

Udtalelse fra E/F Frederiks Have om forslag til Lokalplan 205

Ejerforeningen Frederiks Have er beliggende på Sprogøvej og Lyøvej som nærmeste nabo mod nord til CBS og lokalplanområdet. Ejerforeningen består af fem blokke med i alt 315 lejligheder, der er opført i 1979-82. Vi afslutter i den kommende vinter et stort renoveringsprojekt, der bl.a. har omfattet udskiftning af vinduer og døre, facademodernisering, solceller på taget og regnvandssikring. Vi har gennem årene haft et godt forhold til og samarbejde med CBS, og vi har naturligvis en væsentlig interesse i de rammer for udbygningen, som forslag til Lokalplan 205 udstikker.

Indledningsvis vil vi gerne rose det godt gennemarbejdede forslag til konkretisering af vinderprojektet fra konkurrencen. Det er vigtigt, at forslaget forpligter de kommende byggerier på arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed, skybrudshåndtering og begrænsning af gener for naboer. Alligevel giver forslaget os anledning til en del bemærkninger.

Bemærk, at lokalplanområderne Ia og Ib (jvf. kortbilag 1) er en del af matr.nr. 46a og dermed en del af Frederiks Haves areal. Områderne er medtaget i forslag til Lokalplan 205, fordi lokalplan 133 ophæves, jvf. note s. 45.

1. Bygningshøjder

Auditoriebygningen i byggezone B må efter forslaget opføres i to etager mod P. Andersens Vej (jvf. s. 50). Figur 3 viser, at de foreslåede to etager på auditoriebygningen vil blive på højde med tagetagen i den tre etages professorbygning! Denne mulighed for indkig fra Auditoriebygningens nordside ind i Frederiks Haves friarealer og private terrasser er helt uacceptabel. Derfor er det nødvendigt også at fastsætte en begrænsning af højden i meter, hvor der tages hensyn til, at Frederiks Have allerede ligger lavere end lokalplanområdet. Hvis der skal bygges i to etager, skal det i hvert fald være to væsentligt lavere etager end vist i figur 3. Det skal samtidig sikres, at der ikke bliver mulighed for tagterrasse eller lignende med yderligere indkig.

Terrassehusene i byggezone B er en god løsning, forudsat at højden også aftrappes mod P. Andersens Vej. Det er nødvendigt for at undgå indkig i Frederiks Haves friarealer, ikke mindst området med swimmingpool, der ligger tæt på CBS. Terrassehusene skal tilsyneladende fungere som en slags "hængende haver" med udendørs arbejdspladser og deraf følgende mulige støjproblemer i sommerperioden. Også af denne grund er det nødvendigt med aftrapning af højden mod nord.

Metrobygning Nord i Byggezone A2 er meget massiv. Det er **ikke** rigtigt – som anført s. 26 – at der den 21. juni ikke vil være skyggepåvirkninger af nabobebyggelserne. Det fremgår af diagrammet nederst, at der den 21. juni kl. 18 netop er skygge på Frederiks Haves friareal mod sydvest, inkl. vores grillplads, som er lagt her af hensyn til solen. Ved jævndøgn vil Auditoriebygningen og Metrobygning Nord give skygge på væsentlige dele af Frederiks Haves friarealer. Det er **ikke** rigtigt som hævdet s. 29, at skyggegenerne er begrænset til boligbebyggelsen langs Nordre Fasanvej. Som det fremgår s. 26, er der en stor del af året massive skyggegener på store dele af Frederiks Haves friarealer – også fra Terrassehuset i den foreslåede udformning.

2. Trafik og parkering

Det fremgår af afsnit 4.10 s. 49, at der i de kommende lokalplaner skal fastsættes en takt for nedlæggelse af terrænparkering og etablering af kælderparkering. Dette må vi antage også gælder for den eksisterende terrænparkering langs P. Andersens Vej. Alligevel står der i afsnit 4.8 s. 48, at eksisterende terrænparkering langs P. Andersens vej må opretholdes jf. kortbilag 2. Der synes at være en modstrid her.

Frederiks Have ser i hvert fald frem til en "fredeliggørelse" af P. Andersens Vej som kompensation for væsentlig mere trafik til Metrobygning Nord's kommende p-kælder. Vores friarealer samt den sydligste blok B er nærmeste nabo til vejen og trafikken. Selvom chausséen er smukke, er de også støjende. Vi foreslår, at P. Andersens Vej yderligere fredeliggøres ved anvendelse af lyd-dæmpende belægning – også af hensyn til støjbelastningen i auditoriet.

3. Regnvandshåndtering

Områdets udvikling med bygninger, byrum og faste belægninger vil betyde en stor forøgelse af behovet for bortledning af regnvand. Forslaget til lokalplan forholder sig alene til dette problem i afsnit 8.2 s. 64, hvorefter der skal etableres et "forsinkelsesbassin/faskiner/regnbede m.v. på mindst 145 m³ i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen". Hertil kommer – forhåbentlig – det bebudede vandelement "Den Blå Sløjfe" i Grønningen (se s. 60), som både vil være smukt og nyttigt.

Men når vi i Frederiks Have kan konstatere, at områdets kloakkapacitet er topbelastet ved store regnmængder, og at vi ligger lavere niveaumæssigt end CBS og bebyggelsen omkring os, så er vi bekymrede for bortledningskapaciteten.

4. Adgangen til lokalplanområdet

På s. 10 andet afsnit står der, at Frederiks Have ”på grund af et terrænspring ikke har direkte forbindelse til lokalplanområdet”. Dette er heldigvis ikke rigtigt.

Frederiks Have har altid haft direkte adgang til CBS og lokalplanområdet gennem en låge i vores sydvestlige hjørne, omtrent ud for vandtårnet. Lågen er aflåst og kan derfor kun benyttes af Frederiks Haves beboere – ikke som offentlig gennemgang. Denne adgang til bl.a. Metroen og indkøbsmuligheder er det meget vigtigt for os at bevare.

13. september 2017

På vegne af Ejerforeningen Frederiks Haves bestyrelse

Flemming Holdt

Formand

Sprogøvej 5, 2.th.

2000 Frederiksberg

Tlf. 40 31 39 19

formanden@frederikshave.net

Leon Holten Østergaard

Bestyrelsesmedlem

Lyøvej 20, 4.tv.

2000 Frederiksberg

Tlf. 21 27 16 14

bestm3@frederikshave.net