

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 07-02-2022

Mødedato Mandag d. 07. februar 2022 kl. 20:16

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - Etablering af altaner mod gård- og gadeside.....	4
Bakkegårds Alle 14-16 - Etablering af 2 altaner mod gade.....	7
Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej.....	10
Pjece om bæredygtigt byggeri.....	13
Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	16
Frederiksberg Allé 41 - dispensation efter planloven.....	18

Punkt 24: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

Udgifter til fraflytninger fra de almene boliger

I forbindelse med introduktionsmødet mandag den 31. januar 2022 blev forvaltningen spurgt, hvorvidt Frederiksberg Kommune havde – og løbende har – udgifter til fraflytninger fra de almene boliger. Det blev fejlagtigt oplyst, at der ikke var en sådan udgift.

Frederiksberg kommune afholder udgifter til anviste borgeres mislighold, såfremt disse ikke kan opkræves hos den pågældende borger. Således er der ikke direkte udgifter i forbindelse med fraflytninger, men i forbindelse med mislighold.

Udgifterne de seneste 3 år til mislighold beløber sig til 3,1 mio. kr. fordelt på 84 fraflytninger eller ca. 37.000 kr. pr. fraflytning.

Punkt 25: Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - Etablering af altaner mod gård- og gadeside

01.02.00-G01-239-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om etablering af altaner mod gård- og gadeside på to bygninger, der omkranses af Peter Bangs Vej, Hoffmeyersvej og Bendzvej og udgør én samlet andelsboligforening. Sagen forelægges udvalget, fordi der ansøges om altaner mod gaden på en bevaringsværdig ejendom ved et hovedstrøg. By- og Miljøudvalget fik i august 2018 forelagt en ansøgning om et andet altanprojekt på samme ejendom, men bygherre valgte dengang at arbejde videre med placering og udformning. Sagen forelægges derfor til fornyet udvalgsbehandling.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Rasmus Holme Ni-elsen, Nikolaj Bøgh, Helle Sjelle og Anders Storgaard) vedtog, at de ansøgte altaner ikke godkendes, idet der nedlægges §14 mod forslaget.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) stemte for at godkende de ansøgte altaner mod gård- og gadeside.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 10. januar 2022 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 7. februar 2022.

Forvaltningen har siden undersøgt hjemmelsgrundlaget for et eventuelt afslag til projektet. Selvom ejendommen er omfattet af tinglyst deklARATION, kan denne ikke bruges til at afslå de foreslåede altaner. Forvaltningen vurderer, at byggeloven heller ikke kan bruges. Et afslag til altanerne vil derfor kræve, at der nedlægges et §14-forbud. I henhold til planlovens §14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et §14-forbud skal varsles og sendes i partshøring og forslag til ny lokalplan skal være offentliggjort inden for et år efter, at forbuddet blev nedlagt.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen sendte den 6. december 2021 sagen retur til fornyet udvalgsbehandling med henblik på en yderligere vurdering af høringssvaret af 10. november 2021 fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Høringssvaret er bilagt.

Foreningen påpeger, at de to etageejendomme skal ses som én helhed, og at altanprojektet vil ødelægge bygningernes indbyrdes sammenhæng. Forvaltningen medgiver, at de to ejendomme danner en helhed, og at det ansøgte projekt vil påvirke helhedsindtrykket i en vis grad, da der ikke vil blive opsat samme antal altaner på de to spejlede facader mod Hoffmeyersvej. Forvaltningen vurderer imidlertid, at der samlet set ikke er arkitektoniske hensyn, der taler imod projektet, idet altanerne er tilpasset hver enkelt facades arkitektur, og at de fire eksisterende skæmmende altaner vil blive udskiftet.

Det blev med vedtagelsen af altanmanualen i juni 2016 besluttet, at Frederiksberg Kommune som udgangspunkt ønsker at give mulighed for etablering af altaner, når etableringen kan ske uden væsentlige indbliksgener og skyggeeffekter - og når der ikke er væsentlige arkitektoniske hensyn, der taler imod.

Tidligere sagsfremstilling

På By- og Miljøudvalgets møde den 29. november 2021 blev sagen videresendt til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen sendte på mødet den 6. december 2021 sagen retur til by- og miljøudvalget.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af 40 altaner og 10 franske altaner til gadeside samt 27 altaner til gårdsiden på ejendommen Peter Bangs Vej 91-95, Hoffmeyersvej 2-4 og 1-7 samt Bendzvej 2-6. Der er tale om to bygninger fordelt på to separate matrikler, der tilsammen udgør én andelsboligforening; AB Tove. Den relativt lave etageboligbebyggelse på 4 etager (inkl. mansardetage og frontispicer) har langs Bendzvej og Hoffmeyersvej en

tilbagetrukket placering med forhaver, mens den langs Peter Bangs Vej flugter med det øvrige facadeforløb. Bygningerne er opført i nyklassicistisk stil i 1925 og registreret med SAVE-værdi 3, hvilket er lig med høj bevaringsværdi.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplan 2021 er udpeget som kulturmiljø og beskrevet som del af "det karakteristiske kulisseyggeri med storgårdskaréer ved Peter Bangs Vej". Området er ikke omfattet af lokalplan med bevaringsbestemmelser, dog er ejendommen omfattet af tinglyst deklaration 430 af 1. august 1913 med facadecensur, der betyder, at Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget ved ændringer af facade og tag.

By- og Miljøudvalget fik i august 2018 forelagt en ansøgning om et andet altanprojekt på samme ejendom. Projektet var ikke i overensstemmelse med de vejledende anbefalinger i altanmanualen, blandt andet fordi gadealtanerne ikke var tilpasset facadernes arkitektur mht. materialer og opsætningsmønster, og fordi der ansøgte om altaner i mansardtaget mod gaden. Ifølge altanmanualens kap. 2.1.5.2 kan der kun etableres altaner i mansardtag, når det er mod gården eller i en gavl. Før sagen blev afgjort, valgte bygherre at arbejde videre med altanernes placering og udformning, og nu er der således indsendt en ny ansøgning.

I den nye ansøgning er gadealtanerne tilpasset facadernes arkitektur ved at være udført med profileret betonbund og placeret i et symmetrisk system af kolonner med to eller tre altaner alt efter, om kolonnen er placeret på en frontispice eller ej. Over de kolonner, som består af to altaner, etableres der i mansardtaget to franske altaner, som ikke bryder taggesimsen. Der er i dag fire uoriginale gadealtaner i stål fordelt på de to hjørner mod Bendzvej. Disse erstattes af nye altaner i stil med de øvrige nye betonaltaner. Alle de ansøgte gadealtaner er 1,3 meter dybe, hvilket er samme dybde som de eksisterende gadealtaner, der erstattes.

Mod gården etableres stålaltaner fordelt på ensartede kolonner af tre altaner.

Det ansøgte kræver en godkendelse efter planlovens § 43 i forhold til en tinglyst servitut om facadecensur. Der er ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte ikke kræver en dispensation efter plan- eller bygge-loven.

Forvaltningen har dog bedt om en udtalelse om projektet fra Foreningen for Bygnings-og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Foreningen har sendt et svar, hvor de gør indsigelse mod de ansøgte gadealtaner. FBLF anfører, at altanerne vil ødelægge etageejendommenes arkitektoniske udtryk. De mener, at enhver altan mod gaden vil ødelægge bygningernes vigtige elementer, herunder den udstrakte bygningsvolumen, stoffligheden med den murede røde facade samt vinduernes og dørenes rytme. FBLF gør også indsigelse mod de franske altaner på 4. sal med den begrundelse, at den murede hovedgesims ødelægges. Ifølge projekttegningerne i ansøgningen bevares hovedgesimsen netop ved at etablere to indvendige trin op til de franske altaner. FBLF vurderer, at altanerne mod gården ikke skæmmer lokalområdet.

Lovgrundlag

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig og registreret med SAVE-værdi 3. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som kulturmiljø. Ejendommen er omfattet af tinglyst deklaration 430 af 1. august 1913, som indeholder en facadecensur med påtaleret ved Frederiksberg Kommune.

I henhold til planlovens § 43 kan Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din nye altan - fra ide til ibrugtagning" er indgået som del af sagens vurderingsgrundlag, herunder især kap. 2.1.1, hvoraf det fremgår, at "altaners placering i det enkelte tilfælde bør afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed".

I henhold til BR18, § 188 skal der under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de ansøgte altaner mod gadesiden er tilpasset bygningens facadearkitektur og beliggenhed i tilstrækkelig grad. Altanernes detaljering, med profilerede betonbunde og reces samt simple grå stålværn monteret oven på bunden, passer til gadefacadernes detaljering med rødt murværk og grå taggesimser og dørportaler. Gadealtanernes opsætningsmønster passer desuden til facadernes rytme og indordner sig i facadens overordnede system af frontispicer og markerede hjørner.

Gadealtanernes dybde på 1,3 meter er passende, da de er placeret over forhaver, og da de fire eksisterende altaner på hjørnerne mod Bendzvej er 1,3 meter dybe. De ansøgte hjørnealtaner mod Peter Bangs Vej hænger ikke over forhaver, men det vurderes i dette tilfælde, at alle hjørnealtaner bør udføres ens. De eksisterende uoriginale hjørnealtaner mod

Bendzvej bliver udskiftet til nye altaner, som er væsentligt bedre tilpasset bygningens arkitektur, mod at de forbliver 1,3 meter dybe.

Det vurderes desuden, at de ansøgte altaner mod gårdside i tilstrækkelig grad er harmonisk placeret i kolonner af tre stk. ved siden af bagtrappeopgangene og centreret på de fløje som afslutter facaderne. Dertil vurderes det, at altaner i gårdsidens mansardetage er forenelige med altanmanualens kapitel 2.1.5.2, idet de er placeret over underliggende altaner og reduceret i dybden i forhold til disse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

BMU, KB, Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 29. november 2021, pkt. 384:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 384:

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende de ansøgte altaner mod gården.

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen, Flemming Brank, Brian Holm og Nikolaj Bøgh) indstiller, at der ikke etableres altaner mod gaden

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Gunvor Wibroe og Ruben Kidde) indstiller at godkende de ansøgte altaner mod gaden.

Et andet mindretal i By- og Miljøudvalget (Balder Mørk Andersen) undlod at stemme.

Jan E Jørgensen ønskede sagen behandlet i kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen 2018-21, 6. december 2021, pkt. 422:

Kommunalbestyrelsen sendte sagen retur til by- og miljøudvalget.

Indstilling 10. januar 2022, pkt. 6:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 10. januar 2022, pkt. 6:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Bilag

Projekttegninger

Foto af Hoffmeyersvej 1-5 set fra Peter Bangs Vej

Visualisering af Hoffmeyersvej 1-5 set fra Peter Bangs Vej med altaner

Visualisering af Bendzvej 2-6

Bemærkninger fra FBLF

Punkt 26: Bakkegårds Alle 14-16 - Etablering af 2 altaner mod gade

02.34.02-P19-160-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af 2 altaner mod gadesiden, mod stikvejen på Bakkegårds Alle, på en bevaringsværdig ejendom, i et karakteristisk velbevaret homogent kvarter, som er omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplan 82. Sagen forelægges fordi By- og Miljøudvalget på mødet den 14. september 2020, anmodede om, at altaner i kvarteret ved Bakkegårds Allé forelægges udvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 10. januar 2022 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 7. februar 2022.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen sendte den 6. december 2021 sagen retur til fornyet udvalgsbehandling.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 11. oktober 2021 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 22. november 2021.

Tidligere sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opsætte to altaner mod gaden på ejendommen Rahbeks Alle 14-16 i tillæg til 4 altaner mod gården samt en altan på en gavl.

Ansøgningen forelægges fordi By- og Miljøudvalget på mødet den 14. september 2020 anmodede om at ansøgninger om altaner i kvarteret ved Bakkegårds Allé fremover forelægges udvalget.

Bakkegårds Allé 14 -16 er en 3-etagers hjørnejendom i gule mursten med en pudset stueetage samt forskellige pudsdetaljer omkring vinduer, indfatninger mv. Ejendommen udgør den ene halvdel af en samlet karré sammen med Bakkegårds Allé 10-12 og har en høj SAVE bevaringsværdi på 3.

De ansøgte gadealtaner placeres på 2. sal, symmetrisk på hver side af det fremhævede indgangsparti mod stikvejen til Bakkegårds Allé. Altanerne udføres med støbte betonbunde, som indfarves i samme nuance som de eksisterende pudsdetaljer. Altanbundene placeres hvor eksisterende vinduespedimenter fjernes. Altanerne har en bredde på 2,5 m og en dybde på 1,1 m. Altanbunden udføres med en simpel profilering der mimer pedimenternes profilering og øvrige facadedetaljer. Værn udføres i sortmalet stål uden dekorationer.

Dørene mod gadesiden udføres med fyldningspartier på den nederste del, svarende til placeringen af den eksisterende brystning, som der fjernes. Den eksisterende pudsede indramning omkring vinduet fortsættes ned til altanbunden.

Naboorientering

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste ejendomme og hos Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). By-, Kultur- og Miljøområdet modtog 12 høringssvar, hvoraf 3 høringssvar forholder sig positive eller uden indsigelser. 9 høringssvar indeholder indsigelser mod projektets gadealtaner. Blandt indsigelserne er FBLFs høringssvar.

Indsigelserne omhandler primært altanernes indvirken på ejendommens facade og ændring af facadens harmoni og detaljer. Sekundært omhandler indsigelser kvarterets helhed i forhold til den harmoniske sammenhæng hvor ejendommene i kvarteret generelt fremstår originale mod gader. Dertil omhandler indsigelserne også præcedens og det forhold, at placeringen vil være synlig fra bl.a. Halls Allé og fra Rahbeks Allé.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 82, som i afsnit 3.1 fastlægger at bebyggelse, der er synlig fra vej, plads eller anlæg, hvortil der er offentlig adgang, ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Den eksisterende bebyggelses rigdom på detaljer i form af vinduer, døre, karnapper, gavlkviste, frontispicer, tårne og spir samt dekorative elementer som søjler, pilastre, relieffer, keramiske dekorationer etc. skal bevares og må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse gives nye former og farver eller erstattes med andre materialer.

Ansøgningen om altaner kræver dispensation fra lokalplanen. Dispensationen forudsætter, at der forinden er udført naboorientering efter planlovens § 19.

Ansøgningen er vurderet på baggrund af Frederiksberg kommunes retningslinjer om nye altaner på eksisterende etageejendomme "Din nye altan - fra ide til ibrugtagning" med tillæg.
Frederiksberg Kommunes altanmanual inkl. tillæg giver mulighed for etablering af altaner mod gaden på bevaringsværdige ejendomme, hvis det kan gøres med respekt for eksisterende facadeudsmykning, både i tilpasningen af den enkelte altans design, samt i det præcise møde med facaden.

Området, som ejendommen ligger i, er i Kommuneplanen 2021 udpeget som kulturmiljøområde 7.2 - Området omkring Rahbeks Allé.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Bygningens hidtidige udtryk med pudsdetaljer og indfatninger omkring vinduespartier bevares på en hensynsfuld måde og altanerne der er placeret på stikvejen vil ikke fremstå som et dominerende fremmedelement på bygningen eller i kvarteret. Placeringen på den ansøgte del af facaden er speciel, idét placeringen er med detaljering som en gadefacade, men facaden ligger ikke direkte ud til de primære gadeforløb i kvarteret.

Det vurderes, at de ansøgte altaner er tilpasset den eksisterende facade således, at altanerne kan opsættes uden at der sker kompromisser med de arkitektonisk bærende elementer på ejendommen og sammenhængen til de øvrige ejendomme.

Det er By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaling, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser til de ansøgte altaner.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

BMU, KB, Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 328:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 328:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 373:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 373:

Et flertal i By- og Miljøudvalget.(Thyge Enevoldsen, Nikolaj Bøgh, Balder Mørk, Flemming Brank, Brian Holm og Aleksandra Dessoy) vedtog, at der ikke meddeles dispensation til opsætning af altaner på stik.

Et mindretal i By og Miljøudvalget (Jan E Jørgensen, Gunvor Wibroe og Ruben Kidde) vedtog, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokal-plan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Jan E. Jørgensen begærede sagen i kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen 2018-21, 6. december 2021, pkt. 423:

Kommunalbestyrelsen sendte sagen retur til fornyet udvalgsbehandling.

Indstilling 10. januar 2022, pkt. 7:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 10. januar 2022, pkt. 7:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Bilag

Bilag 1 - Naboorienteringssvar

Bilag 2 - tegningsmateriale

Bilag 3 - visualiseringer

Bilag 4 - Ansøgers kommentarer til høringssvar

Bilag 5 - Høringssvar på skemaform

Punkt 27: Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

01.00.00-P00-9-21

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om forslag til Lokalplan 233 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler ændring i anvendelsesbestemmelse § 3.4, om krav til beboernes beskæftigelse i studieboligerne, på baggrund af afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Samtidig ændrer lokalplanforslaget anvendelse for tagetagen på Danasvej 30B, fra offentlige formål i form af bibliotek, til kontor- og serviceerhverv. Derudover er indholdet overført fra Lokalplan 195, som den afløser, og byggeriet på Danasvej er derfor opført.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 233 offentliggøres i en periode på 4 uger,
2. at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement - og
3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej erstatter Lokalplan 195. Lokalplan 195 blev endeligt vedtaget den 22. juni 2015 og offentliggjort den 30. juni 2015. Byggeriet på Danasvej er opført, og der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

Afgørelse ved Miljø- og Naturklagenævnets

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den 20. november 2015 den del af Frederiksberg Kommunes afgørelse af 22. juni 2015 om at vedtage Lokalplan 195, der omhandlede § 3.4. Det skete på baggrund af en klage fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Klager anførte, at lokalplanens bestemmelser om, hvilke personer der må bo i ejendommen (fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser), vilkår for leje mm. ikke var et lokalplananliggende.

Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde efterfølgende, at Frederiksberg Kommune ikke har hjemmel i planloven til at fastsætte en betingelse om beboernes beskæftigelse i § 3.4 og ophævede derfor bestemmelsen.

Det daværende By- og Miljøudvalg vedtog på sit møde den 2. maj 2016, at bestemmelserne vedrørende studieboliger til fuldtidsstuderende burde ophæves ved, at der udarbejdedes ny lokalplan, hvori bestemmelsen blev tilrettet.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 29. august 2016 at uddelegere kompetencen til at vedtage nyt lokalplanforslag samt den endelige lokalplan for Lokalplan 195 til forvaltningen. Kommunalbestyrelsen vedtog derudover, at delegationsplanen blev udvidet til 6 øvrige lokalplaner, hvori bestemmelsen om boliger til fuldtidsstuderende, ligeledes blev vedtaget.

Grundejeren af Danasvej 30 har efterfølgende fremført et ønske om at ændre anvendelsen i tagetagen på Danasvej 30B, efter at biblioteket har takket nej til brug og drift af tagetagen. Et flertal i daværende By- og Miljøudvalg vedtog i forlængelse heraf på møde den 30. november 2020 en anvendelsesændring for tagetagen på Danasvej 30B fra offentlige formål i form af bibliotek til kontor- og serviceerhverv. Et lokalplanforslag med ændret anvendelse er imidlertid ikke omfattet af den tidligere delegerede kompetence, og forslaget til Lokalplan 233 kræver derfor politisk behandling. Forvaltningen har planlagt en samlet ændring af de 6 øvrige lokalplaner med lignende bestemmelser (tillæg 1 til Lokalplan 132 og lokalplanerne 181, 182, 194, 195 og 200) i forlængelse af Kommunalbestyrelsens beslutning og delegering. Imidlertid har der ved flere af disse lokalplaner været igangværende byggeaktivitet, idet bygherrerne har været ved at gennemføre de projekter, som lokalplanerne muliggjorde. Forvaltningen har ikke ønsket at igangsætte en "stand still periode", hvor man efter planloven ikke må bygge eller ændre på en ejendom, hvor et lokalplanforslag er offentliggjort. Derfor har forvaltningen udskudt ændring af lokalplanerne til efter ibrugtagning af disse byggerier.

En boligaftale mellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne er på nuværende tidspunkt under udarbejdelse. I boligaftalen af 26. november 2021 skriver aftaleparterne blandt andet, at *"Det er vigtigt, at studieboliger går til studerende og unge under uddannelse. Derfor er parterne enige om, at private udlejere skal have mulighed for at opsyge lejere, der ikke længere er studieaktive."*

Såfremt boligaftalen udmunder i en lovændring i planloven, kan ændringen muliggøre en lovlig benyttelse af anvendelsesbestemmelsen § 3.4, om krav til beboernes beskæftigelse i studieboliger, i nye lokalplaner. Forhandlingerne

pågår, og forvaltningen er ikke bekendt med, hvornår en eventuel lovændring vil finde sted. Skulle en lovændring træde i kraft, inden nærværende lokalplan er endelig vedtaget, indarbejdes kravet om studieaktivitet.

Lokalplanens indhold

Forslag til lokalplan 233 har grundlæggende samme indhold som Lokalplan 195, som den afløser. De fleste af lokalplanens forhold overføres direkte fra Lokalplan 195. De eneste ændringer i forslaget til Lokalplan 233 er anvendelsesbestemmelsen § 3.2 om muligheden for at indrette kontor- og serviceerhverv i tagetagen i bygningen på Danasvej 30. Dertil er anvendelsesbestemmelsen § 3.4 om, hvilke personer der må bo i studieboligerne, ændret på baggrund af tidligere beskrevne afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet.

På baggrund af Lokalplan 195 er der indrettet 77 studieboliger med lejlighedsstørrelser fra 17-27 m² og enkelte på 50 m² i bygningen mod Danasvej. I bygningen på Forchhammersvej er der indrettet 8 seniorvenlige familieboliger samt erhverv og fælleslokaler i stueetagen. Boligernes størrelse er på ca. 180 m² pr. seniorvenlig familiebolig og tilgodeser borgere med specielle krav til tilgængelighed.

Tagetagen på Danasvej 30B i delområde I er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål i form af bibliotek, og lejemålet er ikke udnyttet i dag.

Tagetagen indrettes med 150 m² storrumskontor samt et mødelokale på 35 m², som indrettes på en hems. En ny, intern trappe fører fra storrumskontoret til det nye møderum. Adgangen til tagetagen sker fra eksisterende indgang i smøgen. Den eksisterende, indvendige trappe i bygningen og elevator forlænges til tagetagen.

For at få dagslys i tagetagen etableres en række vinduer, som tilpasses det eksisterende udtryk. Bestemmelserne i forslaget til Lokalplanen 233 giver mulighed for at etablere nye vinduer i tagfladen samt facadebåndet, som løber over hovedgesimsen i tagetagen på Danasvej 30B. De nye vinduer skal etableres som vist i lokalplanforslagets bilag 1a og 1b.

Parkering og opholdsarealer

Forslaget til Lokalplan 233 overfører samme bestemmelser som Lokalplan 195 vedrørende parkeringspladser i delområde II. Der er fastlagt 18 bilparkeringspladser i delområde II, hvoraf 13 parkeringspladser er etableret på terræn. I forbindelse med byggesagen er der givet dispensation for de resterende 5 på grund af manglende plads. Cykelparkeringspladser er indrettet i stueetagen og på terræn.

Den ændring i anvendelse i tagetagen Danasvej 30B til kontor- og serviceerhverv, som forslag til Lokalplan 233 lægger op til, udløser krav om etablering af 2 bilparkeringspladser samt 8 cykelparkeringspladser, jf. Kommuneplan 2021. Det vurderes, at det ikke er muligt at nedgrave parkeringspladser. På grund af den begrænset plads i gårdrummet kræver projektet en dispensation for krav til parkering - eventuelt med indbetaling til parkeringsfond.

Kommuneplanen 2021 stiller krav om, at opholdsarealer for erhverv svarer til 10 % af etagearealet. Såfremt der etableres kontor- og serviceerhverv i tagetagen, udløses der således krav om 18,5 m² opholdsarealer. Det vurderes ikke, at det er muligt at etablere yderligere opholdsarealer på terræn, eller at det er hensigtsmæssigt at etablere flere altaner på den bevaringsværdige bygning. En realisering af projektet forudsætter derfor, at der dispenseres for opholdskravet.

Planforhold

Forslaget til Lokalplan 233 aflyser Lokalplan 195, da anvendelsesændringen fra offentlige formål i form af bibliotek til kontor- og serviceerhverv ikke kan etableres inden for de gældende lokalplanrammer.

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 6.B.15, som udlægger området til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 195 i maksimalt 5 etager. Projektet kan udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2021, og der skal derfor ikke udarbejdes kommuneplantillæg.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en ny miljøscreening af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planen.

Høring

Da forslaget til Lokalplan 233 kun indeholder mindre anvendelsesændringer, som er inden for eksisterende bygningsrammer, og fordi der ikke er nogle nye bygningsmæssige omdannelser at forholde sig til, anbefaler forvaltningen, at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement. Ligeledes foreslås høringsperioden at være på 4 uger. Normal praksis er i Frederiksberg Kommune at fastsætte en frist på mellem 4-8 uger for fremsættelse af indsigelser mod lokalplanforslag.

Politisk behandling

Da lokalplanforslaget er inden for kommuneplanens rammer, vurderer forvaltningen ikke, at lokalplanforslaget er af principiel karakter og derfor alene kræver behandling i fagudvalg. Delegationsplanen om vedtagelse af ikke principielle lokalplanforslag blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2015.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at lave nyt lokalplanforslag på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse af § 3.4 i Frederiksberg Kommunes afgørelse om at vedtage Lokalplan 195. Forvaltningen vurderer endvidere, at anvendelsesændringen til kontor- og serviceerhverv i tagetagen på Danasvej 30B vil indgå i det eksisterende miljø med bibliotek og foreningsaktiviteter. Anvendelsen vil give mulighed for små erhverv i området, som

er i god tråd med principperne i kommuneplanen om, at: *"Handel, caféliv og andre serviceerhverv spiller en markant rolle for Frederiksbergs særlige atmosfære og byliv og er med til at skabe et varieret erhvervsliv på Frederiksberg."* Endelig er det forvaltningens vurdering, at de ændringer ved bygningen, som anvendelsesændringen fordrer, kan udføres med respekt for den bevaringsværdige bygning.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 233 Danasvej

Referat til mødet i By- og Miljøudvalget d.30.11.2020 - vedtagelse af anvendelsesændring

Referat delegation 7 lokalplaner KB 29. august 2016

Afgørelse klagesag NMK

Forslag til Lokalplan 233 Danasvej

Punkt 28: Pjece om bæredygtigt byggeri

02.00.00-P19-56-19

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har udarbejdet en pjece om bæredygtigt byggeri i Frederiksberg Kommune med fokus på CO₂-reduktion, kvalitet og kulturarv for at markere kommunens fokus på miljømæssige, bæredygtige byggerier.

Daværende By- og Miljøudvalg behandlede på møde den 20. januar 2020 et udkast til pjecen. Forvaltningen har siden arbejdet med udvalgets bemærkninger hertil. Den tilrettede pjece forelægges i denne sag til udvalgets godkendelse før planlagt offentliggørelse.

Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget vedtog,

1. at den endelige version af pjecen vedtages og
2. at pjecen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at den endelige version af pjecen vedtages - og
2. at pjecen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Sagsfremstilling

Daværende By- og Miljøudvalg udsatte på møde den 29. november 2021 sagen efter drøftelse.

Udvalgsmedlem Thyge Enevoldsen har den 31. december 2021 efterfølgende fremsendt sine kommentarer/forslag til ændringer i pjecen, som i videst muligt omfang er søgt indarbejdet. Kommentarerne/forslagene er gengivet herunder suppleret med bemærkninger fra forvaltningen.

- "Grundlæggende forekommer dispositionen ikke optimal"
 - Daværende By- og Miljøudvalg har godkendt hoveddispositionen på mødet 20. januar 2021, og pjecens struktur fastholdes på den baggrund.
- "Fejl i indholdsfortegnelse"
 - Er tilrettet.
- "Ønske om en henvisning/oplysning om aftale i Folketinget om ny national strategi for bæredygtigt byggeri"
 - Er indskrevet i introduktion på side 5.
- "I afsnittet om nybyggeri ønskes det beskrevet, at Frederiksberg lægger vægt på, at nybyggeri bidrager til at reducere CO₂, styrke bynatur og øge biodiversitet samt henviser til de frivillige bæredygtighedsklasser"
 - De ønskede tilføjelser er indarbejdet på side 6.
- "Ønske om at tilføje en 5. kolonne til tabellen øverst side 7 omhandlende forholdet mellem funktionalitet og holdbarhed"
 - Skemaet kan ikke udvides, da det er en kildehenvisning. Der er i stedet gjort plads til afsnittet på side 6.
- "I afsnittet om eksisterende byggeri ønskes suppleret med at der er også et klimaaspekt i at bevare, da der er "bundet" CO₂ - Livscyklusvurdering (LCA)"

- Er indarbejdet på side 8.
- "Det foreslås, at der i afsnittet om bygningsdesign og planlægning påpeges betydningen af kvalitet og holdbarhed som parametre"
 - Er indarbejdet som bullet i skemaet på side 11 under "Bygningen".
- "Der er ingen kommentarer til afsnittet om materialer"
- Der savnes lidt om styring af fælles lys og energiforbrug.
 - Det vurderes, at dette allerede fremgår af teksten på side 17 under "Effektiv styring og drift af byggeriet".
- "I afsnittet om solceller ønskes beskrevet, at eventuel fremtidig ændring af lovgivning kunne betyde at der kunne forberedes for solceller"
 - Det vurderes, at pjecen skal forholde sig til gældende lovgivning, da målsætningen er en dialog- og inspirationspjece. Forslaget er derfor ikke implementeret.
- "Ingen kommentarer til afsnittet "Certificering""

Tidligere sagsfremstilling

Formålet med pjecen om bæredygtig byggeri er at inspirere private ejere og bygherrer til miljømæssig ansvarlighed ved nybyggeri og vedligeholdelse af den eksisterende bygningsmasse på Frederiksberg. Pjecen vil blive tilgængelig på kommunens hjemmeside og i trykt udgave til udlevering i forbindelse med arrangementer om renovering af eksisterende bygninger og nybyggeri.

Pjecen er udarbejdet på baggrund af politiske bestillinger i budget 2018 og 2019, henholdsvis om CO₂-reduktion i nybyggeri og det smukke Frederiksbergtag.

Pjecen har siden By- og Miljøudvalgets behandling den 20. januar 2020 fået nyt layout, nye fotos og er desuden blevet opdateret i henhold til kommunale politikker om kommunens fokus på miljømæssig bæredygtighed. Der er ikke planer om at opdatere pjecen løbende.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at private bygherrer og rådgivere i byggebranchen med pjecen vil få en forståelse for Frederiksberg Kommunes holdning til bæredygtighed i byggeriet - til såvel nybyggeri som eksisterende byggeri. Pjecen forventes publiceret i foråret 2022.

Økonomi

Der var med Budget 2019 afsat 50.000 kr. til udarbejdelse og udgivelse af pjecen. Nærværende sag har i sig selv ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 29. november 2021, pkt. 395:

- By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,
- 1.at den endelige version af pjecen vedtages - og
 - 2.at pjecen offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 395:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Dagsordenspunkt Status for arbejdet med pjece om det bæredygtige byggeri behandlet på mødet 20.docx

CO2 pjece_tilrettet

Punkt 29: Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-6-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at sammenlægge to beboelseslejligheder på Nordre Fasanvej 20, hvor det samlede areal overstiger 160 m². Kommunalbestyrelsen besluttede tilbage i 2016, at ansøgninger om sammenlægninger af boliger skal afgøres af daværende Bolig- og Ejendomsudvalg, når det samlede areal overstiger grænsen på de 160 m². Aktuelle ansøgning forelægges derfor til Klima-, Plan- og Boligudvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne med krav om genopdeling i tilfælde af fraflytning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne uden krav om genopdeling i tilfælde af fraflytning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har 27. januar 2022 modtaget en ansøgning om at sammenlægge to beboelseslejligheder på Nordre Fasanvej 20. Ud fra oplysningerne i BBR-registeret drejer det sig om en lejlighed på 112 m², der strækker sig over hele stueetagen i en opgang, og en førstesalslejlighed på 49 m² i samme opgang. Det samlede areal af lejlighederne er således 161 m² (bilag 1).

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår blandt andet omkring lejligheder med et samlet bruttoetageareal, der er større end 160 m² under punkt "a - særlige forhold", at der tages hensyn til særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer (bilag 2).

Ansøgerne oplyser, at der er særlige sociale- eller sundhedsmæssige forhold i husstanden. De særlige forhold vedrørende husstandens medlemmer er beskrevet i ansøgningen (bilag 3).

Lejligheden i stueetagen har tidligere været blandet bolig og erhverv, indtil der i 1992 blev givet tilladelse til at nedlægge erhvervsdelen, så den herefter har været en ren beboelseslejlighed (bilag 4). Lejligheden i stueetagen har på grund af de historiske forhold en lidt atypisk indretning med hovedtrapperummet "midt" mellem beboelsesrummene midt i lejligheden. Ansøgerne bor i dag i denne lejlighed og ønsker at sammenlægge den med lejligheden på 1. salen med en intern trappe.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 46 kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til at sammenlægge beboelseslejligheder, hvis den sammenlagte lejlighed ikke har et areal, der er større end 130 m², forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a - b.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 de gældende kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af daværende Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering. For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder under afsnit "a - Særlige forhold, der kan indgå i bedømmelsen af ansøgninger om sammenlægninger af store lejligheder (samlet bruttoetageareal over 160 m²):

Når den sammenlagte lejlighed bliver større end 160 m² træffes afgørelsen af Bolig- og Ejendomsudvalget - ligeledes efter konkret vurdering. Udgangspunktet er, at der kun gives tilladelse, når de nedenfor beskrevne forhold, der er uddybet i beskrivelsen ovenfor, gør sig gældende:

- *der tages hensyn til særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer.*

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet ca. 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Daværende Bolig- og Ejendomsudvalg besluttede på møde den 22. august 2016 (efter vedtagelsen af de nuværende kriterier), at der kunne gives tilladelse til sammenlægning, hvor det samlede areal blev på 170 m². I den sag var der blandt andet redegjort for særlige sociale- og sundhedsmæssige forhold. Disse forhold indgik i den samlede vurdering (bilag 5).

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Når en ansøgning overstiger grænsen på de 160 m², vil den skulle afgøres efter politisk forelæggelse og efter en konkret vurdering, hvor de vedtagne kriterier indgår i den samlede vurdering. Det fremgår bl.a. af kriterierne, at der tages hensyn til særlige sociale- eller sundhedsmæssige forhold for medlemmer af en husstand. I denne sag har ansøgerne redegjort for, at der i deres husstand er disse særlige forhold. Ansøgningen vurderes således at være i overensstemmelse med kriterierne om særlige forhold, der kan indgå i bedømmelsen. Det bemærkes desuden, at der i denne sag er tale om en overskridelse på en enkelt m², samt at indretningen af stuelejligheden er lidt atypisk. Samlet set er det således forvaltningens anbefaling, at ansøgningen om sammenlægning kan imødekommes uden krav om genopdeling i tilfælde af fraflytning.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Oversigt over lejlighederne

Referat til mødet i Bolig- og Ejendomsudvalget 2016 kl

Filarkiv 1992-110

Punkt_31_Kommunalbestyrelsens_moede_25_januar_2016

Punkt 30: Frederiksberg Allé 41 - dispensation efter planloven

01.02.05-P25-1-22

Resume

Sagen omhandler en ansøgning om dispensation fra lokalplan 215 til at ændre butiksstørrelse i bunden af Madkulturens Hus på Frederiksberg Allé 41, som i dag er dimensioneret til 7 mindre madboder/butikker. Ansøgningen skal gøre det muligt at udleje 3 af de 7 boder som en samlet butik, hvilket forventes at understøtte husets øvrige funktioner, som er ramt af udlejningsproblemer både som følge af coronaperioden og en generel tilbageholdenhed i markedet med at åbne nye madboder.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m².

Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af metrostation Frederiksberg Allé 41 skabtes muligheden for at bygge et hus ovenpå, der både arkitektonisk og funktionelt skulle passe til den unikke beliggenhed. Frederiksberg Kommune udbød i foråret 2016 i samarbejde med Realdania By og Byg grunden i en såkaldt bygherrekonkurrence. Her blev der bl.a. stillet krav om, at et projekt skulle indeholde 25 % publikumsrettede og kulturelle funktioner, som sammen med metrostationen kunne skabe værdi for nærmiljøet og bidrage positivt til bylivet på Frederiksberg Allé. I alt ni bud indgik i konkurrencen, og efter et grundigt bedømmelsesforløb med deltagelse af medlemmer af Kommunalbestyrelsen blev der i november 2016 indgået aftale om "Madkulturens Hus", som består af to dele: Et madkulturkoncept, som indrettes i husets nederste etage og den indskudte etage på 1 sal og en boligbebyggelse i husets øvrige etager - orienteret om en hævet grøn gårdhave. Kommunalbestyrelsen vedtog lokalplanen for projektet (Lokalplan 215) den 24.april 2017.

Der blev stillet ekstraordinært høje arkitektoniske krav til bebyggelsen. Forudsætningen om der også skulle bygges oven på en metrostation under etablering, ligesom der var et skærpet krav om, at byggeriet i al væsentlighed stod færdigt til metroens åbning. I gadeplan skulle der i samspil med nedgangen til metrostationen etableres en række små madboder, og på den indskudte etage på første sal blev der indrettet lokaler til kulturformål, som i den fastlagte vision skulle være ramme for madkulturelle events - f.eks. undervisning i mad og fødevarer og gastronomiske events. Samtidig skulle der kunne holdes mindre koncerter, møder og andre begivenheder, som kunne give huset karakter af et moderne lokalt forsamlingshus. Huset stod færdigbygget i efteråret 2019, og er blevet meget rost for både sin arkitektur og den måde, som metrostationen er integreret i huset.

I samme periode, som huset blev bygget, ændrede markedet for streetfood sig, og ejerne fik uventet vanskeligt ved at udleje madboderne til den forudsatte leje. Der har gennem hele perioden været ledige lejemaal, og flere af boderne har måtte lukke igen. En medvirkende årsag har også være corona-perioden, der har betydet et stærkt reduceret antal brugere af metroen og dermed af stationen.

På førstesalen blev madkulturhuset igangsat som forudsat, men nåede kun at have åbent i kort tid før nedlukningen i marts 2020. Der har i 2020 og 2021 været periodevis åbent, men det har i sagens natur været meget vanskeligt at drive et kommercielt baseret kulturhus under coronapandemien. Ved årsskiftet 2021/22 er der fortsat kun få boder udlejet i gadeplan, og ejerne står med behov for at nytænke førstesalens koncept for at leve op til aftalerne med Frederiksberg Kommune.

Ejerne har derfor henvendt sig til Frederiksberg Kommune med ønske om at justere anvendelse af gadeplan inden for lokalplanens formål. Det er således fortsat ønsket at gøre stueetagen/erhvervsdelen og det overdækkede byrum til et samlingssted for og på Frederiksberg, som kan være med til at skabe et område med både liv og gode oplevelser for borgerne på Frederiksberg. Udlejer oplyser, at man gennem de seneste to år har erfaret, at erhvervsdelen ikke har fungeret efter hensigten, herunder at det ikke har været muligt at tiltrække besøgende i et forventet og tilfredsstillende omfang for de få erhvervsdrivende i huset.

Ejerne har i forsøget med at skabe en bæredygtig businesscase haft dialog med 7-Eleven, som har vist stor interesse i at etablere en "flagship store" på Frederiksberg Allé 41. Butikken skal ifølge dem selv indeholde kædens flotteste butiksarealer og sætte standarden for landets øvrige butikker. Butikken vil blive etableret med respekt for de æstetiske tanker, som er gjort i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Udlejer forventer, at en 7-Eleven butik vil skabe stor værdi for husets daglige liv. Der er tale om et velkendt koncept og brand med et bredt kundesegment, og butikken formodes i højere grad at tiltrække besøgende fra metroen samt gaden og

dermed sikre et større dagligt flow af besøgende til huset. Butikken vil således skabe et væsentligt bedre udgangspunkt for udlejningen af de øvrige boder i stueetagen samt bidrage til at sikre begyndelsen på et balanceret eksistensgrundlag for huset ved at lede flere potentielle kunder forbi ejendommens erhvervsdrivende. Det forventes også at være et element, der kan medvirke til den kommende revitalisering af førstesalen.

Der er i bilag vedlagt illustrationer af butikkens facade.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 215, hvis formål bl.a. er at udlægge området til blandede byfunktioner og boligformål, herunder at stueetagen anvendes til publikumsorienterede og kulturelle funktioner, der fungerer i samspil med metrostationen, samt at metrostationen fremstår tryk og sikker.

Ansøgningen er således i overensstemmelse med lokalplanens formål, men kræver, at der meddeles dispensation fra lokalplanens afsnit 3.7: "Bruttoarealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 25 m² og for udvalgsvarer 25 m²".

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at etablering af en æstetisk tilpasset 7-Eleven butik, hvis åbningstider ligeledes tilpasses placeringen under boligejendommen, vil medvirke til et større og mere stabilt besøgstal i bygningen og skabe en højere grad af liv og dermed tryk i området. En moderne 7-Eleven med karakter af at være madbutik med bagerivarer og varme og kolde drikke kan efter forvaltningens vurdering naturligt indpasses i metroforpladsmiljøet både æstetisk og funktionelt. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at det i en periode fortsat vil være vanskeligt at udleje alle boderne med det forudsatte kvalitetsniveau, og at det er uhensigtsmæssigt for stedet med længere perioder præget af uudlejede boder.

På den baggrund kan forvaltningen samlet set anbefale at dispensere for bestemmelse om butiksstørrelse, således at der kan etableres en 7-Eleven i 3 af de 7 boder/butikker i stueplanet. Jf. planlovens § 20 kan dispensationen meddeles uden forudgående naboorientering.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget