

Frederiksberg Kommune
Bygge, Plan og miljø
Frederiksberg Rådhus
Smallegade 1
2000 Frederiksberg

Den 12. September 2017

J.nr.: 02.34.00-K08-122-17

Sendt pr. e-mail bbe@frederiksberg.dk

Partshøring vedr. matr. nr. 38Q af Frederiksberg, Søndre Fasanvej 26

Med henvisning til Frederiksberg Kommunes meddelelse om at opføre etageboligbebyggelse i samarbejde med almennyttige boligforeninger FFB & KAB på grundarealet beliggende Søndre Fasanvej 26, skal vi på vegne af beboerne Frederiksvej nr. 1A og 1B fremsende bemærkninger og indsigelser til den kommende bebyggelse.

Indledningsvis bemærkes det, at vi som naboer til den kommende etageboligbebyggelse finder det positivt, at Frederiksberg Kommune vil opføre en ny boligbebyggelse, som vi vurderer bør gennemgå en fælles projektbearbejdning, hvilket kan blive en ganske fin afslutning af ejendomskomplekset langs Søndre Fasanvej op til Solbjerg Kirkegård.

Projektet indeholder dog en række kritiske arkitektoniske, æstetiske samt byggetekniske problemstillinger, hvilket giver anledning til følgende indsigelser:

Ad. Indsigelse 1 – væsentlige indbliksgener og lysgener

Plandisponeringen er uhensigtsmæssig, og de unødige spring i facaden langs Søndre Fasanvej tager ikke hensyn til de øvrige bygninger, der er beliggende i en lige flugt langs Søndre Fasanvej. Disse spring i facadeløsningerne bevirker, at bebyggelsen trækkes længere ind på grundarealet til gene for naboejendommen Frederiksvej nr. 1A og 1B i forhold til både udsyn, indblik til de grønne arealer og ikke mindst sol- og skyggepåvirkninger.

Af bygningsreglementets regler 2015 (herefter BR15), 2.3.1 fremgår en række saglige hensyn, som Kommunalbestyrelsen lovligt kan og skal inddrage i helhedsvurderingen. Der skal under hensyntagen til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse, men også nabobebyggelse. Væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunden skal desuden sikres.

Ved fastlæggelse af afstandsforhold ved opførelse af bygninger skal det i øvrigt sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunden, jf. BR15 2.3.3, stk. 2, nr. 2.

Det vurderes, at opførelse af etageboligbebyggelsen ikke sikrer et tilfredsstillende lysforhold, hvilket vil være til væsentlig gene for naboejendommen Frederiksvej nr. 1A og 1B.

Dette understøttes af projektforslagets skyggediagram, hvor det tydeligt ses, at opførelse af etageboligbebyggelsen vil medføre gener i form af manglende lysindfald, hvor det lys, som er på de eksisterende altaner vil forsvinde i formiddagstimerne og eftermiddagstimerne. Højden på etageboligbebyggelsen bidrager også til skyggeforholdene, hvor etageboligbebyggelsen bryder med den eksisterende byggelinje, jf. vedhæftede opgørelse af taglinjer.

Foruden skyggegener medfører etageboligbebyggelsens indhak endvidere større og væsentlige indbliksgener. Dette kan undgås, hvis etageboligbebyggelsen har samme facadelinje som Frederiksvej nr. 1A.

Det vurderes, at de saglige hensyn, som fremgår BR15 2.3.1 og 2.3.3, stk. 2, nr. 2 ikke sikres. På denne baggrund beder vi Frederiksberg Kommune om at genoverveje de arkitektoniske dispositioner af byggeriet i forhold til fremspring i bebyggelsen, og at der udvises respekt i forhold til de omkringliggende arkitektoniske disponering, og flugtlinjer langs Sønder Fasanvej, således at der sikres tilfredsstillende lysindfald, og at væsentlige indbliksgener undgås.

Ad. Indsigelse 2 – byggeriet

Projektforslaget illustrerer et tungt byggeri bestående af et muret byggeri opført i gedigne materialer, som murstensbyggeri, hvilket arkitektonisk er acceptabelt og i tråd med de øvrige bebyggelser i området samt naboejendommen Frederiksvej nr. 1A og 1B.

På parthøringsmødet den 5. september 2017 blev det dog oplyst, at almennyttige boligforeninger FFB & KAB påtænker at opføre etageboligbebyggelsen som et let kassette- og modulbyggeri udført som trækonstruktioner beklædt med murskaller i 4 etagers højde.

Vi er naturligvis opmærksomme på udfordringerne ved et almennyttigt boligbyggeri, herunder bl.a. rammebevillinger og godkendelser gennem Landsbyggefonden, men som naboejendom er vi dog bekymrede for, at der opføres en etageboligbebyggelse som et kassette- og modulbyggeri (et let træbyggeri i 4 etager), da man i byggebranchen har dårlig erfaring med denne type for byggerier. Kassette- og modulbyggerier har netop vist sig at medføre skader som skimmelsvamp, råd, forskydninger i kloakledninger og brud på dampspærre. Som eksempel herpå kan der bl.a. henvises til de kassette- og modulbyggerier, som er opført i Farum, Albertlund og Kokkedal, hvor bygherrer efterfølgende har været nødsaget til at foretage totalrenoveringer allerede efter 2-5 år efter ny opførelse af bygningerne. Årsagen hertil var dårlige håndværksmæssig udførelse, forkerte samlingsdetaljer, inddækninger udført i forskellige materialevalg, bevægelser i materialer og konstruktioner.

På denne baggrund er vi som naboejendom naturligvis bekymrede over, at Frederiksberg Kommune påtænker at opføre en etageboligbebyggelse i 4 etager som et kassette- og modulbyggeri, særligt når der henses til risikoen for følgeskader på både etageboligbebyggelsen samt naboejendommen Frederiksvej nr. 1A og 1B, og ikke mindst de utallige udfordringer og skader, som kassette- og modulbyggeri kan medføre.

Såfremt Frederiksberg Kommune fastholder at udføre etageboligbebyggelsen som et kassette- og modulbyggeri (et let træbyggeri), anmodes Frederiksberg Kommune om at fremlægge dokumentation for tekniske detaljer samt godkendelse af uvildige rådgivere omkring samlingsdetalje mellem etageboligbebyggelsen og gavlen på naboejendommen Frederiksvej 1A.

I denne forbindelse henvises der til BR15 4.1, stk. 1, hvor et byggeri skal udføres i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til de konkrete formål. Herudover må bygningskonstruktioner og bygningsmaterialer ikke have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp, jf. BR15 4.1, stk. 6.

Projektet skal således tage højde for en samlingsdetalje, som sikrer, at der ikke opstår svampeskader eller døde arealer, således at rotter og andre skadedyr kan forvoldte skade på bygningerne. Tegningsmaterialet og den øvrige projektbeskrivelse tager ikke højde for en sådan samlingskonstruktion, hvorfor vi imødeser, at der fremlægges dokumentation for dette. Endvidere bedes Frederiksberg Kommune fremlægge dokumentation for, at projektet opføres i overensstemmelse med god praksis og, at bygningsmaterialerne er egnede til de konkrete formål, jf. BR15 4.1.

Der tages derfor forbehold for fremsættelse af erstatningsansvar mod Frederiksberg Kommune og bygherrer for eventuelle skader og følgeskader i forbindelse med opførelsen af en let trækonstruktion ved sammenbygningen til ejendommen Frederiksvej 1A og 1B.

Ad. Indsigelse 3 - parkeringsfaciliteter

Af BR15 2.42, stk. 1 fremgår det, at der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler på ejendommens område.

Dette understøttes tillige af de generelle rammebestemmelser, hvor der stilles krav til antal parkeringspladser til bil og cykler i tilknytning til den opførte bygning. Af projektforslaget fremgår, at der skal opføres i alt 16 boliger med en bebyggelsesprocent på 85, men indeholder ingen informationer om antallet af parkeringspladser. Projektforslaget tager i dens nuværende ordlyd ikke højde for parkeringsfaciliteter, hvorfor Frederiksberg Kommune bedes redegøre for, at etageboligbebyggelsen opfylder kravet om parkeringsfaciliteter i BR15 2.42, stk. 1 samt lokalplanenes bestemmelser om parkering. I denne forbindelse skal det nævnes, at området omkring Søndre Fasanvej og Frederiksvej i forvejen har udfordringer med parkering, hvilket især kommer til udtryk i weekenderne, når der er mange besøgende i Zoologisk Have og Frederiksberg Have. Placering af parkeringspladser vil desuden medføre en øget trafik på Solbjerg Kirkegård, hvilket ud fra et naboperspektiv vil betyde øget trafikstøj, som vil være til væsentlig gene for beboerne.

Afsluttende bemærkninger

Vi imødeser Frederiksberg Kommunes tilbagemelding og henstiller til, at Frederiksberg Kommune tager vores indsigelser til efterretning, og indleder en positiv samt konstruktiv dialog med beboerne på Frederiksvej nr. 1A og 1B, om at få opført en æstetisk kvalitetsbyggeri til glæde for både den kommende ejer, byggherre, brugere og naboer.

Med venlig hilsen

Beboerne på Frederiksvej nr. 1A og 1B

Thomas Nathan, bestyrelsesformand v/ Michala Ring Gale