold de nuværende begrænsninger på hække/hegn, som de er ved boligerne – og begræns forhaver definition til primær facade mod kun en vej eller indfør mulighed for dispensation ved sidearealer og hjørnegrunde.

Hertil kommer, at hegn i forhaver mod vej ikke bør omfatte skelbeplantning til sidegrunde. Her er der mange steder højere buske og træer, som bør være tilladt. Det er en naturlig del af skel til naboer og er ikke i modstrid lokalplanens mål.

Forslag: Krav til forhaver og hække/hegn må justeres i forhold til ovenstående bekymringer.

Cykelparkering.

Det giver ingen mening for os beboere, at der skal være regler for hvor mange cykler, der må parkeres ved hver bolig. Udgangspunktet er vel, at vi langt hellere vi have, at folk cykler, end at de kører i biler. Vi ser bestemt ikke noget problem i området, hvad angår cykelparkeringspladser. Og vi har svært ved at se, hvordan begrænsningen i givet fald skulle håndhæves. Hvis det problem, som man prøver at løse, er, at der ikke er nok cykelparkering uden for huse/grunde, så kan man eventuelt overveje at sætte nogle minimumsstandarder for antallet af cykelparkeringspladser.

Forslag: Drop denne del af lokalplanen.

Træregler

Krav om tilladelse til beskæring/fældning af træer over visse størrelser kan gøre almindelig havepleje unødigt administrativ og skabe incitament til at fælde tidligere.

Forslag: Hæv størrelsesgrænsen og undtag almindelig vedligeholdelsesbeskæring fra tilladelseskrav.

Materiale- og reoveringskrav

Stramme materialeregler kan gøre reoveringer dyrere og mindre fleksible samt vanskeliggøre energiforbedringer. Det er eksempelvis uklart, om der skal skiftes alle vinduer i et højt bevaringsværdigt hus, hvis der er behov for at skifte et vindue ud på en bygning med ikke originale typer af vinduer?

Forslag: Erstat detaljerede materialelister med funktionskrav eller overordnede arkitektoniske principper.

Bevaringsværdige bygninger og ændringer af ydre udformning:

Der er krav til både højt og mellembearingsværdige bygninger – dvs. alle os i delområdet. Det fremgår af lokalplanens side 44, at der skal gives tilladelser til: "Ændringer af den ydre udformning omfatter også døre, vinduer, altaner, kviste, karnapper, dekorative elementer, tag, tagrender, facade, materialevalg, overfladebehandling, farvesætning og udformning i øvrigt". Det er potentielt omfattende, tidskrævende og formentligt også omkostningskrævende for både husejere og for kommunen.

Forslag: Giv efter forhåndsgodkendelser dispensation til alle ændringer, som bevarer den oprindelige arkitektur og materialevalg.

Byggelinjer:

Forslaget definerer byggelinjer. De er ikke defineret på samme måde, som de deklaraionsarealer, der er tinglyst på de fleste grunde på Stægers Alle.

Forslag: Der må være en pædagogisk forklaring i lokalplanen om forskellene mellem "byggelinjer", "deklarationslinjer" og relationen til grundstørrelse. For os er det ikke klart.

Hoved/sidebebyggelser:

Der er i udkastet til lokalplanen alene taget stilling til bevaringsværdien af hovedbebyggelsen. Der kan være ældre sidebygninger, som er større end udkastet til lokalplanen umiddelbart tillader. Hvilken betydning får det eventuelt for ejeren af bebyggelsen?

Fra lokalplanforslaget – side 24: "Sekundære bygninger som f.eks. baghuse og garagebygninger, er typisk ikke er udpeget som bevaringsværdige, men kan være vigtige for kulturmiljøet. Det er samtidig vigtigt, at områderne afspejler områdets historiske lag". Nogle baghuse og garager er måske ikke vurderet som bevaringsværdige uanset, at byggestilen er den samme som hovedbygningen.

Forslag: Vi går ud fra at de eksisterende bygninger må blive stående og kan vedligeholdes uden behov for godkendelser fra kommunen. Og er der behov for at se på, om (nogle flere) baghuse/garager skal medtages som bevaringsværdige?

Tagetager og lofter:

Der er omtaler - og også en illustrativ figur - på side 20 i lokalplanforslaget. Det er klart, at et spidsloft ikke kan udnyttes til beboelse, men det fremgår ikke helt eksplicit, at en tagetage – på anden etage – kan bruges til beboelse, selvsagt hvis andre krav er opfyldt.

Forslag: Skriv helt ud, at loft/tagetage – men ikke spidslofter – kan bruges til beboelse.

Husdybden:

Den må ifølge forslaget til lokalplan max være 10 meter, hvilket virker helt uforståeligt. Der er adskillige huse i område 2 – og i områderne 1 og 3 – som har dybder, der er større. Er det for nybyggede huse, at dette maksimumkrav forventes at gælde. Ellers giver det ikke mening. Og det er heller ikke klart på hvilken led en maksimal dybde skal måles – er det fra vejsiden og om i baghaven? Hvad så med huse på hjørnegrunde? Eller vil en måling af dybden på et hus altid være den bredeste del af huset?

Forslag: Da maksimum på 10 meter ikke giver nogen mening for mange eksisterende huse, må det enten slettes eller præciseres jævnfør ovenstående – dvs. gælde for nybyggeri i område 1-3.

Institution/erhverv i området:

Forslaget er ikke ret præcist i sine formuleringer herom. Vi er i udgangspunktet positiv over for, at der er en restriktiv tilgang her til at oprette erhverv og institutioner, da det er et beboelseskvarter. Men det ville styrke forslaget, hvis det var betydeligt mere klart på, hvilke typer af erhverv og institutioner, som eventuelt kan få adgang tænkes på (liberale erhverv som læger, advokater etc?), og hvilke typer af erhverv og institutioner, som bestemt ikke passer ind her. Vi er ligeledes ikke interesseret i, at trafikintensiteten stiger på Stægers Alle. Det har hjulpet noget at få lavet de tre trafikbump på vejen, men der er fortsat en gennemkørende bilister, som kører for hurtigt på vejen.

Affald:

Et mindre, men velment, *forslag* her: indfør nogle pæne "Frederiksberg-affaldsspande" – det vil pynte helt utroligt ved mange ejendomme her i kommunen, hvis vi fik erstattet de grimme plasticspande med noget meget bedre. Udskriv en lille konkurrence om det.

Oversvømmelser:

Det fremgår af forslaget, at "oversvømmelser af ejendom er ejers eget ansvar". Ja, det er det vel i høj grad, men i om med, at vi har betalt en del for skybrudssikring over skattebilletten de seneste år, så er rækkevidden af den formulering lige lang nok. Hertil kommer at "oversvømmelser" også kan ske som resultat af uansvarlige eller manglende handlinger andetsteds end hos beboerne i området. Den almindelige erstatningspligt kan ikke overses.

Forslag: Kig på formuleringen igen, og præciser den.

Afslutningsvis skal vi ikke undlade at bemærke, at der i forslaget er nogle tilløb, som peger i retning af en ganske omfattende sagsbehandling – og dermed også formentligt omkostningskrævende processer i kommunen – og for borgerne. Det fremgår ikke om der skal afsættes yderligere personale-ressourcer mv i kommunen til implementeringen af planen. Eller om en implementering kan ske ved anvendelse af eksisterende ressourcer. En "**business case**" må således være på sin plads at præsentere - ikke kun for de politiske beslutningstagere men også for de berørte (skatte)borgere i kommunen.

Endnu en gang tak for muligheden af at give indspil til det spændende arbejde med vores lokalområde.

På vegne af boligejerne på nedenstående adresser:

Kristian Fischer,
Stægers Allé 17
2000 Frederiksberg

Stægers Alle 10
Stægers Alle 12
Stægers Alle 14
Stægers Alle 16
Stægers Alle 20
Stægers Alle 22
Stægers Alle 24, st.
Stægers Alle 24, 1.
Stægers Alle 24, 2.
Stægers Alle 7
Stægers Alle 11
Stægers Alle 13
Stægers Alle 15
Stægers Alle 17
Stægers Alle 19
Stægers Alle 21
Stægers Alle 23

Laurids Bings Alle 1, st.

Laurids Bings Alle 1, 1.

Laurids Bings Alle 2

Hattensens Alle 1, st.