



## Bilag 3

**Dato:** 12-04-2021

**Sagsnr:** 01.02.05-P16-2-21

**By Byggeri og Ejendomme**

### **Resumé og vurdering af indkomne høringssvar ved offentlig høring af forslag til lokalplan 227 og kommuneplantillæg 14.**

#### **Proces**

Forslag til Lokalplan 227 for boliger og erhverv C.F. Richs Vej 107 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 14 har været sendt i offentlig høring i 8 uger fra den 4. februar 2021 til og med den 1. april 2021. Frederiksberg Kommune har i den periode modtaget 14 høringssvar, primær fra naboer til lokalplanområdet. Et enkelt høringssvar er dublet.

I perioden hvor planerne har været sendt i høring, har der en overgang (24. februar - 5. marts) været tekniske problemer med høringsportalen, som betød at man i de dage ikke kunne afgive svar via portalen. Af den grund fremgår høringssvar nr. 5-8 og nr. 14 ikke af portalen, da disse numre har været testsvar fra hhv. forvaltningen og leverandøren for at teste om portalen virkede. Disse er blevet slettet af leverandøren da de tekniske problemer blev løst. Der er altså ikke tale om, at høringssvar er blevet slettet. Fremadrettet har forvaltningen sikret sig at leverandøren ikke sletter testhøringssvar, for at undgå misforståelser om hvorvidt høringssvar afgivet af borgere skulle være blevet slettet.

I den politiske behandling i forbindelse med endelig vedtagelse af planerne kan der ske ændringer i forhold til forvaltningens indstilling, som fremgår af ændringsskemaet i dette dokument.

## Indholdsfortegnelse

- Ændringskema med forvaltningens ændringsforslag
- Oversigt over indkomne høringssvar og forslag
- Resumé af de enkelte høringssvar samt By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering og indstilling

(Kopi af indkomne høringssvar er vedlagt den politiske sagsfremstilling)

## Ændringskema med forvaltningens ændringsforslag

Oversigt over forslag til ændringer af forslag til lokalplan 227 for boliger og erhverv C.F. Richs Vej 107. Ændringsforslagene er fremkommet på baggrund af høringssvar og behandlingen på Magistraten.

## Lokalplanens redegørelse

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
12	Magistratens behandling	Nord- og sydfacade på sydlig bygning	Opdateret iht magistratens bemærkning således at teknik på tagterrassen er inddækket og begrønnet og der er etableret espalier.
15	Magistratens behandling	Visualisering af sydlig bygning	Opdateret iht magistratens bemærkning således at teknik på tagterrassen er inddækket og begrønnet og der er etableret espalier.
15	Magistratens behandling	Tekniske elementer som elevatorer og trappetårne på tagfladerne inddækkes, så	Tekniske elementer som elevatorer og trappetårne på tagfladerne inddækkes, med espalier

		de ikke fremstår som fremmedelementer. Materialerne skal passe til bebyggelsens tag, og inddækningen kan evt. beplantes.	som begrønnes med klatrevildvin, kaprifolie og/eller klematis så de fremstår grønne. Materialerne skal passe til bebyggelsens tag.
17	Magistratens behandling	Landskabsplanen	Landskabsplanen er opdateret idét udformning af tagterrassen er detaljeret yderligere ift beplantning, espalier og ophold.
19	Magistratens behandling	På den sydlige bygning etableres en fælles tagterrasse. For at undgå indbliksgener vil opholdsarealet på tagterrassen blive trukket tilbage fra facaden mod syd. Se også bilag G.	På den sydlige bygning etableres en fælles tagterrasse. For at undgå indbliksgener vil opholdsarealet på tagterrassen blive trukket tilbage fra facaden mod syd hvor der etableres plantebed som beplantes med studegræsser og blomstrende stauder. Der etableres opholdsmuligheder, og espalier som begrønnes med klatreplanter. Se også bilag G.

## Lokalplanens bestemmelser

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
33	Høringssvar 1, 2 og 3	Ingen bemærkning	(Ny bemærkning til bestemmelse § 5.2) Hvis der skal etableres adgang til sydlige bygning fra naboejendommen, matrikel nr. 7ar, skal det ske efter nærmere aftale med naboen. En sådan aftale om adgangsvej for gående bør

			tinglyses på ejendommen i forbindelse med byggetilladelsen.
38	Magistratens behandling	Ingen bestemmelse	§ 7.27 (ny bestemmelse) Teknik og elevatortårn på sydlige bygning skal inddækkes med espalier som skal begrønnes, i princippet som vist på bilag A og bilag H.
41	Magistratens behandling	8.3 Opholdsarealer på terræn, bortset fra private forhaver, skal udformes som fælles for hele bebyggelsen.  Opholdsarealer på sydlig bygnings tagterrasse, skal udformes som fælles for sydlig bygning.	8.3 Opholdsarealer på terræn, bortset fra private forhaver, skal udformes som fælles for hele bebyggelsen.  Opholdsarealer på sydlig bygnings tagterrasse, skal udformes som fælles for sydlig bygning og indrettes med ophold, espalier og beplantes i overensstemmelse med bilag G og bilag H.

## Lokalplanens bilag

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
---------	-------------------------------	-------------------------	-------------------------

50 – Bilag A	Magistratens behandling	Alle facadetegninger af sydlig bygning	Opdateret iht magistratens bemærkning således at teknik på tagterrassen er inddækket og begrønnet og der er etableret espalier.
54 – Bilag D	Magistratens behandling	Landskabsplanen	Landskabsplanen er opdateret idét udformning af tagterrassen er detaljeret yderligere ift beplantning, espalier og ophold.
57 – Bilag G	Magistratens behandling	Landskabsplanen - Tagterrassen	Landskabsplanen er opdateret idét udformning af tagterrassen er detaljeret yderligere ift beplantning, espalier og ophold.
58 – Bilag H	Magistratens behandling	Landskabsplanen - Tagterrassen	Nyt bilag med referencefotos af beplantning og grønne facader på til tagterrassen.

## Kommuneplantillæggets tekst

Sidetal	Anledning til ændringsforslag	Forslag til ændring fra	Forslag til ændring til
2	Høringssvar 19	Ingen	Bilag IV-arter (Ny)  Planen vurderes ikke at ville medføre risiko for beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arter yngle- eller rasteområder, jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

## Oversigt over indkomne høringssvar

1. Ulla Merete Michael, C.F. Richs Vej 103G, 2000 Frederiksberg (dublet af nr. 16)
2. Beskyttet
3. Jan Bach, C.F. Richs Vej 103K, 2000 Frederiksberg
4. Leif Laursen, C.F. Richs Vej 103D, 2000 Frederiksberg
5. Test
6. Test
7. Test

8. Test
9. Lene Rotne og Regin Petersen, C.F. Richs Vej 144, 2000 Frederiksberg
10. Beskyttet
11. Metroselskabet I/S
12. Beskyttet
13. Beskyttet
14. Test
15. Beskyttet
16. Ulla Merete Michael, C.F. Richs Vej 103G, 2000 Frederiksberg (dublet af nr. 1)
17. Hans Henrik Hansen, C.F. Richs Vej 103L, 2000 Frederiksberg
18. Københavns Museum, Stormgade 20, 1555 København V
19. Miljø- og Fødevareministeriet, Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C
20. Handicaprådet v. Susanne Tarp, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg

## **Resumé af de enkelte høringssvar samt By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering og indstilling**

### **1. Ulla Merete Michael, C.F. Richs Vej 103G, 2000 Frederiksberg**

#### *Resume:*

- Uforstående overfor hævede byggehøjden fra 5 til 6 etager mod C.F. Richs Vej
- Mener at tagterrasser ikke giver kommunes øvrige borger en fornemmelse af det grønne.
- Bekymret for om der kommer for lidt sollys i gården, således planter ikke kan trives, og at det kan afføde problemer med oversvømmelser ved voldsomme regnskyl.

- Bekymret for at byggeplads og lastbiltrafik skal blokkere for adgangsvejen til deres ejendom, og at "genvej" over lokalplanområdet forsvinder, så der ikke er en alternativ adgang med bil.
- Spørger om deres private p-plads bliver nedlagt og/eller gjort kommunal. Samt om beboere i den nye bygning har hovedadgang fra deres parkeringsplads.

#### *Vurdering:*

Vedr. byggeriets højde og skyggedannelse: Byggeriets højde mod C.F. Richs Vej øges med 1 tilbagetrukket etage. Byggeriet tilpasser sig nabo-ejendommen C.F. Richs Vej som er i 7 etager, og det er forvaltningens vurdering at ejendommen på den måde tilpasser sig konteksten og med sin facadearkitektur derudover medvirker til at højne den arkitektoniske kvalitet i området. Den let øgede højde medføre kun meget begrænset øget skyggedannelse på naboejendomme i et meget begrænset tidsrum omkring jævndøgn.

Vedr. tagterrasse: Der opføres en tagterrasse på bygningen mod det sydlige skel. Tagterrassen er sammen med altaner og det grønne gårdrum medvirkende til at projektet overholder kommuneplanens generelle rammer for opholdsarealer som er gældende når der skal opføres nyt byggeri på Frederiksberg, eller når eksisterende byggeri ændrer anvendelse.

Vedr. regn og oversvømmelse og det grønne: Der er i lokalplanen fastsat krav til befæstelsesgraden og/eller forsinkelsesbassiner (via krav om afløbskoefficienter), som sikrer at kloaksystemet ikke bliver overbelastet ved kraftige regnhændelser. Ved egentlig skybrud kan vandet afledes til den kommende grønne klimavej C. F. Richs Vej. Området vil således være sikret mod oversvømmelser. Gårdrummet ligger ikke kun hen i skygge, og derudover sikrer tilknyttede landskabsarkitekter, at der etableres beplantning efter de lokale forhold, således at alle planter trives.

Vedr. "genvejen" og blokeret adgangsvej: Forvaltningen kan oplyse, at den ejendom hvori indsiger bor (C.F. Richs Vej 103 A-L) i lighed med andre ejendomme, i byggesagsbehandlingen er blevet gransket og godkendt i forhold til adgangsforhold, brand og redning. Der er ikke tinglyst adgang via naboejendommen og genvejen over lokalplanområdet har alene være en mulighed idét hegnet har været nedtaget i den periode byggeriet af C.F. Richs Vej 105 har stået på. Skulle indsiger eller andre i bygningen opleve at blive spærret inde af ulovligt parkerede biler, eller i forbindelse med byggeri, er det en sag som skal behandles af politiet.

Vedr. private parkeringspladser og adgangsvej: Hverken privat vej eller privat parkering tilhørende ejendommen C.F. Richs Vej 103 A-L nedlægges eller gøres offentlig. Hovedindgangen til den nyopførte bygning mod syd sker fra byggeriets egen gårdside, hvorfra der er adgang gennem porten



fra C.F. Richs Vej. Det er korrekt, at der er tegnet bagudgang mod parkeringspladsen C.F. Richs Vej 103 A-L, men hvorvidt en sådan adgang etableres, kræver en nærmere aftale mellem de to ejendomme og er ikke noget lokalplanen fastsætter.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår at der tilføjes en bemærkning til lokalplanens bestemmelser som præciserer at udgang over ejendommen C.F. Richs Vej 103 A-L skal ske efter nærmere aftale med ejer af denne ejendom og sikres via tinglysning såfremt det vurderes at være en forudsætning for at opnå byggetilladelse.

## **2. Beskyttet, 2000 Frederiksberg**

### *Resume:*

- Uforstående overfor hævede byggehøjden fra 5 til 6 etager mod C.F. Richs Vej
- Mener at tagterrasser ikke giver kommunes øvrige borger en fornemmelse af det grønne.
- Bekymret for om der kommer for lidt sollys i gården, således planter ikke kan trives, og at det kan afføde problemer med oversvømmelser ved voldsomme regnskyl.
- Bekymret for at byggeplads og lastbiltrafik skal blokkere for adgangsvejen til deres ejendom, og at "genvej" over lokalplanområdet forsvinder, så der ikke er en alternativ adgang med bil.
- Spørger om deres private p-plads bliver nedlagt og/eller gjort kommunal. Samt om beboere i den nye bygning har hovedadgang fra deres parkeringsplads.

### *Vurdering:*

Vedr. byggeriets højde: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. Tagterrasser: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. regn og oversvømmelse og det grønne: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. "genvejen" og blokeret adgangsvej: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. private parkeringspladser og adgangsvej: Se vurdering høringssvar 1.

*Indstilling:* Se By-, Kultur- og Miljøområdet indstilling under høringssvar 1.

### **3. Jan Bach, C.F. Richs Vej 103K, 2000 Frederiksberg**

*Resume:*

- Spørger om man har taget højde for støjen fra STARK ifm med de nye boliger. Oplever selv som nabo støj fra STARK i de tidligere morgentimer.
- Bekymret for at muligheden for udkørsel via lokalplanområdets gård og port forsvinder, og at der ikke findes andre flugtveje. At de risikere at blive lukket inde.
- Bekymret for om lokalplanen bygning mod syd får hovedindgang fra deres parkeringsplads og spørger om deres parkeringspladser bliver nedlagt og evt. udlagt til offentlig vej.
- Hvorfor flere tagterrasser? Bekymret for at der kommer støj fra dem. Bedre med grønne områder i gården. (henviser til Mariendalsvej projektet)

*Vurdering:*

Vedr. Støj fra STARK: Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget støjberegninger af lokalplanprojektet i forhold til blandt andet STARK. Kortlægningen viser at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes ved såvel facaden som på opholdsområder i lokalplanområdet – også i de kritiske perioder, tidlig morgen (nat). Det at nærtliggende ejendomme, særligt om sommeren med svagt åbne vinduer, kan høre lyd fra STARK, er ikke det samme som at grænseværdierne er overskredet. Grænseværdierne opgøres som gennemsnit, f.eks. om natten over en halv time, og fastsættes i øvrigt sådan at størstedelen (ca. 90 %) af borgerne ikke oplever støjen som generende, når grænseværdien er overholdt. By-, Kultur-, og Miljøområdet skal tilføje, at aktivitetsniveauet fra STARK generelt er faldende, og at der ikke, gennem flere år, har været klager i området over STARK.

Vedr. "genvejen" og blokeret adgangsvej: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. private parkeringspladser og adgangsvej: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. Tagterrasser: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. Støj fra tagterrasser: Støj fra tagterrasser er ikke omfattet af særlige miljøregler. Evt. støjgener vil primært berøre ejendommens egne beboere – som er tættest på, og reguleres normalt via interne husordensvedtægter. De er generelt forvaltningens vurdering, at der generelt ikke er særlige støjproblemer knyttet til tagterrasser, slet ikke når der som her er tale om familieboliger.

*Indstilling:* Se By-, Kultur- og Miljøområdets indstilling under høringssvar 1.

#### **4. Leif Laursen, C.F. Richs Vej 103D, 2000 Frederiksberg**

*Resume:*

- Mener det er helt uacceptabelt, hvis muligheden for passage til C.F. Richs Vej gennem porten i nr. 107 ikke længere vil eksistere.
- Stikvejen mellem C.F. Richs Vej 99 og 105 er ofte blokeret for kørende trafik som følge af bl.a. diverse last- og varevogne samt skraldebiler og måske ulovligt parkerede biler. Dette gælder også efter, at byggeriet på C.F. Richs Vej 105 er tilendebragt.
- Direkte katastrofalt, hvis der blokeres for adgang for ambulancer og/eller brandbiler i en given situation.
- Bekymret for byggeplads og tung trafik på deres parkeringsplads
- Træt at konstant byggeplads i området de seneste 12 år - stærkt generende med megen larm og støj samt støvgener.

*Vurdering:*

Vedr. "genvejen" og blokeret adgangsvej: Se vurdering høringssvar 1.

Vedr. Byggeplads, støj og tung trafik: Frederiksberg Kommunes forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder vil være gældende i byggeperioden. Her er der krav til støjniveauer og arbejdstider mhp. at begrænse generne mest muligt. F.eks. må støjende arbejder kun udføres man-fredag mellem 7-18, og særligt støjende arbejder som f.eks. spunsning kun mellem 8-16. Støjreglerne vil således være med til at begrænse generne. Selve byggepladsens indretning og placering fastlægges i forbindelse med den byggetilladelse, som bygherren efter lokalplanens vedtagelse skal ansøge om. Derudover skal bygherre aftale kørevejene med vejmyndigheden, med henblik på at begrænse de trafikale gener mest muligt.

By-, Kultur-, og Miljøområdet medgiver at der de senere år har været en del byggeaktivitet i området, som i de senere år har været udlagt som byudviklingsområde i kommuneplanen. Det er naturligt at det medfører gener for de omkringboende, men da området udgår som byudviklingsområde i kommende kommuneplan, og der i øvrigt er ved at være fuldt udviklet, anses det for naturligt at byggeaktiviteten med denne lokalplan er ved at nå sin afslutning.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

#### **5. Testsvar fra it**

#### **6. Testsvar fra it**

#### **7. Testsvar fra it**

#### **8. Testsvar fra it**

#### **9. Lene Rotne og Regin Petersen, C.F. Richs Vej 144, 2000 Frederiksberg**

*Resume:*

- Stærkt ønske om byggepause i området
- Lokalplaner bør sikre en sammenhæng mellem arkitektur og borgersammensætning og ikke ændres med udgangspunkt i en enkelt bygherres ønsker, og lokalplaner bør derfor ikke godkendes, med mindre man sikrer, at ændringerne fører til en betydelig forbedring af lokalområdet.
- Flintholmsområdet har de seneste 20 år gennemgået voldsomme forandringer. Vi, der bor i nabolaget, kan i dag med glæde benytte områdets nye faciliteter, men mens byggerierne har stået på, har det medført mange års larm, byggerod og trafikale udfordringer. Og der opleves nu et øget pres på veje og parkeringspladser i området.
- Mener at den nuværende bygning har fået en omfattende indendørs renovering til erhvervslejemål. Hvorfor nu skal ændres til lejeboliger?

- Imod forhøjelse af bygningen C.F. Richs Vej 107. Ringsparkens grundprincip med sol og lys i alle lejlighederne vil blive ødelagt, hvis der bygges flere etager på de omkringliggende bygninger. Mener den skæmmer den arkitektoniske grundtanke bag den bevaringsværdige bebyggelse "Ringparken".
- Frederiksberg Kommune opfordres til at have tillid til, og respekt for, de nuværende lokalplaners tanker om et sammenhængende lokalområde og til at give området tid til at hele og udvikle sig organisk for og med de borgere der bor i, bruger og elsker området.

#### *Vurdering:*

Se vurdering vedr. byggeplads, støj og tung trafik hørings svar nr. 4

Vedr. lokalplanen og kvalitet: Når der udarbejdes lokalplaner på Frederiksberg for privatejede ejendomme, er udgangspunktet oftest en forespørgsel fra ejer vedrørende en ændring af plangrundlaget. Men en lokalplan tager aldrig kun udgangspunkt i et ønske fra en bygherre.

I forbindelse med dette konkrete område er det i gældende kommuneplan 2017 udpeget som Byudviklingsområde. Det vil sige at der politisk i forbindelse med vedtagelse af kommuneplanen er taget stilling til, at der åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammen til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent en angivet. Samt at udviklingen skal forbedre byen og tilføre nye bykvaliteter som skal bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

I dette konkrete tilfælde er det vurderet, at projektet øger byrummets kvaliteter ved at øge den arkitektoniske kvalitet af bygningsfacaderne både hvad angår materialer, detaljering og åbenhed samt med begrønnede forarealer. Og at det gøres med udgangspunkt og respekt for områdets kvaliteter. Samtidig tilfører projektet både området og byen flere almene boliger og boliger med særligt god tilgængelighed (senior- og handicap-egnede). Samtidig fastholder projektet erhverv i de nederste etager som medvirker til byliv. Derudover medvirker projektet til øget biodiversitet, ved at begrønne og beplante et i dag fuldt asfalteret gårdrum, som samtidig udformes med mulighed for fællesskaber og senere sammenlægning med nabogården. Alt i alt, er det vurderet at projektet forbedrer, og giver noget tilbage til, byen.

De nederste etager mod C.F. Richs Vej (stuen til og med 3. sal) fastholdes til erhverv og ændres ikke til boliger. Det er de øverste 2 etager mod vejen og den nyopførte bygning mod lokalplanområdets sydlige skel, som skal rumme boliger, herunder almene boliger.

Den let øgede højde medfører kun meget begrænset øget skyggedannelse på naboejendomme i et meget begrænset tidsrum omkring jævndøgn på en ganske lille del af Ringparkens facade mod gaden.

Vedr. eksisterende plangrundlag: Den gældende lokalplan 36 er udarbejdet i 1985 og udlægger kun lokalplanområdet til erhvervsvirksomhed, grovvarerhandel, lettere industri og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og administration. Disse anvendelser har i en årrække ikke været forenelig med behovet og efterspørgslen i lokalplanområdet. Derfor er det forvaltningens vurdering at den nye lokalplan både hvad angår anvendelse og arkitektur i langt højere grad giver noget tilbage til byen, og er i tråd med de principper som ligger til grund for at området i kommuneplan 2017 er udpeget som byudviklingsområde.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

## **10. Beskyttet, 2000 Frederiksberg**

*Resume:*

- Er der brug for flere kontorlokaler set i relation til corona med mere hjemmearbejde og mange tomme kontorlokaler i hovedstaden?

*Vurdering:*

Der udlægges kun 1 etage (3. sal mod C.F. Richs Vej) med anvendelse udelukkende til kontor erhverv. Dette for at sikre en buffer mellem de erhvervsanvendelser nedenunder som eksempelvis fitnesscenter, som kan give anledning til mere støj end kontor erhverv, og de boliger som etableres på etagerne over (4. og 5. sal).

Om de kan lejes ud vil nok i lige så høj grad bestemmes af forhold som eksempelvis økonomi som en lokalplan ikke regulerer. Forvaltningen er dog af den overbevisning at placering tæt på Metro- og S-togsstation, de gode cykelforbindelser, etablering af ny parkeringskælder i gårdrummet sammen med det faktum at både bygninger, gårdrum og forarealer opdateres i forhold til anvendelse, tilgængelighed og ydre fremtoning danner et godt grundlag for at kontoretagen bliver taget brug.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

## **11. Metroselskabet I/S**

*Resume:*

- Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

*Vurdering:*

By-, Kultur-, og Miljøområdet har ingen bemærkninger.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

## **12. Beskyttet, 2000 Frederiksberg Kommune**

*Resume:*

- Flere mennesker, højere huse, mere støj, mindre sol?
- Ud fra tegningerne ligner det en forskønnelse af den eksisterende bygning mod C.F. Richs Vej
- Bygningen bliver på 6 etager (mod 5 i dag). Er det højere end Starkbygningen og giver det mindre lys til genboerne?
- Hvorfor skal der afsættes 670 m<sup>2</sup> til kontorerhverv. Ønsker i stedet lavere bygninger eller flere boliger. Og hvad kan de øvrige 1960 m<sup>2</sup> erhvervsarealer indeholde ud over Fitness center? En enkelt dagligvarebutik vil nok lette indkøb for de omkringboende.
- Flere butikker vil medføre mere kørsel i området.
- Er imod at bebyggelsesprocenten øges fra 150 til 210.
- Hvad menes med at familieboligerne mod syd er særligt egnede for seniorer? Og hvad er størrelsen på lejlighederne? Er der muligheden for flere lejligheder med seniorvenlig indretning?
- Ønsker ikke området som blandet erhverv, men udelukkende eller i højere grad fokuserede på boliger + Fitness center.
- Den planlagte "attraktive gård" ser indbydende ud. Men det er svært at se hvor meget, der bliver grønt, og hvor meget "luft og lys".
- Facaderne har mange mursten, mener ikke det afspejler kommunens grønne tankegang. Til gengæld skal trappetårnene beklædes med lodrette, begrønnede lameller.
- Hvad giver legeområdet børnene mulighed for at lave?
- Hvordan vil lyd opføre sig mellem de 2 huse?
- Hvad tid om morgenen starter håndværkerne med at handle hos Stark? Hvad vil det betyde for beboernes nattesøvn?

- Svært at vurdere, hvordan tilkørselsforholdene bliver.
- Hvor mange delebiler bliver der plads til og i hvilken udstrækning får elbiler mulighed for at blive opladet?
- Mener man er nødt til at indtænke bæredygtighed i vores boliger frem over, hvis vi vil nedsætte CO<sub>2</sub> og dermed bremse klimaforandringerne.
- Vi ved ikke i hvilken udstrækning grøn teknologi er indtænkt i boligerne.
- Med flere mennesker i området, vil der blive mere trafik/ støj samt CO<sub>2</sub> udledning. Ifølge WHO giver støj over 53 dB større risiko for en lang række sygdomme.
- Folk uden bil burde have fortrinsret til de almene boliger - hvilket nok er lovmodstridigt.
- De skitserede byggeplaner vil i nogen grad give et løft til området. Men det er svært at acceptere en overbebygningssgrad samt taghaver, da det grønne i den ny bebyggelse, ikke kommer den almindelige Frederiksbergborger til gode. Men det løser nok m<sup>2</sup> krav til grønne udeområder.
- Vi er således en gruppe af Frederiksbergborgere, der tager afstand fra en højere bebyggelsesprocent end hidtil samt huse på mere end 5 etager.
- Vi frygter et støjhelvede især om sommeren med taghaver hos nabo samt i nyt baghus.
- Vi håber- dels for naboer - men også for trivlsen på hele Frederiksberg, at der kan hugges en hæl og klippes en tå, når projektet skal endeligt vedtages.

#### *Vurdering:*

Vedr. flere mennesker, højere huse, mere støj, mindre sol: Se vurderinger i høringssvar 1 og 4 vedr. højere huse og mindre sol samt nedenfor om flere mennesker og støj.

Vedr. forskønnelse af den eksisterende bygning: By-, Kultur-, og Miljøområdet deler opfattelsen af at der er tale om en forskønnelse.

Vedr. anvendelse til kontor erhverv: Se vurdering høringssvar nr. 10

Vedr. erhvervsanvendelse i øvrigt: Lokalplanen udlægger i bygningen mod gaden stuen, 1. sal og 2.sal til blandede byfunktioner i form af fitness-center, kontor- og serviceerhverv samt offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde. Der kan i stueetagen og på 1. sal ligeledes etableres butikker. Der skal sikres en vis robusthed i lokalplaner og derfor gives mulighed for flere erhvervsanvendelser som passer ind i området, end blot fitnesscenter, således det ikke nødvendiggør ny lokalplan hvis fitnesscentret en dag lukker eller flytter.



Vedr. mere kørsel i området: Det er i lokalplanen vurderet at udbygningen af området vil give anledning til mertrafik på ca. 85 ture til og fra fitnesscenteret/erhverv og 76 ture til og fra boligerne på hverdage. Det svarer til en anslået kommende ÅDT (årsdøgntrafik) på 161 ture pr. dag. Turmønstret forventes ikke anderledes i weekenden. Det vurderes, at området stadig – efter frederiksbergske forhold - vil fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

Vedr. øget højde og bebyggelsesprocent: Området er i gældende kommuneplan 2017 udpeget som Byudviklingsområde. Det vil sige at der politisk er taget stilling til, at der åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammen til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent en angivet. Samt at udviklingen skal forbedre byen og tilføre nye bykvaliteter som skal bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

I dette konkrete tilfælde er det vurderet, at projektet øger byrummets kvaliteter ved at øge den arkitektoniske kvalitet af bygningsfacaderne både hvad angår materialer, detaljering og åbenhed samt med begrønnede forarealer. Og at der gøres med udgangspunkt og respekt for områdets kvaliteter. Samtidig tilfører projektet både området og byen flere almene boliger og boliger med særligt god tilgængelighed (senior- og handicap-egnede). Samtidig fastholder projektet erhverv de nederste etager som medvirker til byliv. Derudover medvirker projektet til øget biodiversiteten, ved at begrønne og beplante et i dag fuldt asfalteret gårdrum, som samtidig udformes med mulighed for fællesskaber og senere sammenlægning med nabogården. Alt i alt, er det vurderet at projektet uden tvivl forbedre byen, og giver mere end det tager. Bebyggelsesprocenten i lokalplanen som gælder forud for kommuneplanrammen er i øvrigt med de etagemeter den giver mulighed for på ca. 200, imens rammen i kommuneplanen er fastsat til 210.

Vedr. boligerne: Boligerne er indrettet så man kan blive boende i boligerne op i en høj alder. Der er ingen niveauforskelle mellem rummene (dørtrin), og badeværelser udføres så de kan benyttes af en kørestolsbruger ligesom døre udføres med en min. bredde så en kørestol kan komme igennem. For bygning mod syd er boligerne mellem ca. 88 og 105 m<sup>2</sup> brutto og for bygning mod syd er boligerne mellem ca. 110 og 140 m<sup>2</sup> brutto.

Vedr. gårdrummet: Der etableres samlet opholdsarealer svarende til 50% af etagearealet til boliger (3.295 m<sup>2</sup>), og 10 % af etagearealet til erhverv (2.630 m<sup>2</sup>), svarende til opholdsarealer på minimum 1.910 m<sup>2</sup> og mindst halvdelen af disse skal ifølge lokalplanen fremstå grønt og med havekarakter. Den nærmere indretning af legearealet i forhold til hvilke legeredskaber der skal være, fastsættes ikke i lokalplanen, men i forbindelse med byggesagen.

Vedr. lyd mellem 2 huse: Lyd kan reflekteres og refleksionen er kraftigst meget tæt på bygningen, og kan her akkurat høres. I gårdrummet vil refleksionen dog være så lille, at den ikke vil give anledning til hørbart mere støj. Da gårdrummet begrønnes og dermed er akustisk blødt, er det forvaltningens vurdering, at akustikken i området vil opleves uændret.

Vedr. STARK: Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget støjberegninger af lokalplanprojektet i forhold til blandt andet STARK. Kortlægningen viser at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes ved såvel facaden som på opholdsområder i lokalplanområdet – også i de kritiske perioder, tidlig morgen 06.00 (nat). Ejendommen er således ikke støjudsat i forhold til gældende regler. Det skal tilføjes, at aktivitetsniveauet hos STARK gennem de senere år har været faldende, ligesom de mest støjende aktiviteter er udflyttet.

Vedr. tilkørselsforhold: Tilkørsel for biler sker gennem porten fra C.F. Richs Vej, hvorfra der er direkte adgang til parkeringskælder. Fra parkeringskælderens er der elevatoradgang til bebyggelsen. Hovedindgange til bebyggelsen er primært på byggeriets gårdside.

Der etableres ikke delebilsordning med lokalplanen. I forhold til elbiler, forberedes til opladning jf. ladestanderbekendtgørelsen og bygningsreglementet.

Vedr. grøn teknologi i boligerne: Den bagvedliggende nye ejendom vil blive udført i overensstemmelse med det seneste gældende bygningsreglement, hvilket betyder at ejendommen vil blive opført som lavenergibyggeri. Derudover genbruges og omdannes den eksisterende kontorbygning, hvilket er med til spare ressourcer og materialer samt at gøre byggeriet mere grønt.

Vedr. støj mv. pga. tilflytning: Projektet omfatter opførelsen af ca. 32 familieboliger. Såfremt disse skulle opføres andetsteds – f.eks. uden for byen – ville miljøpåvirkningen herunder CO<sub>2</sub> belastningen blive mindst lige så stor. Der er opsat støjbeskyttende bestemmelser i lokalplanen. Byggeriet vil således ikke blive udsat for trafikstøj over de gældende danske grænseværdier. Kommunen arbejder generelt med at mindske støjbelastningen fra trafikken ved fokus på omstilling til den grønne mobilitet – brug af elbiler, mere kollektiv trafik, støjsvage belægninger etc.

By-, Kultur-, og Miljøområdet kan bekræfte at der ikke er lovgrundlag i forhold til at give fortrinsret til almene boliger for folk uden bil.

Vedr. støj fra tagterrasse: Se vurdering høringssvar nr. 3.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

### **13. Beskyttet, 2000 Frederiksberg**

#### *Resume:*

- En yderligere fortætning og højere bebyggelse gør ikke området mere grønt
- Tidligere arkitektoniske kvaliteter i området hæmmes og presses af højere og tættere bebyggelse.
- Ringparkens sol formiddag som eftermiddag, vil også blive begrænset.
- Området har været hårdt belastet af byggerier og renoveringer. Svømmehallen, Fitness World, kollegiet mv.
- Ligeledes vil trafikken blive intensiveret, både under som efter byggeriet og ikke mindst belastningen af parkeringspladser vil øges.

#### *Vurdering:*

Vedr. fortætning og højere bebyggelse: Se vurdering vedr. øget højde og bebyggelsesprocent høringssvar nr. 12

Vedr. arkitektoniske kvaliteter og skygge: Se vurdering vedr. lokalplanen og kvalitet høringssvar nr. 9

Vedr. byggeri og trafik: Se vurdering vedr. byggeplads, støj og tung trafik høringssvar nr. 4

Vedr. trafik: Se vurdering vedr. mere kørsel i området høringssvar nr. 12

Vedr. parkeringspladser: Der anlægges som følge af de generelle rammebestemmelser i kommuneplan 2017 i lokalplanen 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads til biler pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til erhvervsformål. Disse anlægges i parkeringskælder på ejendommen, og det er derfor By-, Kultur-, og Miljøområdet vurdering at der vil være tiltrækkeligt parkeringspladser i projektet, til at optage det øgede behov som byggeriet medfører.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

### **14. Tomt høringssvar – testsvar fra it**

### **15. Beskyttet, 2000 Frederiksberg**

### *Resume:*

- Tilslutter sig høringssvar nr. 9, fra beboer i Ringparken.
- Mener forslaget til ny lokalplan er meget uacceptabel.
- Er i forvejen ked af nabobyggeriet C.F. Richs Vej 105 som er højt, med mange boliger og tagterrasser. Bekymret for støj fra tagterrasserne fra den ejendom i sommerperioden, da der bor mange unge mennesker.
- Ked af endnu et byggeri, med byggerod, larm og trængsel på vejene her. Området omkring Flintholm mv. har udviklet meget og der er behov for ro og pause. Mener de eksisterende lokalplaners tanker om sammenhæng skal have tid og lov til at udvikle sig i stedet.
- Mener det er for højt og vil kaste endnu mere skygge mod Ringparken.
- Mener arkitekturen skæmmer naboen Ringparken, og ikke forskønner gadebilledet.
- Bekymret for mere biltrafik.
- Spørger hvorfor der skal bygges flere boliger?

### *Vurdering:*

Vedr. støj fra tagterrasser: Se vurdering høringssvar nr. 12

Vedr. byggerod og larm: Se vurdering vedr. byggeplads, støj og tung trafik høringssvar nr. 4

Vedr. arkitektoniske kvaliteter og skygge: Se vurdering vedr. lokalplanen og kvalitet høringssvar nr. 9

Vedr. trafik: Se vurdering vedr. mere kørsel i området høringssvar nr. 12

Vedr. hvorfor flere boliger: Se vurdering vedr. eksisterende plangrundlag vurdering høringssvar 9. Dertil kan det suppleres at området af udlagt som byudviklingsområde i kommuneplan 2017, se også vurdering vedr. lokalplanen og kvalitet høringssvar nr. 9. Samtidig er der fokus på at udnytte planlovens muligheder for at stille krav om 25% almene boliger og dermed medvirke til varierede bolig- og ejerformer på Frederiksberg og i det enkelte bykvarter, hvilket kravet om 25% almene boliger i denne lokalplan medvirker til.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

### **16. Ulla Merete Michael, C.F. Richs Vej 103G, 2000 Frederiksberg** (dublet af nr. 1)

For resume, vurdering og bemærkning, se høringssvar nr. 1

**17. Hans Henrik Hansen, C. F. Richs Vej 103L, 4. th., 2000 Frederiksberg** (indkommet via mail)

*Resume:*

- Træt af de konstante byggegener i området.
- Bekymret for adgangen til deres ejendom (den buede), som ofte er spærret af skraldebiler og ulovligt parkerede privatbiler.
- Spørger om den nye bygning mod syd har adgang fra deres (den buede bygnings grund).
- Har kommunen ikke krav til private boligens placering fra skel? Hvorfor er den regel ikke benyttet i dette tilfælde?

*Vurdering:*

Vedr. byggegener i området: Se vurdering vedr. byggeplads, støj og tung trafik høringssvar nr. 4

Vedr. adgang til den buede ejendom og adgang fra syd: Se vurdering vedr. "genvejen" og blokeret adgangsvej samt "private parkeringspladser og adgangsvej" høringssvar nr. 1.

Vedr. placering af byggeriet ift skel: By-, Kultur- og Miljøområdet går ud fra at der henvises til Kapitel 8 i Bygningsreglementet om Byggeret og helhedsvurdering (§ 166 - § 195). Jf. § 166 gælder bestemmelserne i kapitel 8 ikke, hvis en lokalplan, en byplanvedtægt eller en reguleringsplan fastsætter andre bestemmelser om de pågældende forhold. Her er det vurderet at det nye etagebyggeri, som det er tilfældet med det meste etagebyggeri på både Frederiksberg og i resten af landets større byer, er tilpasset stedet ved at fortsætte karréstrukturen, som er kendetegnet ved at en facade er bygget tæt på skel og har vinduer mod vejsiden og en facade har vinduer mod gårdside. Hvor karréstrukturen bygges sammen med naboejendom etableres brandmur.

I dette tilfælde er den ene side ikke en vej, men parkeringsplads tilhørende den buede bygning, som er bygget i en stil der ikke umiddelbart med sin buede udformning følger den på Frederiksberg gængse etagebebyggelse og karréstruktur. Da der er god afstand til denne buede bygning, er det vurderet at det tilfører byområdet og den nye bebyggelse kvalitet at fortsætte karréstrukturen fra naboejendommen C.F. Richs Vej 105 og samtidig skabe et beskyttet gårdrum.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

**18. Københavns Museum, Stormgade 20, 1555 København V** (indkommet via mail)

*Resume:*

Københavns Museum bemærker at området er arkæologisk underbelyst, og at der derfor kan påtræffes oldtidsbebyggelse i området. Museet gør i den forbindelse opmærksom på, at de gerne vil kontaktes før der finder jordarbejde sted. Samtidig gør de opmærksom på at hvis der påtræffes arkæologiske levn skal arbejdet standses og museet kontaktes omgående. Museet bemærker at de altid gerne står til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder med henblik på forud for anlægsarbejdets iværksættelse at afklare behovet for en arkæologisk forundersøgelse

*Vurdering:*

By-, Kultur-, og Miljøområdet noterer sig museets bemærkninger og tilbud om tidlig vurdering inden anlægsarbejder påbegyndes, som er videregivet til bygherre. Samtidig kan det oplyses at Museumsloven i forhold til byggearbejder er beskrevet i lokalplanens redegørelse side 30.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret

**19. Miljø- og Fødevareministeriet, Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C** (indkommet via mail)

*Resume:*

Miljøstyrelsen bemærker, at det ikke fremgår af kommuneplantillægget, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

*Vurdering:*

By-, Kultur-, og Miljøområdet medgiver at det ikke fremgår af kommuneplantillægget at der er foretaget en vurdering ift. bilag IV-arter. Det fremgår dog både af lokalplanens redegørelse side 26 og af miljøscreeningsskemaet for de to planer (lokalplan og kommuneplantillæg).

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår at det tilføjes i kommuneplantillæg nr. 14, at der er foretaget en vurdering af bilag IV-arter.

## **20. Handicaprådet, Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg (indkommet via mail)**

### *Resume:*

- Glad for at projektet arbejder med tilgængelige boliger, men spørger hvorfor det kun gælder den sydlige bygning.
- Spørger om elevatoren kører helt op til tagterrassen?
- Mener parkeringskælder er en god løsning.

### *Vurdering:*

Bygningsreglementet sikre i høj grad at nye boliger har niveaufri adgang både til boligen, til fælles arealer og altaner mm. Det gælder også dette projekt hvor elevatoren betjener alle etager, herunder parkeringskælder og tagterrassen på den sydlige bygning, hvilket er årsagen til højden på teknikbygningen.

Bygningen mod nord er en ombygning af eksisterende kontorer hvor store dele af den eksisterende konstruktion skal genbruges. Det giver derfor ikke samme frihed ift. at planlægge lejlighederne som i bygningen mod syd som alene består af nybyggeri. Eksempelvis skal toiletter/ badeværelser der opfylder handicapkrav udformes med en særlig kvadratisk form eller et relativt stort areal, hvilket kan være vanskeligt at gøre plads til. Samtidig skal det være muligt at komme rundt med en kørestol, hvilket bl.a. stiller krav til bredde på gangarealer. Bygherren er dog positivt stemt i forhold til også at indrette seniorvenlige boliger i den nordlige bygning hvis det i forbindelse med den nærmere projektering af projektet viser sig at være uden for store komplikationer.

*Indstilling:* By-, Kultur-, og Miljøområdet foreslår ikke ændringer ud fra høringssvaret