

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 30-05-2022

Mødedato Mandag d. 30. maj 2022 kl. 22:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse for en ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole.....	5
Forslag til lokalplan 235 for Ny Søndervang Plejecenter.....	8
Anlægsbevilling til gårdrenoveringer i kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej	13
Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte.....	17
Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60, beslutning om byfornyelse af udlejningsejendommene.....	21
Forchammersvej 16 - ansøgning om nye gadealtaner.....	24
Grundejerforening og parkeringslaug.....	27
Budgetforbedringsidékatalog til budget 2023.....	30
Lukket.....	33

Punkt 85: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Sammen om grøn omstilling på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune reviderer kommuneplanens tema om miljømæssig bæredygtighed. Debatperioden er nu sat i gang, og som en del af dialogaktiviteterne afholdes et borgermøde den 14. juni 2022 kl. 16-19.30 i Kedelhallen. Alle er velkomne. På borgermødet vil der være workshops, der tilrettelægges som caféer, hvor borgere og aktører kan debattere og give input til de forskellige emner samt en konference med oplæg og debat.

Formålet med borgermødet er, at borgere, repræsentanter for miljøorganisationer og andre interessenter får mulighed for at komme med input og idéer og drøfte temaernes dilemmaer samt får en præsentation af debatoplægget ”Grøn omstilling”.

Borgmester Michael Vindfeldt og formand for By- og Erhvervsstrategisk udvalg Lone Loklindt deltager i programmet på borgermødet.

b. Afgørelse i klage over Frederiksberg Kommunes endelige vedtagelse af kommuneplan 2021

Frederiksberg Kommune vedtog den 14. juni 2021 endeligt kommuneplan 2021 for Frederiksberg Kommune. To virksomheder klagede til Planklagenævnet den 27. juli 2021 over vedtagelsen. Klagen omhandlede forhold vedrørende kommuneplanens byudviklingsområde Nordens Plads.

Planklagenævnet har i afgørelse af 11. maj 2022 ikke givet medhold i klagen. Det betyder, at kommuneplanen fortsat gælder.

I afgørelsen er behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommuneplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, jf. planlovens § 11, stk. 4, nr. 1.
- Om interne uoverensstemmelser i kommuneplangrundlaget er i strid med planloven.
- Om kommunen på grund af berettigede forventninger hos klagerne var afskåret fra at vedtage kommuneplanen.

c. Renovering af Søndermarksskolen

Med budget 2021 blev det besluttet at afsætte midler til renovering og modernisering af Søndermarksskolen og Lindevangsskolen. Søndermarksskolen blev prioriteret først, da taget på den gamle hovedbygning har akut behov for udskiftning, og skolen har problemer med at sikre et acceptabelt indeklima på grund af manglende ventilation i den gamle hovedbygning. Skolen fremstår derudover slidt og lever i sin indretning ikke op til de principper, der med ”Sammen om løfterne – Fremtidens Skole 2030” er opstillet for de fysiske rammer på Frederiksberg Kommunes skoler.

Der er afsat i alt 97,5 mio. kr. til det samlede renoveringsprojekt. For at sikre at byggeprojektet gennemføres så omkostningseffektivt og lidt indgribende i skoledagen som muligt, planlægges renoveringen og moderniseringen af Søndermarksskolen gennemført i én samlet proces.

Projektet blev udbudt til totalrådgivning i efteråret 2021. Den 1. januar 2022 opstartede totalrådgiver, BBP arkitekter, udarbejdelsen af det samlede projekt.

Det færdige projektforslag inkl. budgetoverslag fra totalrådgiver foreligger nu. Det samlede budgetoverslag i projektforslaget er på i alt 144,5 mio. kr., hvilket er en overskridelse af det afsatte budget på samlet 47,0 mio. kr.

Overskridelsen af det afsatte budget er på baggrund af flere forhold. De stigende byggepriser sammenholdt med uforudsete følgearbejder, der er identificeret i forbindelse med udarbejdelsen af projektforslaget, samt at moderniseringen medfører en ændring af tekniske installationer, som medfører krav til udskiftning af eksisterende installationer. Hertil kommer, at der i forbindelse med projektforslaget for modernisering er medtaget en række moderniseringsbehov, der ikke kan rummes inden for det oprindeligt afsatte budget til modernisering, men som vurderes at være væsentlige for et mere tidssvarende, trygt og udviklende læringsmiljø.

Målet har været, at helt basale krav som indeklima, differentieret undervisning samt en generel opgradering af faglokaler skulle prioriteres. Projektforslag består i en basismodernisering, der adresserer de mest væsentlige moderniseringsbehov og understøtter en mere fleksibel arealudnyttelse, uden at der dog ændres på fx størrelsen af klasserum, og moderniseringen er afgrænset indenfor den eksisterende bygningskrop. Undervisningsmiljøet indrettes mere fleksibelt,

klasselokalerne moderniseres og gangarealer udnyttes til at indrette arbejdspladser for mindre grupper og hold, der kan understøtte forskellige undervisningsformer som fx klasseundervisning, individuel fordybelse og arbejde i grupper.

Byggeriet på Søndermarkskolen var planlagt påbegyndt ultimo 2022. Med afsæt i ovenstående udfordringsbillede vil det dog ikke være muligt at igangsætte det politisk bestilte arbejde inden for rammerne af det eksisterende budget. Budgettet til renoveringen af Søndermarkskolen vil derfor indgå i budgetforhandlingerne om budget 2023.

Der må som følge heraf påregnes en vis udskydelse af projektet, der såfremt der findes midler hertil forventeligt vil kunne igangsættes i 1. halvår 2023. Skolens ledelse, bestyrelse og brugere orienteres herom parallelt med denne sag.

Punkt 86: Startredegørelse for en ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole

01.02.05-P16-9-21

Resume

Udvalget skal på baggrund af denne startredegørelse tages stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede ikke at tiltræde startredegørelsen, men anmodede forvaltningen om, at udarbejde en ny startredegørelse, idet der anmodes om et nyt forslag til skolebygning med reduceret højde, der bedre er tilpasset villaskalaen og nabohensyn, ligesom facadearkitekturen i højere grad skal tage afsæt i inspiration fra den eksisterende bygning. Desuden skal planen angive, hvordan vejarealet kan trafiksikres og begrønnes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole - og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 9. maj 2022 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 30. maj 2022.

Tidligere sagsfremstilling (9. maj 2022)

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at opføre en ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole. Kaptajn Johnsens Skole er en gammel (132 år) og traditionsrig skole på Lykkesholm Allé 3A og Tårnborgevej 4-10. Skolen er veldrevet og kendetegnet ved høj faglighed, men udfordret på bygningsmassen. Pladsen er trang, og bygningerne er ikke tidssvarende til skolebrug. For at fremtidssikre skolen er der udarbejdet en vision for skolens samlede bygninger. En del af visionsoplægget handler om at øge undervisningsarealet. Konkret ønsker skolen at opføre en ny bygning med seks regulære og tidssvarende klasselokaler som erstatning for en eksisterende skolevilla med tilhørende træbarak på Tårnborgevej 4. Hverken villa eller barak er udpeget som bevaringsværdige og foreslås nedrevet. Den nye bygning vil ud over klasselokaler indeholde aktivitetshal, fysiklokale samt toiletter.

Projektområdet

Projektområdet ligger i den østlige del af kommunen og omfatter Tårnborgevej 4, en ældre villa i to etager fra 1893. Det afgrænses mod nord af den bevaringsværdige gamle skolebygning i 2½ etager fra 1870 (Riddersalsbygningen) på Tårnborgevej 6-8, mod vest af Tårnborgevej og mod syd og øst af bevaringsværdige etageboligejendomme i 5½ etager fra 1887 og 1904. Tårnborgevej 4 har ingen genbo, da der på modsatte side af Tårnborgevej ligger en parkeringsplads.

Et særligt træk i området er det tydelige skifte mellem den klassiske karréby ud mod hovedstrøget Gl. Kongevej og de bagvedliggende villaområder langs sidevejene. Variationen giver en fornemmelse af at gå fra storbyen ind i landsbyen, når man runder et hjørne. Denne særlige kvalitet opleves også, når man drejer fra Gl. Kongevej ned ad Tårnborgevej, selvom det er sløret af den meget blandede bygnings sammensætning.

Kaptajn Johnsens Skole har forandret sig løbende med tidens ændrede krav til en skoles fysiske rammer. Frem til 1972 bestod skolen blot af hovedbygningen på Lykkesholm Allé 3A. Derefter blev ejendommen Tårnborgevej 10 erhvervet, efterfølgende kom nr. 6-8 til og slutteligt villaen Tårnborgevej 4 med bagvedliggende træbarak. Bygningerne danner nu samlet rammen om Kaptajn Johnsens Skole. Skolen tæller i alt 440 elever, 34 lærere, 11 pædagoger, fire teknisk-administrativt personale og tre rengøringsmedarbejdere. Skolens nuværende størrelse ønskes fastholdt.

Hovedgreb og arkitektur

Visionen er, at den nye skolebygning skal invitere inden for både fysisk og visuelt.

Projektet er udarbejdet af Kjær Architecture og omfatter ca. 1.236 m². I udformningen af bygningen har der været fokus på, hvordan man arkitektonisk bygger tæt på nabobygninger af forskellig højde og arkitektur. Bygningens facade inddeles i en base, en midte og en top og peger dermed tilbage på den klassiske karrébebyggelse. Basen dannes af et teglrelief, der

giver lys- og skyggeeffekt samt kontrast til resten af facaden. Bygningens midte består af et klassisk murstensforbandt, der kun afbrydes af en rytmisk og rolig vinduesinddeling samt tydelige vandrette bånd af rejste mursten (standerskifter) ved hvert etagedæk. I toppen ses tilbagerykninger på de øverste etager, som formidler overgangen i skala mellem Riddersalsbygningen og boligkarréen. Bygningens teglsten holdes i en varm gul nuance, der spiller fint sammen med den gule Riddersalsbygning.

Samlet tilpasser den nye bygnings arkitektur sig den omgivne kontekst i valget af materialer og klassiske underspillede formsprog. Den fremstår original uden blot at være en pastiche, der efterligner sine omgivelser.

Opholdsareal og træer

Det etableres gode, kvalitative grønne opholdsarealer, som opdeles i forarealet, skolegården og altaner.

Forarealet indrettes som et åbent og imødekomende ankomst areal, hvor teglen fra bygningen trækkes med ud som belægning og danner trappe og rampe til indgangen. Langs den nordvendte facade plantes der klatre- og slyngplanter, som skaber en grøn passage mellem den nye bygning og Riddersalsbygningen. Skolegårdens areal udvides fra ca. 132 m² til ca. 211 m², da den bagvedliggende træbarak nedrives. Fra hovedindgangen på Tårnborgvej kan man gå direkte igennem den nye bygning og ud i skolegården. Gården indrettes som en ny lomme med sin egen karakter i direkte kontakt med skolens primære skolegård. I det nordlige hjørne etableres en stor trappe til en underliggende aktivitetshal. Trappens centrale placering giver mulighed for samlinger og et fremtidigt knudepunkt for skolen. Altaner indrettes på bygningens tredje og fjerde etage, hvor der er tilbageryk i facadeplan. Tilbagerykket giver mulighed for mindre grønne plateauer, som evt. kan benyttes til små udendørsforsøg, der knytter sig til naturfag.

Tårnborgvej

Den nye skolebygning får facade mod Tårnborgvej, som i dag er indrettet med fortov, vejbane og parkeringspladser. Vejen ender blindt. Byrummet er mangelfuldt og trænger til en opgradering. En bearbejdning af vejen er ikke en del af skoleprojektet, og vejen indgår derfor heller ikke i lokalplanens område. Lokalplanen giver dog anledning til at undersøge, om Tårnborgvej på sigt kan indrettes til et attraktivt gaderum, der håndterer områdets cykler og biler, håndterer regnvand og bidrager til det grønne Frederiksberg. En opgradering af vejen kræver ikke ny lokalplan.

Trafik og parkering

En del af skolens cykelparkering (ca. 50 cykler) foregår i dag på offentligt fortov mod Tårnborgvej. På baggrund af en undersøgelse af de konkrete fysiske forhold og den fremtidige brug af arealet, skal det videre arbejde afklare, hvordan forholdene kan forbedres, herunder om der kan ske en optimering af cykelparkeringspladser på egen grund. Da udvidelsen af skolen ikke medfører flere ansatte eller skoleelever, vurderes det, at der ikke skal stilles krav om bilparkeringspladser. 600 m. mod sydvest ligger Frederiksberg Allé Metrostation.

Udarbejdelse af plangrundlag

Tårnborgvej 4 er omfattet af lokalplan 139 for et område ved Tårnborgvej og Lykkesholms Allé. Lokalplanen er fra 2005 og blev udarbejdet på baggrund af en ny skolebygning på Tårnborgvej 10. En ny skolebygning på Tårnborgvej 4 kan ikke indeholdes i planen, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan.

Ejendommen ligger i kommuneplanens område 6.O.12 Tårnborgvej, som er udlagt til offentlige formål, undervisningsformål. For området gælder et maksimalt etageantal på 6 og en bebyggelsesprocent på 110 pct. Nærværende projekt har et etageantal på fem etager og en bebyggelsesprocent på ca. 270 pct. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og kræver derfor, at der bliver udarbejdet et kommuneplantillæg.

Bæredygtighed, klima og miljø

Byggeriet muliggør en udvidelse af skolen, der kan sikre en moderne og tidssvarende skole med tilstrækkelig kapacitet. Den nye bygning vil også mht. energiforbrug blive mere tidssvarende. Pladsen er dog meget begrænset, og mulighederne for at arbejde med grønne tiltag begrænses derfor til bygningens gavle, altaner og tag. Hvor det er muligt skal dele af skolegården og hegn mod naboer også begrønnes. Valg af begrønning skal ske med vægt på biodiversitet.

Nabodialog og inddragelse

Ved at placere sig mod vejen sikres en større skolegård og så meget lys som muligt til de bagvedliggende beboelsesejendomme. Skolegården grænser op til etageboligejendommene Tårnborgvej 1, Gammel Kongevej 94-96 og Lykkesholms Allé 1-1A. I den videre proces skal disse beboelsesejendomme inddrages i lokalplanarbejdet i forhold til afgrænsning af skolegård og udformning af hegn mellem ejendommene.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at projektet lever op til visionen om Frederiksberg som en mangfoldig og tryk by, hvor gode faciliteter - ikke mindst på byens skoler - sikrer fundamentet og rammerne for velfærd, dannelse og tryghed. Med en ny skolebygning vil skolen fortsat kunne drives fornuftigt midt i byen. Området omkring Tårnborgvej har generelt en

varieret karakter med bygninger i forskellige stilarter og højder. Arkitektonisk er det derfor vigtigt, at den nye bygning har sin egen nutidige karakter samtidig med, at den virker naturlig i mødet med omgivelserne. Bygningen gives en skala, der harmonerer med dens nærmeste omgivelser, og projektet indpasser sig fint i facaderækken på Tårnborgevej, hvor det med sin enkle og stærke arkitektur skaber en god overgang mellem boligkarréen på Gl. Kongevej og skolens lavere Riddersalsbygning. Stiftet mellem karréby og bagvedliggende villabebyggelse vil med den nye skolebygning således fortsat være tydelig.

Under terræn placeres en aktivitetshal, der udnytter størstedelen af matriklen og som frigiver plads i den nye skolegård, da en eksisterende træbarak fjernes. Den nye skolegård bliver større og en trappe mellem skolegård og underliggende aktivitetshal virker som det naturlige samlingspunkt for skolens udearealer. Mod Tårnborgevej skabes et imødekomende ankomstareal af høj kvalitet.

Samlet vil den nye skolebygning, som en integreret del af Kaptajn Johnsens Skole, kunne bidrage til vejens og byrummets kvaliteter og på sigt udvikle det lokale bymiljø.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 9. maj 2022, pkt. 78:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1.at der udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole - og

2.at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 9. maj 2022, pkt. 78:

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

Bilag

Startredegerelse_KJS_WEBTILGÆNGELIG

Punkt 87: Forslag til lokalplan 235 for Ny Søndervang Plejecenter

01.02.05-P16-1-22

Resume

Udvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 235 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanen omhandler opførelse af nyt byggeri til plejecenter, botilbud samt arealer, der kan anvendes til indendørs- og udendørs undervisningsfaciliteter til en klimaskole.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

- 1.at forslag til Lokalplan 235 og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i en periode på 10 uger,
- 2.at der ikke udarbejdes miljøvurdering og
- 3.at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan og Boligudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 235 og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i en periode på 10 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget,

at forslag til Lokalplan 235 og forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 8. april 2019 besluttede Kommunalbestyrelsen, at der skulle arbejdes med muligheden for at opføre et nyt kommunalt plejecenter og botilbud samt arealer, der også kan anvendes som undervisningslokaler og udendørsfaciliteter til en "klimaskole" ved Emil Chr. Hansen Vej og Stæhr Johansens Vej. Arealet anvendes aktuelt primært til garage og værksteder for Frederiksberg Forsyning (del af matr.nr. 26c og del af matr.nr. 26en). Plejecenteret Ny Søndervang erstatter bl.a. det eksisterende Søndervang Plejecenter, der rummer 105 plejeboliger og er placeret på den tilstødende nordlige matrikel. Samtidig etableres et botilbud med 24 boliger, og projektet rummer således 129 plejeboliger i alt.

Det daværende By- og Miljøudvalg besluttede efterfølgende den 15. juni 2020 at arbejde videre med at forbedre trafikikkerhed og færdsel i området samt at etablere opholdsarealer af høj kvalitet på de omkringliggende udearealer, bl.a. ved et løsnings-scenarie med en "klimaboulevard" på Emil Chr. Hansens Vej og en ny sti bag om eksisterende Søndervang Plejecenter, som skaber en ny forbindelse til kultur- og sportscenteret Kedelhallen.

Opførelsen af Ny Søndervang indgår som en del af en politisk vedtaget masterplan for modernisering af plejeboliger på Frederiksberg.

Efter totalentrepriseudbud af opgaven Ny Søndervang blev valgt et projekt fra team Hansson & Knudsen A/S Entreprenører med arkitektvirksomheden entasis og EKJ Rådgivende Ingeniører AS. Licitationsresultatet blev tiltrådt af Kommunalbestyrelsen den 24. januar 2022.

Projektområdet

Ny Søndervang opføres centralt på Frederiksberg på en grund, som afgrænses af Stæhr Johansens Vej med TEC (Teknisk Erhvervs Skole i 8 etager) mod syd, Emil Chr. Hansens Vej og Dalgas Have (5 etager) mod vest, eksisterende Søndervang plejehjem (5 etager) mod nord og mod øst af Frederiksberg Forsyning.

Trods sin centrale placering adskiller byområdet sig på flere måder fra det øvrige Frederiksberg. Det skyldes bl.a., at området siden 1903 har været anvendt til forsyningsvirksomhed. Samtidig afskæres området mod syd fra resten af byen af den overjordiske metrolinje, som er placeret i det tidligere jernbanespor. Blandt andet derfor har området karakter af en bymæssig bagside, eksempelvis med parkering i terræn mod gaden, som man ser det langs hele TEC's facade mod Stæhr Johansens Vej. Der er et stort potentiale i at skabe bedre forbindelser i området og vende bagsider til forsider. Begge dele noget projektet med Ny Søndervang medvirker til.

Borgerinddragelse og lokalplanproces

Der har fra starten været fokus på en bred inddragelsesproces med centrale aktører og nærmeste naboer i området. Der er blevet afholdt en række workshops med plejehjemspersonalet, klimaskolens aktører og nabodialogmøder. I dialogen med naboerne har de trafikale udfordringer fyldt meget, men også ønsker om, at bygningen skal give noget tilbage til nærområdet i form af grønne områder har været drøftet.

Den tidlige inddragelse har sammen med en trafikanalyse blandt andet har dannet grundlag for en bystrategisk analyse af bydelen og projektområdet, som har medvirket til at belyse potentialer og udfordringer i forhold til en fremtidig udvikling og placeringen af et nyt plejecenter.

De mange input, som har spillet direkte ind i udformningen af byggeprogrammet, har dermed haft betydning for bygningen, indretning, byrum og grønne udtryk.

Arkitektur og funktioner

Projektet er udformet, så det formidler overgangen fra byskala til villakvarter. Fra TEC's otte etager mod syd til det mere grønne og opløste villakvarter mod nord. Ny Søndervang tager således afsæt i bygningstypologier som karréen (plejecentret) og villaen (botilbuddet), som bindes fysisk sammen af fælles hovedindgang og mellembygning.

Hovedbygningen er udformet som en klassisk karrébygning i fem etager placeret mod hjørnet af Emil Chr. Hansens Vej og Stæhr Johansens Vej. Den rummer plejecenterets 105 boliger, en række udadvendte fællesfunktioner i stueplan samt undervisningslokaler, som kan benyttes af Klimaskolen i bygningens nordvestlige hjørne. Kolonnader langs den østlige og vestlige facade mod gaden fungerer som fortov, mod gårdsiden tilbyder de beskyttet udeophold. Botilbuddet er udformet som en stor Frederiksbergvilla i tre etager, der trækker sig tilbage fra Emil Chr. Hansens Vej.

Bygningernes facader udformes på gadesiden i rød tegl med rød fuger. En fast rytme af vinduer og murværk, særlige detaljer omkring vinduer og ved tag, velproportionerede åbninger og præcise udskæringer og fremspring medvirker til en oplevelsesrig facade. I plejecentrets indre gårdrum udføres facaden i en lys teglsten. Kolonnadernes væg og loft beklædes af en trælistebeklædning. Flere steder på bygningens facader er det tanken, at der skal etableres espalier som medvirker til et grønt frodigt udtryk.

Samlet omfatter byggeriet ca. 11.440 m², hvoraf servicearealet (personalet omklædning, kontor, mødelokaler, medicinrum mv.) til plejeboliger og botilbud udgør ca. 2.400 m², mens undervisningslokaler udgør 150 m².

Byrum og opholdsarealer

Projektet rummer opholdsareal svarende til ca. 34 pct. og overholder derfor kommuneplanens rammebestemmelser om opholdsareal på mindst 30 pct. af etagearealet for plejeboligerne og 10 pct. af etagearealet for undervisning. Opholdsarealerne er fordelt på terræn (ca. 3.700 m²) fælles altaner (for plejecentret ca. 142 m² og for botilbuddet ca. 60 m²) og med et samlet areal på ca. 3.900 m².

Til plejecentret etableres store fælles altaner i den nordlige ende af plejecentrets indvendige gårdrum (således af de får sol fra syd). I gårdrummet etableres plantebede, anlægges stier og plantes letløvede træer. Til botilbuddet etableres fælles altaner mod vest, hvor der også anlægges en afskærmet have. Mod Emil Chr. Hansens Vej etableres "klimahaven" samt en offentligt tilgængelig byhave. Her anlægges stier, bede og græsser og plantes adskillige løvtræer ved siden af de eksisterende store bevaringsværdige egetræer. Klimahaven skal rumme pædagogiske undervisningsmodeller. Derudover indrettes området med skolehave, insekthoteller, bede mv.

Mod nord etableres ny grøn stiforbindelse langs forsyningens periferi og bagom eksisterende Søndervang plejecenter og etageboligerne mod Nyelandsvej. Stien fungerer på en og samme tid som en ny forbindelse til kultur- og sportscenter Kedelhallen og som et tilskud til opholdsarealerne.

Bevaringsværdige træer

I forbindelse med projektet er der samlet set behov for at fjerne 13 træer, som er blevet udpeget som bevaringsværdige i forbindelse med udbuddet. Enten fordi de er over 25 år gamle, eller fordi de på anden vis er vurderet som værdifulde. Dog fældes ingen af de træer, som af forvaltningen vurderes at til at have markant betydning. Eksempelvis de store gamle egetræer mod Emil Chr. Hansen Vej, som alle bevares. Derudover er det også nødvendigt at fjerne træer, der ikke er udpeget som bevaringsværdige. Det er ikke muligt at bevare alle træer inden for matriklen, da de står i vejen for bygningens placering samt brand- og tilkørsel.

De bevaringsværdige træer, som fjernes, fremgår af lokalplanens side 30 og lokalplanens kortbilag 2 og omfatter:

- Fire eksisterende klippede platantræer mod Stæhr Johansens Vej som ligger i byggezone,

- To eksisterende træer på Chr. Emil Hansens Vej over for La Cours Vej som sandsynligvis er selvsåede og under 25 år - og
- Syv kraftig stynede poppeltræer, som står på stien til Kedelhallen.

Der plantes som del af projektet minimum 50 nye træer.

DGNB (bæredygtighedscertificering)

Ny Søndervang bliver DGNB-certificeret til minimum sølv. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter ved byggeri og udearealer bliver vurderet inden for økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.

Trafik

Projektet vurderes kun at medføre en mindre forøgelse af trafikken i området (personale- og pårørendetrafik), og det vurderes derfor ikke at påvirke trafikmønstret i området væsentligt. Al biltrafik til Ny Søndervang, herunder renovation, varebiler mv., ankommer via "logistikvejen" langs bygningens østlige facade. Der er tale om en ny privat fællesvej på det vejareal, som allerede i dag er anlagt på Frederiksberg Forsynings område, og som i fremtiden skal betjene både Ny Søndervang og Frederiksberg Forsyning. Indgangen til selve Frederiksberg Forsynings område for enden af vejen vil som udgangspunkt være aflukket af sikkerhedsmæssige årsager.

I forbindelse med projektet har en rådgivervirksomhed udarbejdet en trafikanalyse af området. Den viser, at trafikmængderne i området fra biler, særligt på Emil Chr. Hansens Vej er begrænsede, dog med en vis belastning i særligt morgentimerne. Samtidig peger analysen på, at der ofte opstår farlige situationer for særligt cyklister i krydset Stæhr Johansens Vej, Emil Chr. Hansen Vej og Dalgas Have. På den baggrund foreslås med lokalplanen en nyindretning af del af Emil Chr. Hansens Vej, så den indrettes mere på de bløde trafikanters præmisser. Derudover kan vejforløbet få karakter af et grønt byrum i byen - med træer, bede, bænke og stier, som smelter sammen med den nye klima- og byhave. I praksis foreslås anlagt en sivegade, som ikke forhindrer trafik med biler, men naturligt reducerer mængden af biltrafik, hastigheden og intensiteten.

Dertil muliggør lokalplanen nyindretning af en del af Stæhr Johansens Vej langs Ny Søndervangs sydlige facade mod TEC, kaldet Campusstrøget. Krydset, hvor vejene mødes, foreslås indrettet med cirkulær og svagt hævet belægning, som medvirker til et kvalitetsløft samtidig med, at der skabes et naturligt opmærksomhedspunkt og lavere hastighed for trafikanterne som mødes i dette kryds.

Lokalplanen stiller ikke krav om nyindretning af vejarealerne, da disse ikke er en del af selve Ny Søndervang projektet.

Parkering

For plejeboliger har kommuneplanen en parkeringsnorm på en bilparkeringsplads pr. 400 m² byggeri og en cykelparkeringsplads pr. 250 m² byggeri. For undervisningsformål har kommuneplanen en parkeringsnorm på en bilparkeringsplads pr. 150 m² byggeri og en cykelparkeringsplads pr. 25 m² byggeri. Samtidig giver kommuneplanen mulighed for at vurdere parkeringsbehovet konkret for disse anvendelser. I dette projekt er foretaget en konkret vurdering på baggrund af den stationsnære placering og ud fra en screening af den aktuelle brug af eksisterende parkeringspladser i tilknytning til Søndervang. Screeningen dækker blandt andet over tællinger foretaget to gange dagligt i perioden den 31. januar - 4. februar 2022 og angiver et forventet behov på 20 bilparkeringspladser til det nye plejecenter, botilbud og undervisningslokale.

På den baggrund stiller lokalplanen krav om 20 parkeringspladser til biler, heraf tre handicapparkeringspladser, hvoraf to dimensioneres til minibusser. Der er ligeledes foretaget en konkret vurdering af cykelparkeringsbehovet. På den baggrund stiller lokalplanen krav om minimum 60 cykelparkeringspladser på terræn. Heraf 19 pladser til særligt pladskrævende cykler bl.a. til brug for plejecenter og botilbud.

Kommuneplanens rammer fastlægger, at parkering normalt skal etableres under terræn, hvis bebyggelsesprocenten på ejendommen overstiger 150 pct. (bebyggelsesprocenten for det samlede byggeri er på ca. 170 pct.). Der kan for plejeboliger foretages en konkret vurdering af dette, hvilket er tilfældet i dette projekt, hvor alle parkeringspladser til både biler og cykler etableres på terræn.

Støj

Rådgivningsfirmaet Gade & Mortensen har i april 2020 udarbejdet en støjredegørelse for projektområdet i forhold til både trafikstøj, støj fra metroen og virksomhedsstøj. Støjredegørelsen viser at grænseværdierne for trafikstøj og metrostøj er overholdt. Derimod viser støjredegørelsen at grænseværdierne i forhold til virksomhedsstøjen fra Frederiksberg Forsyning er overskredet. Støjgrænserne fra virksomhedsstøj er lavere generelt end for trafikstøj og togstøj (metro), hvilket i praksis betyder, at der ifølge planloven og miljøstyrelsens vejledninger kan tolereres væsentligt mindre støj fra

en virksomhed end fra trafik og Metro, når der er tale om planlægning for en støjfølsom anvendelse - boliger og plejeboliger.

I lokalplanen er derfor i overensstemmelse med planlovens § 15 a og miljøstyrelsens støjvejledninger stillet krav om støjbeskyttende foranstaltninger i form af lydisolering af de vinduer, hvor støjgrænserne overskrides (på østfacaden). Derudover er der indgået en aftale med Frederiksberg Forsyning om dæmpning af de fire væsentligste støjkloder. Det drejer sig om ventilation/afkast fra blandt andet nærtliggende kantine og køkken. I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen være støjbeskyttet samtidig med, at lokalplanen ikke må medføre nye miljøvilkår for eksisterende nærtliggende virksomheder. Der er derfor Frederiksberg Kommune, der skal afholde udgifterne til støj dæmpning.

Planforhold

Projektområdet er delvist omfattet af Lokalplan 218 for del af Frederiksberg Forsyning, Stæhr Johansens Vej 38 og Byplanvedtægt nr. 17 for et område begrænset af Nylandsvej, østskellet af matr.nr. 10bv, del af nordskellet samt østskellet af matr.nr. 26c og Nylands Plads. Med nærværende lokalplan aflyses del af Lokalplan 218 og del af Byplanvedtægt 17.

Kommuneplan 2021 udlægger rammeområdet 4.T.3 Stæhr Johansens Vej til ”Tekniske anlæg, kontor og serviceerhverv”. En maksimal bebyggelsesprocent er på 110 pct. og et maksimalt etageantal på tre etager. Den gældende ramme giver ikke mulighed for at opføre plejecenter og giver heller ikke mulighed for at øge bygningsmassen eller opføre højere bebyggelse. For at muliggøre opførelse af et nyt plejecenter og botilbud samt undervisningslokaler følges lokalplanen af et kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen af rammeområdet til ”Offentlige formål”, herunder til undervisningsformål, institutioner og særlige botilbud samt boliger i form af beskyttede boliger/plejecenter af almen karakter med tilknyttede faciliteter - f.eks. servicefunktioner samt rekreative og lignende formål med offentlig adgang. Samtidig fastsættes rammeområdets maksimale bebyggelsesprocent til 170 og det maksimale etageantal til fem.

Rammeområdet omfatter derudover også en mindre del af rammeområde 4.B.8, som er udlagt til boligområde, herunder etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på seks etager. Den del af rammeområdet omfatter del af vejatrikel nr. 7000dr.

Der har i perioden den 15. december 2021-12. januar 2022 været indkaldt idéer og forslag - en forudgående offentlig høring - jf. planlovens § 23c, da rammeområdet i kommuneplanen ændrer anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent.

Udstykning

Byggefeltet er beliggende delvist på offentlig vej, matrikel nr. 7000 dr. Der skal derfor ske en arealoverførsel af dette areal til ejendommen, hvorpå Ny Søndervang er beliggende. Samtidig skal der ske en sammatrikulering af arealerne, således at Ny Søndervang er beliggende på én samlet matrikel inden ibrugtagning.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver et kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet med Ny Søndervang kan danne rammen for et moderne plejecenter og botilbud kombineret undervisningsfaciliteter til Klimaskolen. Det giver mulighed for at forskellige aldersgrupper kan mødes og få glæde af hinanden.

Det vurderedes samtidig, at bygningens udformning og arkitektur indpasser sig respektfuldt i den eksisterende by og med inspiration i omgivelserne tilføje nye kvaliteter til området, hvad angår materialer, proportioner og detaljering. Stuetagen vil med sit åbne udtryk og udadvendte funktioner medvirke til at vende områdets bagsider til forsider og skabe både mere tryk og mere byliv. Kolonnaderne mod øst og vest medvirker dog til, at der sker med respekt for bygningens beboere og brugere.

Arealer, som i dag fremstår asfalterede og utilgængelige, omdannes til ny grøn stiftorbindelse til Kedelhallen og nye grønne offentligt tilgængeligt byrum med mange nye træer og anden beplantning, hvilket både skaber nye forbindelser, øger borgernes adgang til grønne arealer på Frederiksberg og samtidig øger både biomassen og biodiversiteten området.

Forvaltningen vurderer samlet set, at Ny Søndervang, både bygning og de grønne uderum, vil bidrage til væsentligt kvalitetsløft af området.

Økonomi

En lokalplan har i sig selv ingen økonomisk konsekvens, idét der ikke er handlepligt i forhold til en lokalplan. Selve byggeriet af de almene plejeboliger, som lokalplanen muliggør, betyder dog, at skal afsættes rådighedsbeløb til grundkapitallån til projektets udførelse. Udgiften bevilges i forbindelse med godkendelse af projektets skema A.

Kommunalbestyrelsen har desuden tidligere i forbindelse med godkendelse af den bystrategiske analyse den 15. juni 2020 samt ved godkendelse af byggeprogrammet den 15. marts 2021 besluttet, at finansiering af projektering og udførsel af Emil Christian Hansens Vej (syd for la Cours Vej) og Stæhr Johansens Vej, estimeret til 12 mio. kr., indarbejdes i rammerne for etablering af cykelstier og forbedring af trafikssikkerhed som i form af puljemidler er afsat på budgettet de kommende år.

Afsat

Byudvikling – Energi og bæredygtighed	9 mio. kr.
Ændring af vej – Puljemidler	12 mio. kr.
Ikke afsat	
Sti til kedelhallen	1 mio. kr
Kant zone	2 mio. kr
Fælles logistikvej	1 mio. kr.

Der vil ske en nærmere bearbejdning heraf med henblik på færdiggørelse af et endeligt budget med tilhørende finansiering.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Socialudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget den 30. maj 2022, Magistraten den. 13 juni 2022 og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022.

Bilag

Forslag til LP 235 Ny Søndervang

Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 235 med tilhørende KPT 2

Høringsvar Bliv Hørt_samlet_åbent

Hvidbog høringsnotat_åbent

Punkt 88: Anlægsbevilling til gårdrenoveringer i kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60

01.00.05-P00-19-19

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 24. januar 2022 at disponere midler til Områdeudvikling Finsensvej Vest herunder renovering af to gårdrum i de kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60. Landskabsarkitektfirmaet Schul har efterfølgende i samarbejde med beboerne i de to beboelsesejendomme udarbejdet projektforslag til renovering af gårdrummene. Med denne indstilling disponeres 3,4 mio. kr. af puljen til byfornyelse i 2022 og 2023 til gårdrenoveringerne. Midlerne bruges til at udarbejde hovedprojekt, udbud og anlæg. Gårdrenoveringerne forventes færdige primo 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio. kr. til gårdrenoveringer af kommunale beboelsesejendomme Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60 finansieret af pulje til byfornyelse og områdeudvikling med 1,85 mio. kr. afsat til formålet i 2022 og 1,55 mio. kr. afsat til formålet i 2023. Det skal tydeliggøres, at der er offentlig adgang, evt. i form af skiltning.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio. kr. til gårdrenoveringer af kommunale beboelsesejendomme Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60 finansieret af pulje til byfornyelse og områdeudvikling med 1,85 mio. kr. afsat til formålet i 2022 og 1,55 mio. kr. afsat til formålet i 2023.

Sagsfremstilling

De to kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F samt 50-60 er en del af kvarteret ved Christian Paulsens Vej. Kvarteret er en indsats i den igangværende Områdeudvikling Finsensvej Vest. Formålet med indsatsen er at udvikle kvarteret til et velfungerende boligområde. I den indledende dialog pegede beboerne primært på at forny gårdrummene i de to kommunale beboelsesejendomme. En renovering af de to gårdrum er en del af at løfte kvarteret fysisk såvel socialt, hvor attraktive fysiske uderum skaber rammer for fællesskab.

De kommunale beboelsesejendomme trænger til et fysisk løft af gårdrummene. Gårdrummene fremstår slidte og uden hverken funktionelle eller rekreative arealer såsom opholdssteder og legeaktiviteter, hvor beboerne kan mødes om et lokalt fællesskab og godt naboskab.

Projektforslag til de to gårdrenoveringer er vedlagt som bilag ("Forprojekt Gustav Johannsens Vej 37 A-F" og "Forprojekt Gustav Johannsens Vej 50-60").

I det følgende beskrives de to projektforslag for gårdrenoveringerne overordnet.

Projektforslag Gustav Johannsens Vej 37A-F

Gårdrummet er i dag domineret af mindre tørreskure, som barrierer for opholds- og legearealer. Legeinventaret er i dårlig stand og kan ikke bevares. Skurene og det fælles havehus, som passes af beboere, er i god stand og kan bevares. Ifølge beboerne benyttes gårdrummet meget, men bærer præg af, at de fremstår slidte og at der mangler faciliteter til børnefamilier. Projektets hovedgreb handler om at skabe et sammenhængende gårdrum med plads til leg og ophold. Skure og havehuset bevares, og der tages hensyn til beboernes eksisterende beplantning. Der foreslås at lave et legeområde for børn med sandkasse, legehuse og små bakker til løbehjul og motorik.

Der er fokus på robuste, langtidsholdbare materialer, større diversitet og kvalitet i beplantningen. Opholdsmuligheder er skabt med udgangspunkt i solforhold, så der både er formiddags- og eftermiddagsområder med mulighed for ophold i solen. Der placeres plantekrukker med mulighed for dyrkning af urter og blomster.

Projektforslag Gustav Johannsens Vej 50-60

Gårdrummet er i dag kendetegnet ved at være usammenhængende. Materialerne udgøres fortrinsvis af betonfliser, træ og græsarteret beton. Der er mangel på cykelparkeringspladser i gårdrummet samt mødesteder og legeområder til børnefamilier. En gårdrenovering med nye opholdsmuligheder og legeområder vil ifølge beboerne gøre, at gårdrummet bliver mere attraktivt for beboerne.

Projektet omdanner gårdrummet til et sammenhængende forløb af opholdsmuligheder og aktiviteter med små stier. En stor terrasse kan opdeles i mindre opholdszoner med flytbare plantekasser. Et særligt areal til børn etableres midt i gården, hvor en sandkasse, legehuse og et trædæk kan give mulighed for leg til de små og for ophold til forældre.

Plantebede med årstidsvariation og børnevenlige planter fungerer både som ramme for lege- og opholdsfaciliteter. Der foreslås et område med bordtennisbord, panna-bane, hængekøjer, sandkasse og små bakker til løbehjul og motorik, som sikrer, at der er plads til børn i alle aldre.

Der foreslås at sætte små låger op ved de to indkørsler til gårdrummet. Lågerne er efterspurgt fra beboerne, så de legende børn ikke kan løbe ud på Gustav Johannsens Vej. Lågerne aflåses ikke, da Byfornyelsesloven forudsætter, at gårdrummene skal være offentligt tilgængelige for, at kommunen kan bruge midler til renovering i områdeudviklingen.

I næste projektfase, som er hovedprojektet, vurderes om de eksisterende skure kan bevares og renoveres. Det er et ønske fra beboerne at bevare de eksisterende skure og bruge dem til cykler og barnevogne, da skurene kan aflåses. Hvor det er muligt genbruges eksisterende materialer.

Sammenhæng til det omkringliggende kvarter

Begge beboelsesejendomme ligger på kanten af et stille villakvarter på Gustav Johannsens Vej og er samtidig en del af Finsensvejs mere urbane karakter. Gårdrenoveringerne forholder sig til begge typologier, blandt andet ved at bevare hækkene, der er et karakteristika i villakvarteret langs Gustav Johannsens Vej. I forbindelse med gårdrenoveringerne foreslås det at udforme en pladsdannelse på hjørnet ved beboelsesejendommen Gustav Johannsens Vej 50-60 og Finsensvej. Pladsdannelsen udformes til glæde for beboere i kvarteret og forbipasserende på Finsensvej. Pladsen udformes med beplantning, belægning og et afdæmpet lysprojekt, der binder kvarteret sammen og styrker kvarterets identitet. Den eksisterende hæk mod Finsensvej fjernes for at give plads til den nye pladsdannelse og gårdrummet ved Gustav Johannsens Vej 50-60 lukkes af med en ny hæk i forlængelse af bygningen.

Eksisterende træer

De eksisterende træer bevares i stor udstrækning i gårdrenoveringerne. Tilstanden på de gamle træer er gennemgået, jf bilag 3, der indeholder en vurdering af træerne. Gårdene indeholder tilsammen 35 træer. Fire af træerne udgør en risiko, mens yderligere fire træer skal skæres meget tilbage for ikke at udgøre en risiko. Disse fire træer forventes at have en restlevetid på fem år. Forvaltningen anbefaler derfor at fælde de otte træer og erstatte dem med 16 nye. Der er i Kommuneplan 2021 indført en ny retningslinje om, at når der fældes et træ, skal der plantes to nye. Derfor indgår det i forprojekterne, at der forventes at plantes 16 nye træer.

Beboerinvolvering

I processen med renovering af de to gårdrum har beboerne løbende været inddraget. Der er afholdt to beboermøder i efteråret 2021 for dels at informere om den kommende proces med gårdrenovering, dels at få beboernes ønsker og inputs til renoveringen. Outputtet fra borgermøderne er indgået i udbudsmaterialet til rådgiver for at sikre, at beboernes ideer og viden indgår i gårdrenoveringen.

I foråret 2022 er der udarbejdet et projektforslag til hver af gårdrenoveringerne i tæt dialog med beboerne. I den forbindelse er der afholdt to beboermøder. Det første beboermøde blev afholdt i januar 2022 med beboerne fra begge ejendomme, hvor Schul fremlagde deres idéer og beboerne kom med ønsker og inputs. Det andet beboermøde blev afholdt i marts 2022 og foregik i hvert gårdrum, hvor beboerne fik mulighed for at kommentere på tegningsmaterialet i dialog med forvaltningen og rådgiver. Outputtet fra beboermøderne har Schul arbejdet videre med til et nyt forslag. Tegningsmaterialet til det nye forslag er hængt oppe i alle opgange i de to ejendomme i april 2022, og beboerne har sendt kommentarer og spørgsmål på mail til forvaltningen. Tegningsmateriale og information om gårdrenoveringerne er desuden løbende blevet sendt på mail til en arbejdsgruppe på tværs af de to ejendomme med beboerrepræsentanter.

Der arbejdes videre med beboernes ønsker og input til gårdrenoveringerne i hovedprojektet, hvor beboerne ligeledes løbende inviteres til beboermøder om gårdrenoveringerne. I forbindelse med gårdrenoveringerne understøtter den boligsociale indsats arbejdet med det gode naboskab. Sammen med beboerne arbejdes med beboerdemokratiet i ejendommene for at understøtte fællesskabet. Desuden involveres beboere på tværs af almene og kommunale beboelsesejendomme i en arbejdsgruppe, der arrangerer sociale aktiviteter til glæde for hele kvarteret. Beboerne har blandt andet arrangeret en fastelavnsfest i februar, og der arbejdes på et kommende loppemarked i sensommeren.

Beboernes input og ønsker

De fleste af beboernes ønsker handler om legefaciliteter til ejendommens børnefamilier både til de mindre og større børn. Beboerne har derfor foreslået nye legeredskaber, som gynger, vipper og sandkasse. Til de større børn har beboerne ved Gustav Johannsens Vej 50-60 foreslået boldbane og basketkurv. Samtidigt har beboerne ønsket bedre opholdsmuligheder til flere grupper med siddemøbler og grill. Det er også været et stort ønske blandt mange beboere at bevare beplantningen med frugttræer samt at få plantekasser med mulighed for blomster, krydderurter og grøntsager. Derudover ønsker beboerne at få mere belysning i gårdrummene for at give bedre adgang til affaldsskurene om aftenen og for at øge

trygheden. Det er et ønske fra beboerne i begge ejendomme at bevare de eksisterende skure, som kan aflåses og benyttes til cykler og barnevogne. Beboerne i Gustav Johannsens Vej 37 er kommet med input til materialevalg til blandt andet højbedene samt brugen af havehuset, som der arbejdes videre med i hovedprojektet.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Schul Landskabsarkitekter har formået at udarbejde projektforslag, som tager udgangspunkt i beboernes ønsker og behov. Projektforslagene vurderes at være med til at skabe en positiv identitet i kvarteret og skabe en sammenhæng i området mellem de kommunale beboelsesejendomme og det øvrige kvarter. Det vurderes ydermere, at gårdrenoveringerne understøtter den igangværende Områdeudvikling Finsensvej Vest i arbejdet med det gode naboskab og et fysisk løft af kvarteret. Projektforslagene udvikles videre med beboerne til hovedprojekter, hvorefter entrepriseudbuddet igangsættes. Anlægget af gårdrenoveringerne forventes igangsat ultimo 2022.

Økonomi

Der er afsat 7,5 mio. kr. til Byfornyelse og Områdeudvikling i 2022. Kommunalbestyrelsen disponerede den 24. januar 2022 i alt 2,4 mio. kr. af denne pulje. Såfremt indstillingen tiltrædes, disponeres 3,4 mio. kr. fra Puljen til Byfornyelse og Områdeudvikling med henholdsvis 1,85 mio. i 2022 kr. og 1,55 mio. kr. i 2023. Der meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb.

Forventet anvendelse af byfornyelsesrammen i 2022:

Anvendelse (mio. kr.)

Anlægsbevilling Områdeudvikling Finsensvej Vest (besluttet af Kommunalbestyrelsen den 24. januar 2022)	2,40
Gårdrenoveringer af kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60	1,85
Byfornyelse af udlejningsejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60	3,25
I alt	7,50

De to gårdrenoveringer forventes samlet at koste 4. mio. kr. fordelt på følgende bevillinger i 2022 og 2023:

Bevillinger (mio. kr.)

Anlægsbevilling Kvarteret ved Christian Paulsens Vej (besluttet af Kommunalbestyrelsen den 24. januar 2022)	0,60
Gårdrenoveringer af kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60 (2022)	1,85
Gårdrenoveringer af kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60 (2023)	1,55
I alt	4,00

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bilag 3 - registrering af træerne

Bilag 2 Gustav Johannsens Vej 50-60

Bilag 1 Gustav Johansens Vej 37 A-F

Bevillingskema - Finsensvej Vest

Punkt 89: Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte

01.11.00-A26-1-19

Resume

Byfornyelsen har modtaget seks ansøgninger om byfornyelsesstøtte i 2022. Sagen fremlægges, så udvalget kan tage stilling til prioritering af ansøgningerne i henhold til Byfornyelsesstrategi 2019-2022. Listen danner baggrund for By-, Kultur- og Miljøområdet videre arbejde frem mod nye byfornyelsesbeslutninger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2022 godkendes,
2. at prioritet 1 og 2 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, idet udvalget allerede har besigtiget disse.
3. Inden der træffes yderligere beslutninger ønsker udvalget at besigtige forslag 3 og 4 og drøfte byfornyelseskriterierne set i lyset af de begrænsede midler til byfornyelse,
4. at prioritet 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, fordi projekterne ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende byfornyelsesstrategi.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2022 godkendes,
2. at prioritet 1-4 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte - og
3. at prioritet 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, fordi projektet ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende byfornyelsesstrategi.

Sagsfremstilling

Byfornyelse har i medfør af byfornyelsesloven til hensigt at give støtte til vedligeholdelse og forbedring af ældre etageejendomme opført før 1960, der mangler tidssvarende installationer, der er væsentligt nedslidte, og hvor der er behov for energiforbedringer. Derudover kan der for flere ejendomme træffes beslutning om etablering af fælles gårdanlæg for tilvejebringelse af tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af drift og vedligeholdelse af ejendommenes friarealer.

Ansøgningsfristen for byfornyelsesstøtte i 2022 blev annonceret på kommunens hjemmeside samt i FrederiksbergLIV. Inden fristudløb den 15. marts 2022 har forvaltningen modtaget seks ansøgninger, der omfatter to fælles gårdanlæg og fire bygningsforbedringer. Ansøgningerne om bygningsforbedringer indeholder blandt andet renovering af tag og facader, istandsættelse af vinduer, energi- og støjreducerende tiltag samt klimasikring. Støtte til byfornyelsesaktiviteter i Frederiksberg Kommune finansieres i henhold til byfornyelsesloven fuldt ud af kommunen.

Kriterier for modtagelse af støtte

Ansøgningskriterierne for byfornyelsen, der vedrører ansøgninger fra 2022, fremgår af Byfornyelsesstrategi 2019-2022. I strategien er fastsat kriterier for, hvilke ejendomme og projekter der kan søge støtte. Ejendomme inden for den geografiske afgrænsning af områdefornyelsesindsats Finsensvej Vest skal prioriteres. En samtidig opfyldelse af flere af nedenstående kriterier betyder en højere rangering af den enkelte ansøgning på prioriteringslisten.

Prioriteringsrækkefølge	Ejendomme	Fælles gårdanlæg
1	Projekter i Finsensvej Vest	Projekter i Finsensvej Vest
2	Energireducerende tiltag	Utidssvarende opholdsarealer
3	Klimasikring	Klimatilpasning af opholdsarealer
4	Taghaver og grønne tage	Utidssvarende håndtering af affald

Besigtigelse

Som grundlag for udarbejdelse af den prioriterede liste er alle fire ejendomme og de to friarealområder besigtiget med henblik på en individuel vurdering af de faktiske forhold og tilstande. Herudover er der ved besigtigelsen taget stilling til projekternes opfyldelse af ansøgningskriterierne samt omfanget af et eventuelt byfornyelsesprojekt.

Prioriteringsliste

Ud fra byfornyelsesstrategiens kriterier for ejendomme og fælles gårdanlæg er nedenstående By-, Kultur- og Miljørådets forslag til prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte. Prioriteringslisten er vedlagt som bilag. Af listen fremgår, hvilke kriterier de enkelte ansøgninger opfylder.

Ansøgning	Indhold	By-, Kultur- og Miljørådets begrundelse for prioritering
1 Gustav Johannsens Vej 37A-F	Renoveringsarbejder omfatter isolering af fundament og ydre kældervægge, samt etablering af omfangsdræn.	<ul style="list-style-type: none">Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag samt klimasikring.
2 Gustav Johannsens Vej 50-60	Renoveringsarbejder omfatter isolering af fundament og ydre kældervægge, samt etablering af omfangsdræn.	<ul style="list-style-type: none">Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag samt klimasikring.
3 Julius Valentiners Vej 37	Renoveringsarbejder omfatter renovering af tag, facader, etageadskillelse, vandinstallationer samt nye vinduer.	<ul style="list-style-type: none">Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag.
4 Etablering af fælles gårdanlæg Peter Bangs Vej 74 m.fl.	Ansøgning om etablering af fælles gårdanlæg.	<ul style="list-style-type: none">Karréen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og de nuværende gårde har utidssvarende opholdsarealer og håndtering af affald.Der er til en vis grad basis for klimatilpasning af opholdsarealer.
5 Etablering af fælles gårdanlæg Engtoftevej 1 m.fl.	Ansøgning om etablering af fælles gårdanlæg.	<ul style="list-style-type: none">Karréen har utidssvarende opholdsarealer og håndtering af affald. Der er til en vis grad basis for klimatilpasning af opholdsarealer.Projektet ligger ikke i prioriteret område.
6 Nordre Fasanvej 103	Renoveringsarbejder omfatter istandsættelse af vinduer, døre og porte.	<ul style="list-style-type: none">Renoveringsprojektet indeholder energireducerende tiltag.Projektet ligger ikke i prioriteret område.

Ansøgninger i forhold til Byfornyelsesstrategien

De fire øverste projekter på prioriteringslisten ligger alle inden for indsatsområde Finsensvej Vest, hvorfor de lever op til hovedkriteriet i byfornyelsesstrategien. I den nugældende byfornyelsesstrategi skal projekter i området Finsensvej Vest – hvor der er en igangværende områdeudvikling – prioriteres højt. Støtte til restaurering af bevaringsværdige detaljer kan gives i hele kommunen.

For fælles opholdsarealers vedkommende skal ansøgningen udover beliggenhed bedømmes i forhold til kriterier som utidssvarende udearealer, bedre håndtering af affald og mulighed for bedre skybrudssikring. For bygningsforbedringer er det især energirenovring, der i forhold til kriterierne skal vurderes højt og dernæst klimasikring.

Forvaltningen anbefaler, at prioritet 1 til 3 modtager svar med tilsagn på ansøgningen, samt at prioritet 4 modtager tilsagn under forudsætning af, at der inden den 1. december i år opnås 2/3 flertal blandt ejere og beboere i karreen for gårdsammenlægning. Derudover anbefales, at prioritet 5 og 6 modtager svar om afslag på ansøgningen, fordi projektet ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende byfornyelsesstrategi. For prioritet 6 med den yderligere begrundelse, at byfornyelsesloven ikke giver mulighed for at yde byfornyelsesstøtte til renoveringsprojekter, der allerede er påbegyndt, før der er givet tilsagn om støtte.

Tabellen nedenfor viser, hvordan midlerne forventes anvendt i 2022-2026, såfremt prioriteringen godkendes på konkrete projekter samt de midler, der er til disponering til nye projekter.

	2022	2023	2024	2025	2026
Projektledelse	500	500	500	500	500
Kondemnering	200	200	200	200	200
Gustav Johannsens Vej 37A-F	1.550				
Gustav Johannsens Vej 50-60	1.700				
Gårdanlæg Gustav Johannsens Vej 37 og 50-60	2.200	1.800			
Områdefornyelse Finsensvej Vest	1.300	3.500	2.813	6.800	6.800
Julius Valentiners Vej 37		1.500			
Gårdanlæg Peter Bangs Vej 74 m.fl.			3.987		
Ramme til disponering	0	0	0	0	0
I alt udgifter (1.000 kr.)	7.450	7.500	7.500	7.500	7.500

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at prioritet 1-4 opfylder kriterierne for tildeling af byfornyelsesstøtte, som beskrevet i Byfornyelsesstrategi 2019-2022. Her lægges særligt vægt på, at projekterne er lokaliseret i Finsensvej Vest og således medvirker til et generelt løft af kvarteret.

Økonomi

Byfornyelsesstøtte til prioriterede ansøgninger vil blive forhandlet således, at kommunens budget overholdes. Udbetaling af støtte til de højest prioriterede projekter vil tidligst kunne foregå i 2022, men forhandlingerne påbegyndes efter endt udvalgsbehandling.

Projektet med 4. prioritering omhandler fælles gårdanlæg. Anlægsudgifter hertil finansieres 100 pct. af kommunen. Projekterne med 1. 2. og 3. prioritering omhandler bygningsforbedring af tre udlejningsejendomme. Støtteandelen fastsættes ud fra et konkret skøn og afholdes af kommunens anlægsudgifter. For denne type sager gælder, at der indbetales 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til Byggeskadefonden ved Bygningsfornyelse, BvB.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

1. Forslag til prioritering af ansøgninger af 20. maj 2022
2. Prioriteringsoversigt 2022
3. Byfornyelsesstrategi 2019-2022

Punkt 90: Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60, beslutning om byfornyelse af udlejningsejendommene

01.11.00-G01-5-22

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilsagn om byfornyelse til udlejningsejendommene Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60. Ejer har i overensstemmelse med kriterierne for byfornyelse i Byfornyelsesstrategien 2019-2022 ansøgt om byfornyelsesstøtte til isolering af fundament og kælderydervægge samt anlæggelse af omfangsdræn. Ejendommene er nr. 1 og nr. 2 ud af seks projekter på den prioriterede liste over ansøgere i 2022, som forudsættes godkendt på dagens møde i udvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der træffes bygningsfornyelsesbeslutning for ejendommene Gustav Johannsens Vej 37 A-F og 50-60 på grundlag af to fremsendte ensartede projekter med en samlet ombygningsudgift på 3.250.000 kr. og med en støtte på i alt 3.250.000 kr.,
2. at der meddeles anlægsbevilling til støtten til ombygningsudgiften tillagt 1,5 % i bidrag til Byggeskadefonden, i alt 3.298.750 kr., finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til by- og områdefornyelse i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der træffes bygningsfornyelsesbeslutning for ejendommene Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60 på grundlag af to fremsendte ensartede projekter med en samlet ombygningsudgift på 3.250.000 kr. og med en støtte på i alt 3.250.000 kr.,
2. at der meddeles anlægsbevilling til støtten til ombygningsudgiften tillagt 1,5 % i bidrag til Byggeskadefonden, i alt 3.298.750 kr., finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til by- og områdefornyelse i 2022.

Sagsfremstilling

Det forudsættes, at udvalget på dagens møde har vedtaget By-, Kultur- og Miljørådets prioriteringsliste for ansøgninger om byfornyelse modtaget i 2022. Ansøgningerne fra Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60 er prioriteret som nr. 1 og 2 i henhold til kriterier for byfornyelse i Byfornyelsesstrategien 2019-2022. Udvalget vil få forelagt projekt 3 og 4 (vedr. hhv. Julius Valentiners Vej 37 og Peter Bangs Vej 74 m.fl.) på et senere tidspunkt.

Ejendommene er kommunale udlejningsejendomme indeholdende i alt 72 beboelseslejligheder. Ejendommene er opført i solide materialer efter god håndværksmæssig tradition. Begge ejendomme mangler dog isolering af fundament/kælderydervægge, hvilket har resulteret i fugtindtrængning og skimmelsvampproblematik. Renovering af ejendommene skal ses i sammenhæng med områdeudvikling af Finsensvej Vest, herunder ikke mindst i forhold til den planlagte renovering af begge ejendommers gårdrum og fælles friarealer. Det giver mulighed for at koordinere de pågældende anlægsarbejder, hvor der alligevel graves ved gårdrenoveringerne, således at omfangsdræn bliver anlagt først efterfulgt af renovering af ejendommens gårdrum. Samtidig vil der være en stor økonomisk besparelse i at udføre arbejderne i naturlig forlængelse af hinanden.

Ansøgningen er begrundet i, at begge ejendomme oplever en stadigt stigende problematik omkring fugt- og skimmeltilfælde, da fugt og vand trænger ind i bygningerne via fundamentet, kældrenes ydre vægge og sokler, hvilket medfører en øget skimmelrisiko i kældrene samt i stueetagerens lejemål. En problematik der forværres med stigende nedbørsmængder.

Ansøgningen er højt prioriteret, idet ejendommene er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest, og fordi projektet indeholder tiltag, der i væsentlig grad opgraderer begge ejendommers fundamenter og kælderydervægge. Med det forelagte byfornyelsesprojekt vil boligerne få væsentlig forbedrede indeklimamæssige egenskaber. Ejendommene har en bevaringsværdi på 5 efter SAVE-metoden.

Ansøgningen indeholder nedenstående arbejder på begge ejendomme:

- Fundamenter og kældre: Isolering af kældrenes ydre vægge og fundamenter samt etablering af omfangsdræn.

Der foreligger endnu ikke byggetilladelse.

Projektet indstilles godkendt med en ombygningsudgift på i alt 3.250.000 kr. samt bidrag til Byggeskadefonden på 48.750 kr. svarende til en samlet ombygningsudgift på 3.298.750 kr. Støtten omfatter kontanttilskud til vedligeholdelsesudgifter svarende til 100 pct. samt udgifter til Byggeskadefonden på 1,5 pct. af ombygningsudgifterne.

Energimærke:

Begge ejendomme har i energimærkningsrapporten fået karakteren F. Det kan ikke forventes, at ovenstående arbejder vil forbedre energimærkningen efter projektet færdiggørelse.

Støttegrundlag:

Kommunalbestyrelsen kan, efter bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer, kapitel 3, træffe beslutning om at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse til private udlejningsboliger, som:

1. Mangler installation i form af tidssvarende opvarmning, wc eller bad i boligen,
2. Er opført før 1960, og er væsentlig nedslidt - eller
3. har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer.

I den forbindelse skal det bemærkes, at kommunale udlejningsboliger i byfornyelsesmæssig sammenhæng er at betragte som private udlejningsboliger.

I denne sag er det kategori 2, der er aktuel.

Beslutningen kan omfatte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der vedrører bygningen. Støtten kan gives som kontant støtte til vedligeholdelsesudgifter og som indfasningsstøtte til forbedringsarbejder. Kommunalbestyrelsen kan desuden stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. De støtteberettigede ombygningsudgifter opdeles i forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med lejelovgivningen. I den foreliggende sag er der ikke tale om forbedring af ejendommene, men kun om vedligeholdelse af samme. Derfor kan der gives kontant støtte til ombygningsudgifterne uden betydning for størrelse af fremtidig leje for ejendommenes beboere.

Størrelsen på støtten beror på en konkret vurdering med udgangspunkt i de kriterier, som er fastlagt i Byfornyelsesstrategien 2019-2022 (jf. bilag). For private udlejningsejendomme kan der ydes fuld kontant støtte til vedligeholdelsesudgifterne, mens ejerlejlighedsejendomme og andelsboligforeninger maksimalt kan få støtte til 50 % af de støtteberettigede udgifter, dog op til 75 %, hvis ejendommen er fredet eller bevaringsværdig.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

By-, Kultur- og Miljøområdet har gennemgået det fremsendte materiale og vurderer, at en beslutning om bygningsfornyelse med det forelagte projekt både vil løfte og fremtidssikre begge ejendomme. Det vurderes endvidere økonomisk fordelagtigt at lægge omfangsdræn, når der under gårdrenoveringerne alligevel skal graves. Ejendommene har bevaringsværdi 5 efter SAVE-metoden, og forvaltningen vurderer, at arbejderne i projektforslaget vil kunne fastholde ejendommens bevaringsværdier.

Økonomi

Byfornyelsen er budgetteret til en samlet ombygningsudgift på 3.298.750 kr. og modtager med denne beslutning en samlet støtte på 3.298.750 kr.

Støtten består af en anlægsudgift på 3.298.750 kr. hvoraf 1.546.036 kr. anvendes til vedligeholdelsesudgifter for Gustav Johannsens Vej 37A-F og 1.703.964 kr. anvendes til vedligeholdelsesudgifter for Gustav Johannsens Vej 50-60. Der ydes i alt 48.750 kr. i bidrag til Byggeskadefonden. Støtten udbetales kontant ved ombygningens afslutning, hvilket forventes i 2022. Anlægsudgiften søges bevilget og finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til byfornyelse i 2022

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistrat og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Oversigtskort Gustav Johannsens Vej 37A-F

Budget - Gustav Johannsens Vej 37A-F

Oversigtskort Gustav Johannsens Vej 50-60

Budget - Gustav Johannsens Vej 50-60

Prioriteringsliste 2022

Byfornyelsesstrategi 2019-2022

Bevillingsskema anlæg - Gustav Johannsens Vej 37A-F og 56-60

Punkt 91: Forchammersvej 16 - ansøgning om nye gadealtaner

02.34.02-P19-61-22

Resume

By-, Miljø- og Kulturområdet har modtaget en ansøgning om etablering af en altan og en fransk altan på Forchammersvej 16, der er en bevaringsværdig ejendom omfattet af lokalplan 228. Lokalplan 228 er en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi. Formålet med lokalplanen er bl.a., at eventuelle ændringer eller ombygninger sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Sagen forelægges udvalget, da der skal fastlægges en administrativ praksis for etablering af nye altaner mod gade på disse bygninger med høj bevaringsværdi.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles, at der kan arbejdes videre med etablering af en altan på 3. sal, der ligner de underliggende altaner,
2. at altandør skal udføres som trædør med samme udformning som underliggende altandør –
3. at sagen forelægges udvalget til fornyet behandling efter den reviderede ansøgning har været i naboorientering.

Et flertal i Klima-, Plan og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Rasmus Holme Nielsen, Nikolaj Bøgh, Helle Sjelle og Anders Storgaard vedtog

4. at der meddeles afslag til fransk altan på 4 sal,

Et mindretal i Klima-, Plan og Boligudvalget (Malte Mathies Løcke) stemte imod at give afslag til fransk altan på 4. sal.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøudvalget indstiller,

1. at der meddeles afslag til fransk altan på 4. sal,
2. at der meddeles, at der kan arbejdes videre med etablering af en altan på 3. sal, der ligner de underliggende altaner,
3. at altandør skal udføres som trædør med samme udformning som underliggende altandør -
4. at sagen forelægges udvalget til fornyet behandling efter den reviderede ansøgning har været i naboorientering.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at etablere en ny altan og en fransk altan på Forchammersvej 16 på en vestvendt gavl, der har gadekarakter og er synlig fra gade.

Ejendommen har en bevaringsværdi 2, hvor 1 er højest og 9 er lavest. Ejendommen er omfattet af lokalplan 228, der er en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi. Ansøgning om ydre ændringer af en bebyggelse kræver en dispensation efter planlovens §§ 19 og 20.

By-, Miljø- og Kulturområdet har ikke modtaget andre ansøgninger om opsætning af nye altaner synlige fra gade i lokalplan 228 og skal derfor fastlægge en administrativ praksis som grundlag for sagsbehandlingen, hvorfor ansøgningen forelægges udvalget.

Lovgrundlag

Lokalplan 228 er vedtaget den 5. maj 2021 og offentliggjort den 12. maj 2021. Temalokalplanen er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om at sikre de mest bevaringsværdige bygninger i kommunen mod kvalitetsforringende udvendige ændringer, der er i strid med den pågældende bygnings bevaringsværdige egenskaber. Bygningerne må ikke ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle udvendige ændringer eller ombygninger skal ske nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Bygninger, der efter Kommunalbestyrelsens vurdering, har skæmmende uoriginale elementer, kan tilbageføres til deres oprindelige og originale udtryk. Det må forventes, at det kun er under særlige omstændigheder i yderst velbegrundede tilfælde, at der gives tilladelse til at ændre disse bevaringsværdige bygningers ydre.

Forhåndsdialog

I juni 2021 blev forvaltningen kontaktet af ejerforeningens bestyrelse for at få en afklaring om muligheden for nye altaner på ejendommen efter vedtagelse af lokalplan 228. Ejerforeningen fik at vide, at der nok ikke vil kunne forventes en tilladelse til ikke oprindelige altaner mod gadeside, mens der vil være skærpede krav om udformning og placering til altaner mod gården.

Ejendommen

Ejendommen er tegnet af arkitekt Andreas Clemmensen og opført i 1903 i historicistisk stil med træk fra nybarokken. Ejendommen er en femetagers ejendom med mansardtag og er del af et symmetrisk anlæg omkring Skt. Markus Plads. Ejendommen har karakteristiske elementer som frontispice, fronton, karnapper, loggiaer og enkeltlags vinduer, der på den vestvendte gavl er småsprossede (vurderes at være oprindelige).

Ejendommen er opført med en spansk altan på 1. sal på den vestvendte gavl, to indeliggende altaner mod Skt. Markus Plads samt en centreret altan på 1. sal på Forchhammersvej 16. Sidstnævnte er nedtaget før 2009 og erstattet med en fransk altan.

I 2008 blev der givet tilladelse til flere altaner mod gårdside og til fire altaner på den vestvendte gavl, hvor der oprindeligt var en spansk altan. De fire altaner på den vestvendte gavl udgik af projektet, og to af disse blev genansøgt i 2013 sammen med to altaner på 2. sal på Forchhammersvej 14 og 16. Tilladelse til de fire altaner blev givet i 2014 og ses som eksisterende forhold i dag.

De fire altaner fra 2014 er udført på baggrund af den oprindelige spanske altan på den vestvendte gavl, dog med en dybde på 1,05 meter. På den vestvendte gavl understreger altanerne tårnmotivet og er med den oprindelige spanske altan et arkitektonisk element, der ikke er fremmed på facaden.

Ansøgningen

Den ansøgte altan på 3. sal følger den vestvendte gavls tårnmotiv og er en gentagelse af den oprindelige spanske altan, mens den franske altan på 4. sal er et nyt element på ejendommen og placeret i frontispicen i mansardtaget. Her er vinduet smallere og murpillerne på hver side med til at indramme vinduet og tårnets top. Tårnmotivet svækkes den vinduesbredde altandør og fastgørelse af et altanværn. Øvrige frontispicer på ejendommen har samme vinduestype som vinduet på vestgavlens 4. sal, og der er således et velkendt motiv for disse, der vil gå tabt ved etablering af fransk altan på 4. salen.

Administrativ praksis for altaner mod gade

Den administrative praksis for etablering af altaner mod gade eller synlige mod gade på ejendomme omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplan eller ved facadecensur er, at altanerne skal fremstå som kunne de være opført da ejendommen blev opført.

Den overordnede retning for altaner er beskrevet i ”Din nye altan - fra idé til ibrugtagning”. Ansøgning om etablering af altaner på ejendomme omfattet af bevarende bestemmelser vil forud for en afgørelse blive sendt i naboorientering, når forvaltningen vurderer, at materialet er af en sådan kvalitet, at der vil kunne gives en dispensation fra lokalplanens bevarende bestemmelser. Hvis der søges om etablering af altaner mod hovedstrøg, vil ansøgningen blive forelagt udvalget efter en naboorientering.

Sagsbehandling

Siden lokalplan 228 blev sendt i høring har By-, Kultur- og Miljøområdet varslet en forventet skærpelse af den administrative praksis for tilladelser til udvendige ændringer af temalokalplanens bebyggelser. Såfremt Klima-, Plan- og Boligudvalget træffer beslutning om, at der kan arbejdes videre med altaner på den vestvendte gavl, da vil ansøgningen blive sendt i naboorientering og sagen herefter blive forelagt til fornyet behandling af fagudvalget vedlagt høringssvar inden der træffes afgørelse i sagen.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer, at ejendommens oprindelige udtryk overordnet er velbevaret. De etablerede altaner er udført efter oprindelige altaners materiale og formudtryk og vurderes derfor at være i henhold til daværende praksis for nye gadealtaner.

Forvaltningen vurderer, at der på grund af de allerede etablerede og harmoniske altaner på den vestvendte gavl, er skabt forudsætning for etablering af en ny enslydende altan i samme ranke.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles afslag til den ansøgte franske altan. Afslaget begrundes i, at en fransk altan på gavls 4. sal vil svække det arkitektoniske frontispicemotiv.

Forvaltningen vurderer, at en revideret ansøgning kan sendes i naboorientering i henhold til planlovens § 20 og fremlægges udvalget til fornyet behandling efter høringsfristen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Indsendelse 1, 17497_Forchhammersvej 16_etape 2_3.00_fremtidig.pdf

Indsendelse 2, Rendring af facade.jpg

Eksisterende forhold streetview

Arkivtegninger 1902

Lokalplan_228

Punkt 92: Grundejerforening og parkeringslaug

82.11.00-A08-1-20

Resume

I forlængelse af vedtagelse af lokalplan 219 for boliger og KU.BE ved Dirch Passers Allé etableres en grundejerforening for varetagelse af driften af det offentlige udeareal beliggende mellem KU.BE og den nyopførte bolig- og erhvervsejendom på Dirch Passers Allé/Marguerite Vibys Plads. Frederiksberg Kommune ejer derudover en del af parkeringskælderens under den nævnte bolig- og erhvervsejendom, hvor der etableres offentlig adgang og fælles drift for henholdsvis kommunens samt nogle af bolig-/erhvervsejendommens parkeringspladser. Der er i alt tale om 36 parkeringspladser til brug for brugerne af KU.BE og for borgerne i området i øvrigt.

Forhandlingerne af vilkår for henholdsvis vedtægterne for grundejerforeningen, hvor kommunen er grundejer sammen med ejerforeningen, og parkeringslauget, hvor kommunen også er ejer af en del af parkeringspladserne er nu afsluttet. Denne sag beskriver forhandlingsresultatet, der indstilles til endelig godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget indstiller,

1. at vilkårene for vedtægterne for grundejerforeningen godkendes,
2. at der afsættes en årlig driftsudgift vedr. kommunens andel til drift og administration af parkeringslauget på henholdsvis 100.000 kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem - og
3. at der i 2022 afsættes en driftsudgift på 72.600 kr. i 2022 vedr. stiftelseskapital til parkeringslauget - og
4. at der bevilges en årlig mindreudgift til Task Force Puljen med 172.600. kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan og Boligudvalget,

1. at vilkårene for vedtægterne for grundejerforeningen godkendes,
2. at der afsættes en årlig driftsudgift vedr. kommunens andel til drift og administration af parkeringslauget på henholdsvis 100.000 kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem - og
3. at der i 2022 afsættes en driftsudgift på 72.600 kr. i 2022 vedr. stiftelseskapital til parkeringslauget - og
4. at der bevilges en årlig mindreudgift til Task Force Puljen med 172.600. kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget,

1. at budgettet til Task Force Puljen nedskrives med 100.000 kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem med henblik på finansiering af en årlig driftsudgift vedr. kommunens andel til drift og administration af parkeringslauget under Klima-, Plan og Boligudvalget - og
2. at budgettet til Task Force Puljen nedskrives med 72.600 kr. i 2022 med henblik på finansiering af stiftelseskapital til parkeringslauget under Klima-, Plan og Boligudvalget.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget,

1. at vilkårene for vedtægterne for grundejerforeningen godkendes,
2. at der bevilges en årlig driftsudgift vedr. kommunens andel til drift af udearealerne på henholdsvis 150.000 kr. i 2022 og 300.000 kr. fra 2023 og frem - og
3. at der bevilges en årlig mindreudgift til KU.BE på 150.000 kr. i 2022 og 300.000 fra 2023 og frem.

Sagsfremstilling

Lokalplan 219 for boliger og KU.BE ved Dirch Passers Allé blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på møde den 12. november 2018, hvor der i henhold til lokalplanens bestemmelser skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanen.

Kommunen har som ejer af KU.BE, beliggende Dirch Passers Alle 4, 2000 Frederiksberg, forhandlet vilkår for vedtægterne for grundejerforeningen med ejer af naboejendommen (nyopført bolig- og erhvervsejendom), der er beliggende på hhv. Dirch Passers Alle 12-20A samt 2-10 Marguerite Vibys Plads, 2000 Frederiksberg.

De overordnede vilkår i vedtægterne for grundejerforeningen:

- Grundejerforeningen forestår sædvanlig drift, fornyelse og vedligeholdelse af grundejerforeningens fællesarealer, stier og fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen eller lokalplanen henlægges til grundejerforeningen.

- Grundejerforeningen er i henhold til principperne i lokalplanen forpligtet til at opretholde og vedligeholde det pågældende areal som et offentligt, tilgængeligt areal i form af en byhave. Arealen skal fremstå samlet, sammenhængende, i sammenhæng med omgivelserne og uden hegn samt i høj kvalitet med græs, buske, træer samt med rekreative udfoldelsesmuligheder.
- Fordelingen af driftsudgifterne mellem bolig- og erhvervsejendommen og KU.BE udgør hhv. 1/7 for bolig- og erhvervsejendommen og 6/7 for KU.BE.
- Udgifter til drift af offentlige byrumselementer i udearealerne (skaterrampe, vandposter, belysningsmaster, affaldsbeholdere og sideplinte/tribune mod KU.BE) og udearealets særindretninger (trampoliner og legeanlæg med dertilhørende kunstgræs, basketballbane, særlige byhaver og rampe) er ikke omfattet af grundejerforeningens sædvanlige drift, og udgifter afholdes alene af Frederiksberg Kommune.
- Grundejerforeningen tager ikke skøde på udearealerne i henhold til lokalplanens bestemmelse herom, da placering af den anlagte parkeringskælder hindrer dette i henhold til udstykningsloven. Dette har ingen betydning for driften af grundejerforeningen.

Fordelingstallet og omkostningsfordelingen i vedtægterne for grundejerforeningen afspejler en forventning i fordelingen til udeareals udnyttelse af hhv. beboerne fra den nyopførte bolig- og erhvervsejendom, brugerne af KU.BE samt den offentlige adgang til udearealet i øvrigt.

Frederiksberg Kommune har desuden med adgang via parkeringskælderen for bolig- og erhvervsejendommen etableret 22 stk. parkeringspladser på egen matrikel i forbindelse med opførelse af KU.BE. Derudover er der med ejeren af bolig og erhvervsejendommen aftalt, at yderligere 14 parkeringspladser af deres parkeringspladser indgår i et driftssamarbejde (benævnes et ”parkeringslaug”) for sikring af en god udnyttelse af alle pladserne.

De overordnede vilkår i vedtægterne for parkeringslauget:

- Parkeringslauget varetager drift og administration af de fælles 36 parkeringspladser, idet de yderligere for bolig- og erhvervsejendommen etablerede parkeringspladser i kælderen udelukkende er for bolig- og erhvervsejendommen.
- De 36 parkeringspladser er offentligt tilgængelige, idet de drives på privatretligt grundlag og til en betaling, der svarer til betalingen for parkering på offentlig vej på Frederiksberg.
- Kommunen afholder andel af udgifter til drift, ren- og vedligeholdelse samt fornyelse efter fordelingstallet på 22/36 svarende til kommunens andel af parkeringspladser.
- De to ejere i parkeringslauget indskyder hver 3.300 kr. pr. parkeringsplads fra stiftelsestidspunktet til parkeringslauget, svarende til 72.600 kr. for kommunens vedkommende. Dette for sikring af behørig stiftelseskapital.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de aftalte vedtægter for grundejerforeningen skaber det i lokalplanen bestemte grundlag for etablering af grundejerforening for sikring af et godt fælles fremtidigt grundlag for den fælles drift af udearealerne ved KU.BE. Det er samtidig vurderingen, at vedtægterne for parkeringslauget sikrer den fælles drift og administration af en del af parkeringskælderen under bolig- og erhvervsejendommen samt de nødvendige parkeringspladser for brugerne af KU.BE og området i øvrigt.

Økonomi

Vedtægelsen af vedtægterne for grundejerforeningen medfører, at kommunen skal betale en årlig andel af driftsudgiften til drift og administration af de fælles offentlige udearealer til grundejerforeningen. Der afsættes et årligt budget for udgifter, som afholdes af Frederiksberg Kommune. Der afsættes derfor et årligt driftsbudget på 150.000 kr. fra 2022 og yderligere 300.000 kr. 2023, herunder grønt pleje og vinterbekæmpelse, finansieret fra driftsbudgettet hos KU.BE. Renhold af arealerne varetages i dag af KU.BE's medarbejdere, og overdragelse af denne opgave til grundejerforeningen skal afklares i grundejerforeningen.

Med hensyn til offentlige byrumselementer og særindretninger er der afsat budget til forbrugsudgifter i kommunens energibudgetter. Fsva. vedligehold og geninvesteringer i byrumselementer og særindretninger afholdes disse udgifter i 2022 af de kommunale puljer, der er afsat til lignende opgaver, og af KU.BE's budget. Forvaltningen vil i tæt dialog med KU.BE følge op på det fremadrettede behov for vedligehold og geninvesteringer med henblik på afklaringen til 1. forventede regnskab 2023.

Kommunens vedtagelse af vedtægterne for parkeringslauget medfører desuden betaling af 72.600 kr. til stiftelseskapital samt et årligt driftsbudget på 100.000 kr. fra 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem til drift, ren- og vedligeholdelse af den kommunale del af parkeringskælderen, finansieret ved en nedskrivning af Task Force-puljen med 72.600 kr. til stiftelseskapital, 100.000 kr. i 2022 og 200.000 kr. fra 2023 og frem.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima, Plan og Boligudvalget, Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget, M, K

Bilag

Vedtægterne for grundejerforeningen

Bilag 1 til vedtægterne for grundejerforeningen

Bilag 2 til vedtægterne for grundejerforeningen

Bilag 3 til vedtægterne for grundejerforeningen

Vedtægter for parkeringslauget Revyhaven

Bilag 1 til vedtægter for parkeringslauget

Bevillingsskema - Grundejerforening og parkeringslaug

Punkt 93: Budgetforbedringsidékatalog til budget 2023

00.30.02-A00-1-21

Resume

Med sagen forelægges katalog af budgetforbedringsideer for alle fagudvalg.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

Det indstilles, at udvalget tager sagen til efterretning, idet der ikke indgår budgetforbedringsideer under udvalget.

Sagsfremstilling

Der ikke indgår budgetforbedringsideer under udvalget i det udarbejdede idékatalog. Det samlede materiale forelægges Magistraten den 30. maj 2022, hvor det er muligt at orientere sig i det udarbejdede idékatalog.

Forvaltningen præsenterede med 1. finansielle orientering (MAG den 9. maj 2022, pkt. 148) en første status på økonomien til budget 2023, som viste betydelige økonomiske udfordringer. I samme forbindelse gav Magistraten forvaltningen mandat til at udarbejde et budgetforbedringskatalog med både udgifts- og indtægtstilpasninger, som kan skabe råderum til at finansiere udgiftspres og eventuelle nye politiske prioriteringer.

Magistraten godkendte tidsplanen for økonomiarbejdet i 2022 den 7. marts 2022 (pkt. 62). I sagen blev præsenteret processen for budgetforbedringsarbejdet til budget 2023, hvor der som noget nyt præsenteres et budgetforbedringsidékatalog til drøftelse i MED og fagudvalg, mens budgetforbedringsforslagene fortsat er under udarbejdelse.

Formålet er at understøtte en stærkere involvering af fagudvalg og MED i budgetforbedringsarbejdet. Udvalgene får med den tidligere involvering således mulighed for at give inputs til og kvalificere det videre arbejde med budgetforbedringerne.

Med denne sag forelægges budgetforbedringsidékataloget til drøftelse i alle fagudvalg. Til Magistratens behandling indgår det samlede idékatalog som bilagsmateriale.

Det skal understreges, at der først skal træffes beslutninger om budgetforbedringsforslagene, når disse fremlægges i endelig form i forbindelse med selve budgetprocessen til august. Kataloget præsenterer derfor ikke endelige, færdigarbejdede forslag, men idéer under udarbejdelse, hvor der arbejdes videre med kvalificering og udvikling af forslagene, ligesom der i den videre proces kan komme nye forslag til.

Budgetforbedringsidékataloget blev behandlet på Hovedudvalgets budgetkonference den 19. maj 2022, og blev i forlængelse heraf drøftet i de fire Område MED-udvalg.

Den videre proces

Tidsplanen for budget 2023 fremgår nedenfor.

Dato	Aktivitet	Ansvarlig
19. maj	Hovedudvalgets budgetkonference	Hovedudvalget
19. maj	Budgetforbedringsidékatalog i Område MED-udvalg	Område MED
30. maj	Fagudvalg behandler budgetforbedringsidékatalog	Fagudvalg
20. juni	Præsentation af analyser (ældre-, Facility Management- og biblioteksanalyse)	Kommunalbestyrelsen
15. august	Sidste frist for fagudvalgsbehandling af udsatte sager til budgetforhandlingerne	Fagudvalg

22. august	2. finansielle orientering om budget 2023	Magistraten
22. august	Behandling af budgetforbedringskatalog	Magistraten
22. august	Budgetorientering for Kommunalbestyrelsen	Kommunalbestyrelsen
22. august	Budgetforslag 2023 er i høring i fagudvalg	Fagudvalg
23. august	Budgetforslag og budgetkataloger lægges på hjemmeside	Økonomi og Udbud
24. august	Teknisk budgetgennemgang for Hovedudvalget	Hovedudvalget
26. august	Teknisk budgetgennemgang for Kommunalbestyrelsen	Kommunalbestyrelsen
29. august	1. behandling af budget 2023 i Magistraten	Magistraten
29. august	Budgetmøde mellem Magistraten og Hovedudvalget	Magistraten og Hovedudvalget
30. august	Borgermøde om budgetforslaget	Kommunalbestyrelsen
31. august	Frist for budgetspørgsmål til skriftlig besvarelse (kl. 12)	Partierne
2. september	Frist for høringssvar til budgettet (MED, råd og borgere)	Økonomi og Udbud
5. september	1. behandling af budget 2023 i Kommunalbestyrelsen	Kommunalbestyrelsen
5. september	Spørgetime med Økonomi og Udbud	Kommunalbestyrelsen / Økonomi og Udbud
6. september	Hovedudvalgsmøde med borgmesteren	Borgmester og Hovedudvalget
9.-10. september	Budgetkonference	Kommunalbestyrelsen
21. september	Frist for ændringsforslag til budgetforslag 2023 (kl. 12)	Partierne
3. oktober	Behandling af indstilling om provstiets budget	Magistraten
3. oktober	Magistraten behandler tekniske ændringer, herunder valg mellem statsgaranti og selvbudgettering på indtægtssiden	Magistraten
3. oktober	Magistraten oversender budgetforslag til 2. behandling i Kommunalbestyrelsen	Magistraten
10. oktober	2. behandling af budget 2023	Kommunalbestyrelsen
29. november	Budget 2023 lægges på hjemmeside	Økonomi og Udbud

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Alle udvalg

Punkt 94: Lukket

82.06.00-P20-25-16