

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 07-04-2021

Mødedato Onsdag d. 07. april 2021 kl. 17:15

Mødested Møde i Teams

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse lokalplan 224 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 2.	3
--	---

Punkt 109: Endelig vedtagelse lokalplan 224 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 22

01.02.05-P16-1-21

Resume

Forslaget til Lokalplan 224 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 22 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 11 har været i offentlig høring og der er indkommet høringssvar, som har givet anledning til ændringsforslag til planerne. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E Jørgensen, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Brian Holm og Fasael Rehman) indstiller, at Lokalplan 224 med tilhørende kommuneplantillæg 11 for boliger og erhverv ved Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Alle 22 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af høringsnotatet, idet der dog ikke gives mulighed for en mindre tilbygning på vestsiden af bygning B.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Gunvor Wibroe, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Balder Mørk Andersen) stemte imod.

By og Miljøudvalget noterede sig, at bygherren har tilkendegivet, at bygherren i forbindelse med byggesagen vil ansøge om dispensation fra lokalplanens parkeringsnorm svarende til parkeringsnormen i den kommende kommuneplan 2021, hvilket forventeligt vil reducere antallet af parkeringspladser fra 52 (heraf 40 i kælder) til 36 (heraf 24 i kælder), og således også reducere størrelsen af parkeringskælderen yderligere.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Lokalplan 224 med tilhørende Kommuneplantillæg 11 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 22 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af høringsnotatet.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 22. marts 2021 sagen efter drøftelse. Forvaltningen blev anmodet om en vurdering af mulighederne for yderligere at reducere projektets bilparkeringsnorm, at undgå en parkeringskælder i projektet, at sikre at Værnedamsvej så vidt muligt ikke berøres i byggefasen samt af muligheden for at reducere byggeriet yderligere.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet notat til sagen med disse vurderinger. Notat er vedlagt som Bilag nr. 6.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 22. juni 2020 flertalsindstillingen fra Magistraten og By- og Miljøudvalget om at sende forslag til Lokalplan 224 med tilhørende Kommuneplantillæg 11 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 22 i offentlig 11 ugers høring. Mindretalsudtalelser fra Ø, A og B fremgik af lokalplanforslaget.

Baggrunden for lokalplanen er, at Prins Henriks Skole ikke længere vil benytte ejendommene, og at kommende udvikler foreslår at udvikle ejendommene til boliger, hotel og erhverv.

Et flertal i By- og Miljøudvalget besluttede den 6. maj 2019 at der skulle udarbejdes forslag til ny lokalplan for området til blandede byfunktioner, med en udvidelse af bygningen matrikel 79d på op til 1.400 m² og al bilparkering under terræn. Samtidig besluttede udvalget, at der skulle udarbejdes forslag til kommuneplantillæg med ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent og at nedsætte en følgegruppe, der følger projektet frem til byggefasen er afsluttet.

Lokalplanen

Lokalplanens formål er,

- at muliggøre, at eksisterende bygninger kan tilpasses nye funktioner og sammen med større tilbygning og nybyggeri i mindre skala kan skabe et varieret bygmiljø med grønne byrum
- at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger og give rammer for tilføjelser og ændringer i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik
- at muliggøre nedrivning af eksisterende ikke-bevaringsværdig bebyggelse på ejendommene

- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne
- at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening og skabe attraktive opholdsarealer for områdets funktioner
- at området sikres gode sammenhænge til naboområder og fastholde og styrke områdets grønne karakter
- at sikre, at der ikke sker yderligere fortætning i gårdmiljøet, idet der som minimum skal fastholdes samme ubebyggede grundareal (grundareal fratrukket bygningers fodaftryk) som ved lokalplanens udarbejdelse på 3.532 m²
- at understøtte det central centerstrøg ved udlæg af detailhandelskvadratmetre og give mulighed for butikker og erhverv mod Værnedamsvej

Kommuneplantillægget

For at muliggøre projektet, udarbejdes sideløbende med lokalplanen kommuneplantillæg nr. 11 til kommuneplan 2017 som udlægger 2 nye rammeområder, 7.B.5 som erstatter 7.E.1 og 7.C.4, som erstatter del af rammeområde 7.C.2. Kommuneplantillæg nr. 11 fastholder for begge områder det maksimale antal etager på 6 og fastholder anvendelse mod Værnedamsvej til blandede byfunktioner. Mod Værnedamsvej fastlægges ny maksimal bebyggelsesprocent på 300 for området under ét. I gården fastlægges ny anvendelse til etageboliger med bebyggelsesprocent på maksimalt 140 for området under ét. Kommuneplantillæggets indhold er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2021.

Høring og borgermøde

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 1. juli 2020 til den 16. september 2020. Der blev afholdt borgermøde den 18. august 2020. Ca. 80 borgere mødte op til borgermødet der var omfattet af flere coronarestriktioner og var live-transmitteret via kommunens facebookside. Temaerne til borgermødet var: "Byggeri og arkitektur", "Gårdmiljø, adgang og det grønne", "Byggeproces og miljøforhold" og "Trafik og parkering". Derudover var der mulighed for at se plancher med skyggediagrammer så man kunne vurdere påvirkningen af omgivelserne.

Der var en betydelig debat og særligt emner vedrørende byggeriets højde, den øgede bebyggelsestæthed, støjgener i forbindelse med anlægsfasen af bygning og p-kælder, offentlighedens adgang til området, renovering af bevaringsværdige bygninger, opførelse af nye byhuse, tilbygning mod Værnedamsvej samt det arkitektoniske udtryk, gav anledning til spørgsmål og debat. Samlet blev der ytret ønske om et mindre bygningsvolumen og lavere bygningshøjder af hensyn til nabobebyggelse. Resumé fra borgermøde fremgår af bilag 1.

Høringssvar

By-, Kultur- og Miljøområdet har i høringsperioden modtaget 547 høringssvar. Heraf er 170 fra naboområdet (Værnedamsvej, Gammel Kongevej, Sankt Thomas Allé og Frederiksberg Allé), 210 fra det øvrige Frederiksberg, 123 fra København og 36 af høringssvarere kommer fra uden for København/Frederiksberg. Enkelte høringssvar er tomme/fremgår som fejlmeddelelser eller er dubletter. Høringssvarene omhandler mange af de samme emner, der blev debatteret på borgermødet. Alle høringssvar fremgår i deres fulde længde af bilag 2.

De fleste høringssvar er overvejende kritiske over for de foreslåede planer, mens ca. 10 pct. af høringssvarene er overvejende positive over for de foreslåede planer.

Et stor del af høringssvarene foreslår, at ny bebyggelse reduceres i omfang, både i forhold til samlet volumen og højde. Herunder at bebyggelsestætheden mindskes ved bl.a. ikke at tillade byhuse i gårdmiljøet.

Flere finder, at arkitekturen ikke er indpasset godt nok i området, at området ikke gøres grønt nok, at der ikke tages nok hensyn til kulturmiljøet og bevaringsværdige bygninger.

Flere naboer gør opmærksom på skyggepåvirkning og indbliksgener af deres boliger og udearealer, og der udtrykkes generelt stor bekymring for byggeprocessen, særligt med hensyn til anlæg af parkeringskælder i flere etager. Overordnet udtrykkes der bekymring for det ekstra pres nye beboere, hotelgæster, erhverv og biler bringer til området der beskrives som helt unikt, og et ønske om, at der reduceres i byggeriet, så antallet af beboere, gæster og biler reduceres, og afledte skygge- og indbliksgener nedbringes.

Der har i høringssvarene også været procesmæssige spørgsmål til inddragelsen af borgerne, herunder den forudgående offentlige høring, sammenhæng med skolens og udviklers økonomiske forhold mv.

Alle høringssvar er resumeret og vurderet i bilag 3.

Da en del afsendere af høringssvar ønsker anonymitet, er disse anonymiseret i de åbne bilag, men fremlagt i ikke-anonymiseret form i de lukkede bilag.

Vurdering af høringssvar

Reduktion af bebyggelsesomfang - boligbyggeriet

Høringsvarende har givet anledning, at byhusene (Bygning D og E) forslås udtaget af planen. Til gengæld foreslås lokalplanen at give mulighed for en mindre tilbygning til Frederiksberg Allé 22 (bygning B) med samme højde og placering som nuværende administrationsbygning fra 1972, som nedrives. Dog med et mindre fodaftryk og dermed mindre volumen end eksisterende administration. Derudover forslås lokalplanen at give mulighed for opførelse af et orangeri i gårdrummets nordlige ende i forbindelse med Urtehaven til styrkelse af brugen af det grønne rum. Ovenstående giver en samlet reduktion i bebyggelsesomfang på ca. 350 etagemeter og en forøgelse af det ubebyggede grundareal på ca. 150 m², sammenlignet med lokalplanforslaget.

At udtage byhusene af planen og muliggøre ny og mindre tilbygning hvor administrationsbygningen ligger, mindsker skyggepåvirkningen for de omkringliggende ejendomme sammenlignet med lokalplanforslaget, og i forhold til administrationsbygningen også sammenlignet med eksisterende forhold. Forholdene omkring skygge og indblik (fra ophold på tagterrasser) vurderes at være inden for tålegrænsen, også i forhold til bygningsreglementets bestemmelser, i et så centralt bymæssigt område.

Tilbygningen forslås at skulle have et moderne udtryk, med vinduer i egetræ, taghave og grønne beplantede facader som spiller sammen med det grønne haverum bygningen skal indgå i.

Alt i alt vil gårdrummene fremstå med mindre byggeri, mere haverum og mere grønt end i lokalplanforslaget og sammenlignet med eksisterende forhold.

Erhvervsbyggeri – fastholdelse

Det foreslås at fastholde lokalplanens erhvervsarealer (bygning C) mod Værnedamsvej uændret i forhold til lokalplanforslaget. Både med hensyn til bevaring, omfang, placering og arkitektonisk udtryk, idét det vurderes at tilpasse sig eksisterende bebyggelsesstruktur. Tilbygningen giver mulighed for fleksibel anvendelse til både hotel, mindre butikker og kontorerhverv, og skaber mulighed for at udvikle og bidrage til bylivet, og til kundegrundlag for eksisterende erhverv i og omkring Værnedamsvej.

Trafik og parkering - reduktion i P-krav

I høringen har der også været bekymring for den foreslåede trafik- og parkeringsløsning og om området kan håndtere den øgede mængde trafik. Samlet vurderes mertrafikken ikke at udgøre et mærkbart problem og fastsatte løsninger og bestemmelser vil i tilstrækkelig grad tilgodese trafiksikkerheden. Vejadgang fra Sankt Thomas Plads er den mest optimale og sikre løsning. Her er mindst trafik og bedst adgang til området. Det foreslås at fastholde muligheden for offentlig adgang gennem områdets passager og gård- og haverum fra Værnedamsvej til Sankt Thomas Plads. Det bemærkes dog, at der gives mulighed for opsætning af porte således, at gård- og haverum kan aflukkes, hvilket udvikler har tilkendegivet vil ske udenfor dagtimerne således, at der ikke skabes gener for de kommende beboere i gårdrummet og naboejendomme, fra uvedkommende adgang i aften og nattetimer.

Antallet af parkeringspladser har givet anledning til bemærkninger i de indkomne høringssvar. Kommuneplanen giver mulighed for at fastsætte parkeringsnormen til erhverv på baggrund af en konkret vurdering. Med udgangspunkt i den centrale placering og et forventeligt begrænset behov for kudeparkering, foreslås det at nedsætte parkeringsnormen fra 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² hotel og 100 m² erhverv, til 1 bilparkeringsplads pr. 300 m² for hotel/erhverv. Samtidig forslås det, at lokalplanen muliggør, at en del af parkeringspladserne ikke kræves etableret ved ibrugtagning, men kan udlægges til evt. fremtidig parkering på terræn. Disse tiltag betyder, at den underjordiske parkeringskælder kan reduceres væsentligt i omfang og kun bliver ca. 4 m dyb, hvilket reducerer anlægsarbejdet i gården væsentligt. Lokalplanen stiller iht bygningsreglementet samtidig krav om placering af parkeringspladser forberedt til el-ladestander, som skal anlægges på terræn i passagen fra Sankt Thomas Plads, og krav om 4 handicapparkeringspladser, heraf skal en til kassevogn anlægges på terræn.

Bebyggelsesudtryk/arkitektur

Flere høringssvar giver udtryk for, at man ikke finder, at planens arkitektur indpasser sig i kvarteret. Flere høringssvar henviser til planer om byggeri i stål og glas, højhusbyggeri, parkeringshus mv. Der er her tale om misforståelser, idét lokalplan 224 ikke giver mulighed herfor. Der gives mulighed for kvalitetsbyggeri tilpasset stedet og i respekt for de eksisterende bygninger som samtidig renoveres med stor respekt for de eksisterende bevaringsværdier. Dette styres ved meget detaljerede bestemmelser og bilag i lokalplanen.

Det grønne

Der efterspørges mere grønt i planen. Den eksisterende skolegård har ud over de to store og bevaringsværdige træer i dag ikke mange grønne træk. Der er således lagt vægt på at skabe en række gård- og haverum med opholdsmuligheder og grønne elementer som flere nyplantede træer og blomster og etablering af plantebede. Det foreslås, at områderne, der i planforslaget var udlagt til byhuse i den endelige plan udlægges til grønne opholdsrum, der også kan besøges af den øvrige bys borgere og gæster. Der etableres i forbindelse med Urtehaven både orangeri og legeplads.

Proces

Mange borgere udtrykker frustration over processen, hvor de mener der generelt ikke er lyttet og ændret i forbindelse med den forudgående offentlige høring, og at projektet ikke lever op til startredegerelsen. Mange mener, at skolen bør blive og få lov at bygge om, at skolens økonomi er viklet ind i planerne på en uheldig måde og at det er kedeligt, at man tillader en kapitalfond at profitere på projektet. Mange ønsker kommunale funktioner, park og kultur i området.

Det skal hertil bemærkes, at lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med startredegerelsen og at lokalplanen ved endelige vedtagelse er tilpasset yderligere på baggrund af høringssvar - inden for planlovens rammer - og ud fra den forudsætning at området er 100 % privatejet og -driftet.

Planloven giver en række muligheder for at sikre de fremtidige fysiske rammer og kvaliteten af det fremtidige projekt, hvilket Frederiksberg Kommunes meget detaljerede lokalplaner yderligere er med til at sikre. Det gælder arkitekturen helt ned i detaljen, udformning og indretning af opholdsarealerne og en anvendelse som skaber balance af ro i gården og mere liv mod gaden.

Der er fremkommet flere ønsker i forbindelse med høringen, som planloven derimod ikke har mulighed for at regulere, men som håndteres igennem byggeloven og miljølovgivning i forbindelse med en eventuel byggesag. Der er ligeledes fremkommet ønsker i høringen som ikke kan reguleres inden for gældende lovgivning. Eksempelvis forhold vedrørende ejerskab og private aktørs økonomiske forhold.

Frederiksbergstrategi og boligpolitik

Flere finder ikke, at projektet lever op til Frederiksbergstrategiens beskrivelse om en grøn by med lys og luft.

Frederiksbergstrategien er baseret på et princip om at arbejde for at indfri flere formål på én gang, hvilket planerne med kombinationen af boliger og erhverv med tilknyttede funktioner og miljø, og grønne områder må siges at være udtryk for. De bevaringsværdige træer bevares, nye grønne have- og byrum til ophold, fællesskab og leg etableres. Byggeriet skal leve op til bygningsreglementets strengere krav til energiforbrug, og sammen med en bynær placering og tætte bygningsmasser giver det lav miljøbelastning i tråd med Frederiksbergstrategiens arbejde med FN's verdensmål og CO₂-reduktion. Det vurderes på den baggrund, at der er fundet en god balance med de foreslåede reduktioner/ændringer.

Ændringer til lokalplanen og kommuneplantillægget

Som følge af høringssvarene og anbefalinger fra forvaltningen er der følgende forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget (alle ændringerne er uddybet i høringsnotatet s. 212 i bilag 3):

- Det foreslås at udtage muligheden for byhusene for at mindske tæthed og nabogener og give mere plads til have- og gårdum, således at tekster og illustrationer om byhusene i lokalplanens redegørelse udtages.
- I stedet foreslås beskrivelse og illustrationer af Skolegården, Urtehaven og Solgården at få mere vægt på haveelementer og grundlag for fællesskab og bevægelse i form af beplantning, grønne belægninger, orangeri og legeplads.
- Det foreslås at give mulighed for en mindre tilbygning med begrønnede facader på vestsiden af bygning B, hvor administrationsbygning fra 1972 forudsættes nedrevet og med tilhørende tekst og illustrationer om indpasning i Solgårdens grønne præg i redegørelsen.
- Rummelighed for familieboliger reduceres med ca. 370 m² ændres fra 5.519 m² til 5.128 m² og boligantallet forventes at gå fra 42 til 41.
- I § 6.3 ændres det samlede maksimale antal etagemeter fra 5.559 til 5.206 i delområde II.
- Bilparkeringsnorm ændres for hotel fra 1 pr. 150 m² og for erhverv i øvrigt fra 1 pr. 100 m² til 1 pr. 300 m² for hotel/erhverv i redegørelse og § 5.4.
- § 5.5 ændres så parkering skal etableres delvist under terræn, frem for 100 % under terræn.
- I § 4.6 muliggøres parkering visse steder på terræn som hhv. anlæg og udlæg.
- I § 4.2 for delområde II udtages bestemmelser tæt/lav boliger (byhusene), og omfang for tilbygning til bygning B fastsættes til samme placering, højde og bredde som eksisterende tilbygning, men med maksimal længde på 7 m, svarende til reduktion i længden på 9 m.
- § 7.73 – 7.87 for byhusene fjernes, og erstattes af nye bestemmelser for mindre tilbygning hvor der i dag er administration, til Frederiksberg Allé 22 (Bygning B) hvor der samtidig gives mulighed for tagterasse.
- § 8.3 tilføjes nye bestemmelser med krav til legeplads og beplantning herunder træer og § 6.12 tilføjer mulighed for orangeri
- Skyggediagrammer i redegørelsen revideres ift. ændringerne
- Illustrationerne i redegørelse og bilag revideres ift. ændringerne
- Det fremhæves i redegørelsen og bemærkning til bestemmelserne, at eksisterende servitut om sammenbygning ml. matrikel 76d (skolen) og matrikel 51k (OK-fondens boliger), herunder deklareret adgang til affaldsbeholdere mv. IKKE ophæves med lokalplanen og derfor fortsat er gældende.
- Kommuneplantillæg 11's ændres så der i overensstemmelse med lokalplanen, reduceres i byggemuligheden i det nye rammeområde 7.B.5, ved det at bebyggelsesprocenten ændres fra 150 pct. til 140 pct.

Vurdering af de samlede ændringer fra forslag til endelig vedtagelse

Forvaltning har foretaget en vurdering af de samlede ændringer til forslaget jf. planlovens § 27, stk. 2, og det vurderes, at ændringerne er af en sådan karakter, at de ikke medfører et krav om supplerende høring. Forvaltningen indstiller derfor til, at planerne med de foreslåede ændringer, vedtages endeligt.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at et anvendelsesskift fra erhverv/skole til blandede byfunktioner, med ro i gården og aktivitet mod gaden, vil tilpasse sig områdets eksisterende funktioner, men uden at lukke sig om sig selv.

Eksisterende bevaringsværdige ejendomme får et arkitektonisk løft, idet eksisterende bygningstilføjelser, som ikke er udført i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske værdier, fjernes og bygningerne føres tilbage. Nye tilføjelser sker med respekt for de værdibærende elementer og med materialer i høj kvalitet. Den nye tilbygning, som tilpasses både den eksisterende ejendom samt den nye anvendelse til hotel, vil sammen med mindre tilbygning til bygning B, og et opdateret gårdrum med haverum og forskelligartet beplantning og orangeri, skabe varieret arkitektur, nye oplevelser og muligheden for ro i grønne omgivelser.

Projektet understøtter dermed kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, om at bruge byens rum på nye og anderledes måder og om, at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også Frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og om at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i udviklingen af projektet og via dialogen med borgerne, er taget højde for de største bekymringer vedrørende støj i gårdrummet om aftenen og huse der skygger.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne i vidt omfang imødekommer de høringssvar der nævnte højder, tætheder, skyggeeffekter. Byggeriet indpasses i byområdet på en måde, der sikrer plads til de nye bebyggelser og funktioner, samtidigt med at der skabes varierede grønne- og urbane byrum.

Det vurderes, at forslag til ændringer i parkeringsnorm giver en bedre balance og mere hensigtsmæssigt antal parkeringspladser ift. funktioner og en understøttelse i brugen af den lette tilgængelighed for offentlige transport eller at gå/cykle, ligesom det vil medføre, at anlægsarbejder i gården reduceres væsentligt.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget, m, k

Historik

Indstilling 22. marts 2021, pkt. 100:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,

at Lokalplan 224 med tilhørende Kommuneplantillæg 11 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13 og Frederiksberg Allé 22 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af høringsnotatet.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 22. marts 2021, pkt. 100:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Bilag 1_Resumé fra borgermøde 18. august 2020

Bilag 2_Høringssvar samlet Åben

Bilag 3_Høringsnotat Åben

Bilag 4_Lokalplan 224

Bilag 5_Kommuneplantillæg 11

Bilag 6_Notat pba. BMU behandling 22. marts