

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget er begrundet i den konkrete sag om den frederiksborgske søfront. Nedenfor er sagen gennemgået i detaljer.

Den 4. juni 1984 vedtog Frederiksberg kommunalbestyrelse kommuneplanen for 1980-92. I planens afsnit om hovedstruktur anføres, at områder udlagt til byforbedring skal særskilt planlægges. Det bemærkes, at sanering af de enkelte karréer i princippet skal ske som en bevarende sanering, *medmindre boligudgiften efter forbedringen bliver urimelig høj* (jfr. kommuneplanens side 5, 2. spalte). Derudover angives i kommuneplanens rammedel i det generelle afsnit om byforbedring (kommuneplanen s. 19), at lokalplaner, som ikke udarbejdes med henblik på umiddelbart forestående gennemførelse af byforbedring, kun skal indeholde sådanne bestemmelser, som er nødvendige for at bevare området som boligområde i overensstemmelse med kommuneplanen.

Sammenfattende må dette betyde:

- at kommuneplanen for Frederiksberg udlægger bestemte områder til bevarende sanering, hvor en byfornyelse skal igangsættes i løbet af planperioden (1980-92), og at Søfronten indgår i området, der tidsmæssigt indplaceres som nr. 2,
- at nedrivninger af beboelsesejendomme i byforbedringsområderne kun er aktuelle i tilfælde af, at en bevarende sanering vil medføre en urimelig høj husleje (boligudgift),
- at Frederiksberg kommune af hensyn til beboernes indflydelse på byforbedringer ikke har fastlagt nogen bindende retningslinjer for byforbedringernes kvalitetsniveau, samt
- at lokalplaner, der foregriber byfornyelsen, kun må indeholde bestemmelser, som er nødvendige for at bevare området som boligområde i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier. Dette må fortolkes således, at lokalplaner ikke skal hindre/umuliggøre eller foregribe en senere byforbedring (f.eks. ved nedrivning).

Forslag til lokalplan.

I marts 1985 udsendte Frederiksberg kommune et forslag til lokalplan for et område begrænset af Vodroffsvej, Danasvej og kommunegrænsen (Skt. Jørgens Sø) - i daglig tale kaldet Søfronten. På trods af, at kommuneplanen som omtalt har udlagt Søfronten som byforbedringsområde, indeholder forslaget ingen overvejelser om bevarende sanering, men lægger derimod op til en fjernelse af samtlige bygninger mellem Emiliegade og Vodroffsvej 2 A og B (»Lagkagehuset«). Lokalplanforslaget indeholder ingen argumentation eller dokumentation for, at en bevarende sanering vil medføre urimelig høje byfornylsesudgifter eller en urimelig høj leje for beboerne.

Saneringssselskabets vurdering.

På opfordring fra Lejerforeningen Søfronten Syd lod Frederiksberg kommune Sanerings- og Byfornylsesselskabet af 1970 (SBS) foretage en teknisk registrering af områdets bebyggelse resulterende i et katalog over mulige istandsættelses- og moderniseringsarbejder.

Under forudsætning af, at samtlige foreslåede istandsættelses- og moderniseringsarbejder gennemføres, vil de samlede byfornylsesmidler udgøre 3.400-4.800 kr./m² (hvor det højeste beløb hidrører fra en tænkt ombygning af ungdomsboligerne på Emiliegade 3 til etværelseslejligheder).

Beboerne har i deres kommentarer til SBS-rapporten erklæret sig enige i langt hovedparten af de foreslåede arbejder: istandsættelse af klimaskærm, moderne faciliteter såsom fjernvarme, bad, varmtvandsforsyning m.v., hvor sådanne ikke forefindes. Derimod har lejerforeningen sat spørgsmålstegn ved nogle af de foreslåede indvendige arbejder. Beboernes forslag ender på denne baggrund på samlede byfornylsesomkostninger af størrelsen 3.000 kr./m².

For at give et billede af den maksimale husleje har lejerforeningen beregnet lejestigningen under forudsætning af, at *alle* de i SBS-rapporten omtalte arbejder gennemføres. Resultatet heraf er en stigning i den årlige leje, efter at den særlige sane-