

Høringssvar til forslag til lokalplan 249 og forslag til kommuneplantillæg 4 for hotel på Finsensvej 80 (sagsnr. 01.02.05-K04-5-26)

Afsender: [Fornavn Efternavn]

Adresse: [Vej, nr., etage], 2000 Frederiksberg

E-mail: [din e-mail]

Dato: [dato]

Jeg bor på [adresse] og afgiver dette høringssvar på egne vegne. Min bolig ligger [vælg: ved Flintholm Byhave nord for hotelgrunden / på Finsensvej 78 ved siden af hotelgrunden / over for på Finsensvej / andet], og jeg berøres af planforslaget gennem [vælg: adgangen til byhaven, skygge, indblik, støj fra udeservering og varelevering, byggeperioden].

Jeg gør indsigelse mod, at hegnet mod Flintholm Byhave åbnes, og at der anlægges en sti fra hotelgrunden ind i byhaven. Derudover beder jeg om, at kommunen før endelig vedtagelse dokumenterer skyggevirkningen på byhaven, legepladsen og nabotagterrasserne, retter to uoverensstemmelser i planmaterialet (biofaktor og restaurant/varelevering), og skriver de hensyn, der i dag kun står i redegørelsen, ind som bestemmelser.

[SKRIV SELV 2–4 LINJER HER: Hvilken etage bor du på, og hvilken vej vender din bolig eller altan? Hvordan bruger du byhaven, gården eller legepladsen? Hvornår på dagen og året har I sol? Personlige oplysninger vægter mere end en skabelon.]

1. Indsigelse mod åbningen i hegnet og stien ind i Flintholm Byhave (lokalplan 249 § 4.2, § 7.6, § 10.2, § 11.4; redegørelsen s. 22; kortbilag 2)

Lokalplanforslaget kræver en offentligt tilgængelig sti gennem lokalplanområdet, "som giver adgang til Flintholm Byhave" (§ 4.2), forbyder hegn i skellet B–C (§ 7.6), ophæver en del af en servitut om hegnspligt (§ 10.2) og gør stien til en betingelse for ibrugtagning (§ 11.4). Stien udmunder ifølge kortbilag 2 ved lokalplanområdets nordøstlige hjørne, ved eller nær skellet mellem matr.nr. 8t og 8u, direkte i byhavens opholds- og legearealer. Redegørelsen anfører, at passagen "kan anvendes af hotellets gæster og områdets beboere" (s. 22).

Byhaven er omfattet af lokalplan 138 (2006). Efter den er de ubebyggede arealer boligernes lovpligtige opholdsareal (mindst 50 % af etagearealet, § 7.1) med legepladser, der indgår i et samlet parkareal (§ 7.2), og arealerne må kun benyttes til opholdsareal, offentligt tilgængelige stier samt parkering og adgang for beboere (§ 3.4). Stier og indretning skal ske efter en samlet plan, som kommunalbestyrelsen godkender (§ 4.2 og § 7.2). En ny hovedadgang fra Finsensvej for gæsterne til et hotel med ca. 110 værelser ændrer brugen af et areal, der er planlagt som beboernes opholdsareal, og planforslaget oplyser hverken, hvilken matrikel stien fortsætter på, om den godkendte samlede plan ændres, eller hvordan legeplads, opholdsarealer og stueterrasser beskyttes. Bygherres eget referat fra nabomødet (bilag 2, s. 10 og 12) noterer allerede naboernes bekymring: "ulogisk at føre folk ind i de private haver", "privatliv i stueplan", og at byhavens fællesarealer opleves "som en udvidelse af hjemmet". En lokalplan kan kræve en sti frem til sit eget skel, men den ændrer ikke planlægningen for eller rettighederne over arealer uden for lokalplanområdet.

Jeg beder om, at § 4.2 og § 7.6 udgår, at § 10.2 slettes, og at § 11.4 udgår, så hegnet mod Flintholm Byhave bevares, og hotellets adgang alene sker fra Finsensvej.

Hvis kommunalbestyrelsen fastholder forbindelsen, beder jeg subsidært om:

- a) at den godkendte samlede plan for byhaven efter lokalplan 138 § 4.2 og § 7.2 fremlægges, og at det oplyses, om og hvordan den ændres;
- b) et kort over stiens forløb med alle berørte matrikler uden for lokalplanområdet (8u, 8t m.fl.), og oplysning om, hvem der ejer og vedligeholder dem;
- c) oplysning om eksisterende adgangsrettigheder på disse arealer og en redegørelse for, hvilke arbejder, tilladelser og aftaler med grundejerne der kræves uden for lokalplanområdet;

- d) at åbningen udformes som en smal, defineret åbning, og at hotelgrundens side af skellet indrettes med beplantning og afskærmning, så opholdsarealer, legeplads og stueterrasser beskyttes mod indblik og støj fra passagen;
- e) at det oplyses, om åbningen kan udføres som en låge, der lukkes om natten, og om det er foreneligt med § 4.2 og med lokalplan 138;
- f) at § 10.2 begrænses til det, åbningen faktisk kræver, og at servitutten med kort fremlægges;
- g) at belysning (§ 7.18) og skiltning (§ 6.26) fastholdes på hotelgrunden, og at der ikke udlægges udeservering eller skiltning orienteret mod skellet til byhaven.

2. Skygge på byhaven, legepladsen og nabotagterrasserne (redegørelsen s. 33–34; skyggediagrammer s. 35–45)

Redegørelsen anfører, at påbygningen ved vintersolhverv "vil danne en bredere skygge ind over parken og parkeringspladserne", men at forholdene "i øvrigt ændres minimalt i vinterhalvåret" (s. 34). Diagrammerne viser kun 21. juni (kl. 9–18), jævndøgn (kl. 9–17) og 21. december (kl. 10–14). De skelner ikke byhaven, legepladsen eller stueterrasserne ud, og de stopper kl. 18 om sommeren, selv om teksten taler om "øgede skyggegener på naboejendommens vestvendte tagterrasser" fra kl. 19. Bebyggelsen nord for lokalplanområdet omtales ikke i skyggeafsnittet; i indbliksafsnittet nævnes alene en afstand på "ca. 50 m" (s. 49).

En foreløbig overslagsberegning med forenkede bygningsvolumener peger på, at påbygningen kan øge skyggeudbredelsen over dele af byhaven i vinterhalvåret. Beregningen medtager ikke alle eksisterende skyggegivere og dokumenterer derfor ikke det faktiske tab af sol eller påvirkningen af bestemte boliger. Jeg beder kommunen kontrollere forholdet med projektets korrekte geometri og eksisterende nabobebyggelse og konkret begrunde konklusionen på side 34 om minimale ændringer.

Jeg beder konkret om:

- a) skyggediagrammer for 1. november og 1. februar kl. 12, 13, 14, 15 og 16, for jævndøgn kl. 15, 16, 17 og 18, og for 21. juni kl. 19 og 20, med byhaven, legepladsen, opholdsarealerne og nabotagterrasserne markeret og med før/efter-sammenligning;
- b) en skriftlig vurdering af byhaven og af facaderne mod hotellet;
- c) at bygningsvolumenet (den tilbagetrukne etage i byggefelt A og/eller højden af byggefelt C, § 5.2) justeres forholdsmæssigt, hvis kontrollen viser en væsentlig påvirkning.

3. Biofaktor (§ 7.12; bilag 14A; redegørelsen s. 25, 28–29)

Lokalplanen kræver en biofaktor på mindst 0,5 (§ 7.12). Beregningen i bilag 14A når 0,52 for de ubebyggede arealer ved at medregne "Regnvandsnedsivning fra belagt areal" med 375 m² (faktor 0,5). Redegørelsen anfører samtidig, at nedsivningstilladelse "med tilstedeværelse af grundvandstruende forurening, som her, normalt ikke [vil] blive givet" (s. 28), og at tilladelse "som udgangspunkt ikke [kan] forventes" (s. 29). Uden dette tillæg svarer beregningen til en biofaktor på omkring 0,41.

Jeg beder om, at der enten dokumenteres en teknisk og juridisk gennemførlig nedsivningsløsning før vedtagelsen, eller at landskabsprojektet og beregningen rettes, så kravet på 0,5 opfyldes uden tillægget, og at eventuelle kompenserende tiltag efter kommuneplanen navngives og gøres bindende. Jeg beder desuden om, at det oplyses, hvad § 11.3 og § 7.2 allerede sikrer af landskabsplanen, og hvad der ikke er sikret.

4. Restaurant, udeservering og varelevering (§ 3.1–3.3, § 3.7; redegørelsen s. 24, 30–31)

Bestemmelserne tillader restaurant i kælder og stueetage i både byggefelt A og B. Vurderingen af støj fra varelevering bygger på, at hotellet "ikke indeholder restaurant" (s. 31), og redegørelsen forudsætter "en mindre café" (s. 30). Udeservering i gårdrummet mellem hotellet og daginstitutionen vurderes til "et begrænset støjniveau" uden beregning (s. 30). Jeg beder om at få oplyst, hvilket omfang af restaurationsareal, varelevering, affaldsafhentning og udeservering der ligger til grund for vurderingen, og om dette dækker de anvendelser, som §§ 3.2–3.3 tillader i både A og B. Jeg beder om, at placering og omfang af den publikumsorienterede funktion, der faktisk er vurderet, fastlægges i § 3, at der indsættes en bestemmelse om, at tagterrassen i byggefelt B ikke må anvendes til restaurations- eller

serveringsformål, som redegørelsen allerede forudsætter (s. 30), og at vejmyndigheden fastlægger tidsrum for læssezonen på Finsensvej og vilkår for eventuel fortovsservering.

Øvrige bemærkninger

- Byggefelt C får med 2. og 3. etage nye vinduer mod byhaven og legepladsen i 20–40 m afstand. Jeg beder om, at facaden mod nordøst udformes, så indblik begrænses, svarende til § 6.23 mod øst.
- Afskærmningen mod Finsensvej 78 (pergola, espalier, ingen vinduer i gavlen på øverste etage, s. 34) bør fremgå af bestemmelserne i det omfang, den ikke allerede gør (§ 6.22–6.23).
- Jeg beder om, at tekniske anlæg på tagene placeres længst muligt fra skel mod naboer (§ 5.5), og at støjdokumentation for anlæggene indgår i miljømyndighedens behandling.
- Jeg beder om, at kommunen oplyser den påtænkte faseopdeling og håndhævelse af § 11, hvor eksisterende bygning og påbygning tages i brug samlet eller hver for sig, og at naboinformation om byggeperioden bliver et vilkår, ikke en hensigt.
- Jeg beder om, at svarene fra det åbne hus den 30. september gengives skriftligt i høringsnotatet.

Jeg beder om at blive orienteret om høringsnotatet og om kommunalbestyrelsens behandling af planforslagene.

Med venlig hilsen

[Fornavn Efternavn] [Adresse]