

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 03-06-2024

Mødedato Mandag d. 03. juni 2024 kl. 19:00

Mødested Udvalgsværelse

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 240 - Endelig vedtagelse.....	5
Anlægs- og indtægtsbevilling til områdeudvikling, nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark.....	9
Peter Graus Vej - status og fristforlængelse for skema B.....	13
Disponering af supplerende midler fra puljen til tværgående vedligehold 2024.....	14
Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub - Etablering af Generationernes Frederiksberg.....	16
Nyt forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej.....	19
Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade.....	21
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anja Lundtoft, Rasmus Holme, Bianca	25
Disponering af midler til AT-påbud på Skolen på Nyelandsvej 2024.....	34
H.C. Ørsteds Vej 22E (baghus) - Konvertering af erhvervslejlighed til beboelse.....	37
Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2024.....	40
Startredegørelse - Kaptajn Johnsens Skole.....	45
Startredegørelse for hotel på Gammel Kongevej 72D-74A.....	48
Status på nye tagboliger.....	51
C.F. Richs Vej 64, st. og 1. til enfamiliehus på 216 m ² - Sammenlægning af beboelseslejligheder....	53
Sophie Amalie Gården - Redegørelse om tomme boliger.....	55

Punkt 48: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

Sagsfremstilling

a. Status på resterende byggearbejder på Ny Prins Henriks Skole

By, Byggeri og Arkitektur vil gerne orientere udvalget om status på de byggearbejder, der efter forvaltningens oplysninger fra skolen er udestående:

Skolegårdshegn

Der er modtaget ansøgning om byggetilladelse til projekt for etablering af skolegårdshegn på terræn, som forvaltningen vurderer, er en god løsning. Hegnet fremstår som et lukket stålhegn mod vest, øst og delvist syd som allerede opsat, og med en større åbent hegn mod syd med glas i udstrækning svarende til den bevaringsværdige bygning. Projektet kræver dispensationer fra lokalplanen, der vurderes at kunne gives uden naboorientering.

I uge 22 er der modtaget forslag til at ændre de allerede udførte sluser med karrusseldøre. Denne projektændring vurderes pt af stadsgartner/stadsarkitekt.

Hvis denne projektændring kan godkendes, kan byggetilladelsen gives, så snart projektet er ændret, og der foreligger starterklæring fra certificeret statiker.

Glasværn på 4. sals tage

Der er modtaget fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse til ændring af tekniktage til opholdstage på 4. sal ultimo maj i år. De ulovligt opsatte trådværn nedtages og erstattes af glasværn i en højde af 1,70 m tilsvarende de andre værn på skolens tage. Forvaltningen vurderer, at denne løsning giver et sammenhængende roligt indtryk, der harmonerer med skolens ydre. Forvaltningen forstår på skolen, at de ønsker byggearbejdet udført i skolens sommerferie.

Forvaltningen har meddelt byggetilladelse inklusiv klagevejledning, der også rummer svar til de borgere, der har indgivet høringssvar, da projektet blev udsendt i høring. I byggetilladelsen er der meddelt dispensation til at bibeholde de allerede opsatte trådværn indtil uge 27, hvor skolen oplyser, at de vil blive nedtaget. Samtidig bliver der meddelt midlertidig ibrugtagningstilladelse til opholdstagene, så disse kan benyttes, før værnet skiftes til glasværn.

Når byggearbejdet med udskiftning af værn er sket, skal der søges om endelig ibrugtagningstilladelse inklusiv sluterklæringer fra autoriserede rådgivere. Når denne er givet, vil opholdsarealerne kunne tages endelig i brug.

Plantekasser på 2., 3. og 4. sals tage

Der er meddelt dispensation fra lokalplanen til plantekasser på tre niveauer af opholdstage. Arbejdet er ikke udført.

Beklædning af taghuse

Det er aftalt, at taghuse skal beklædes, så de svarer til skolens ydre udtryk. Projektet er ikke modtaget endnu trods adskillige rykkere.

Generelt

Skolen fik midlertidig ibrugtagningstilladelse den 27. oktober 2023 på betingelser, herunder at færdiggørelsen af byggeriet afsluttes senest den 1. november 2024. Forvaltningen er ikke bekendt med, at tidsplanen ikke overholdes.

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

b. Temamøde for Klimaplanen 10. juni

Mandag den 10. juni 2024 kl. 8-10 afholdes der temamøde vedrørende den kommende klimaplan for Magistraten og Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Temaet for mødet er CO₂-udledninger fra kommunen som virksomhed. På temamødet vil deltagerne få en overordnet introduktion til udlejning fra kommunens forbrug af varer og tjenesteydelser og de forskellige tilgange og redskaber, der er for at reducere dem. Derudover vil deltagerne få mulighed for at dykke ned i et af de områder med størst klimaaftryk: byggeri og anlæg. På temamødet vil deltagerne både få inspirerende oplæg fra forvaltningen og eksterne eksperter samt mulighed for at drøfte, hvordan der kan arbejdes videre med kommunen som virksomhed i klimaplanen.

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

c. Udvikling af området omkring Nordens Plads

I Budget 2024 er det besluttet at igangsætte et tiltrængt løft af området omkring Nordens Plads. På den baggrund har forvaltningen i 2024 opstartet en afdækning af et muligt nyt områdefornyelsesprojekt. I samarbejde med rådgiver udføres en række analyser i området, der sammen med en borgerdialog med borgere og lokale aktører skal afdække udfordringer og potentialer i området. Dette arbejde skal tilsammen danne grundlag for et såkaldt program for områdefornyelsen for området omkring Nordens Plads. Programmet forventes forelagt til politisk behandling i udgangen af 2024. Såfremt det vedtages at igangsætte en områdefornyelse omkring Nordens Plads forventes denne indsats at kunne starte i 2025 og løbe over en femårig periode med afsæt i midler fra kommunens byfornyelsespulje på 7 mio.kr. om året.

Procesplanen er udarbejdet med udgangspunkt i Katalog til borgerinddragelse. Dialogaktiviteterne er udvalgt til samlet at skabe de bedste forudsætninger for, at borgerne og de lokale aktører inddrages i udviklingen af Nordens Plads. Procesplanen skal kvalificeres sammen med rådgiver, herunder hvordan udvalgene involveres.

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

Punkt 49: Lokalplan 240 - Endelig vedtagelse

01.02.05-P16-4-24

Resume

Forslag til Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 7 har været i offentlig høring, og der er kommet høringssvar, som har givet anledning til ændringsforslag til lokalplanen. Udvalget skal tage stilling til, om lokalplanen og kommuneplantillægget skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet det undersøges, om der kan reduceres volumen i form af en etage mindre, således bygningen fortsat har et markant hjørne, der fortsat spiller ind i de to forskellige byrum, Nordre Fasanvej og Nyelandsvej.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. januar 2024 at sende forslag til Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende Kommuneplantillæg 7 i offentlig 8 ugers høring. Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede ved behandling af lokalplanforslaget om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanforslaget er et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 ved at opføre et nyt byggeri med blandede boliger, fællesarealer, erhverv og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet (og de eksisterende boliger dermed nedlagt). Området afgrænses mod nord af Nyelandsvej og Frederiksberg Hospital, mod vest af en hvidpudset 4-etagers bevaringsværdig bygning fra 1910, mod syd af en rødstensmuret bygning i 4 etager fra 1988 og mod øst af klassisk karréstruktur på modsatte side af Nordre Fasanvej.

Selve lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden, matrikel 10co, med to hovedbygninger begge opført i 1927, og ombygget i 1956, samt en mindre erhvervsbygning. Hovedbygningerne huser erhverv i stueetagen og 6 boliger på 1. og 2. etage. Generelt fremstår hjørnegrunden nedslidt med asfaltarealer og et fravær af grønt.

I lokalplanforslaget er der arbejdet med markering af hjørnet og tilpasning af ny bebyggelse til nabobygningerne og den historiske sammenhæng i byen via faste rytmer, karnapper, opdeling i en base, mellemliggende etager og tagetage. Projektet indeholder moderne og attraktive blandede boliger, herunder almene boliger, i ét bofællesskab med ca. 36 boliger tiltænkt seniorer. 25% af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Alle boliger skal være en del af det samme fællesskab på tværs af ejerformer. Mod Nyelandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning ift. nabobebyggelsen, Nyelandsvej 67. Langs Nyelandsvej tager bygningen afsæt i den eksisterende grønne brede kantzone. Bebyggelsen danner et syd/vestvendt gårdrum, hvor der skabes gode fællesarealer og en grøn have, skærmet for støj.

Høring og borgermøde

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 13. februar til den 9. april 2024. Den 13. marts 2024 blev der afholdt borgermøde i Kedelhallen med ca. 50 fremmødte deltagere primært fra nærområdet. Der var en god debat ved temacaféerne og ved den fælles debat. Generelt var der mange kommentarer om, at den nye bebyggelse var for stor, høj og bombastisk, ikke passer ind og bliver til gene for nærmeste naboer og bekymring i forhold til byggeperioden og mere trafik. Der var kommentarer om for mange etager, om bygningens mørke farve, moderne detaljering og placeringen af den nye bebyggelse på grunden. Der var også kommentarer fra borgere, der var positive overfor at der kan bygges et seniorbofællesskab på denne lokation, og at det er på tide, der kommer ny bebyggelse på en nedslidt ejendom. Se referat af borgermøde i bilag 1.

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget 41 høringssvar. Høringssvarene kommer primært fra de nærmeste naboer og omfatter flere af de emner, som også blev drøftet til borgermødet. Alle høringssvar fremgår af bilag 2 og er resumeret og vurderet i bilag 3.

Ud fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets kommentarer ved udvalgsbehandlingen af lokalplanforslaget og ud fra indsigelser og kommentarer fra høringsfasen har forvaltningen drøftet ændringer af projektet med bygherre og dennes rådgivere, og der foreligger nu et revideret projekt.

Bevaringsværdige bygninger

En del hørings svar opfordrer til at bevare de små, historiske bygninger på ejendommen. Jævnfør Frederiksberg Kommunes Arkitekturpolitik bør bevaringsværdig bebyggelse umiddelbart ikke nedrives, med mindre et nyt projekt tilvejebringer værdier, der opvejer og forbedrer det eksisterende.

I dette tilfælde vurderer forvaltningen, at det konkrete projekt er en god løsning for grunden, og forslag til ændringer i projekt og lokalplan tilpasser projektet endnu mere til konteksten. En ny samlet bebyggelse kan medvirke til at skabe et hjørne i byen, der bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer.

Den nye bebyggelses højde, placering og udtryk

Mange hørings svar finder den nye bebyggelse for høj. Indsigelserne går fra, at den nye bebyggelse kun skal være som eksisterende til, at der maksimalt må være 4 etager på Nylandsvej i samme højde som nabo. FBLF (Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur) tilslutter sig sidstnævnte.

Enkelte finder, at nyt byggeri fremstår som et arkitektonisk lødigt forslag. Mange beskriver den nye bebyggelse som værende uden arkitektonisk og bymæssig værdi og som ensartet og klodsagtig og ikke indpasset omkringliggende bebyggelse. Tagformen beskrives som reel flad og fremmed tagform. Der opfordres til, at den nye bebyggelse bygges med historisk struktur, og der henvises til andre nye tilpassede bebyggelser som gode eksempler til efterfølgelse, herunder Ny Østergade 30 i København K.

Forvaltningen foreslår, at den øverste etage mod Nylandsvej fjernes for tilpasning til nabobebyggelse, at etagerne føres helt ud til gavlene, og at taget får en mere skrå taghældning, så det fremstår mindre klodsagtigt. Hermed tilpasses den nye bebyggelse endnu mere i forhold til naboejendomme, den nye bebyggelse får et mere klassisk udtryk, og det bliver tydeligere, at de to typologier hører til henholdsvis strukturen på Nordre Fasanvej og Nylandsvej. Samtidigt foreslår forvaltningen, at bygningens farvemæssige udtryk ændres fra den tunge røde farveskala til en lysere og lettere beige/hvid farveskala og at tagmaterialet ændres til forpanineret zink med stående false.

I forhold til naboer

Nogle finder det godt at den nye bebyggelse er trukket tilbage i samme linje som nabobygninger ift. Nylandsvej. Flere gør indsigelse mod, at ny bebyggelse ligger tættere på nabobebyggelse på Nylandsvej end eksisterende byggeri. Det anføres, at der opstår en smal 'slugt', en mørk og vinduesløs gyde mod syd, og der er bekymring for, at det vil blive en vindtunnel. Det anføres, at Seedorffs Vænge-bebyggelsen bliver klemmt inde og forringet udeliv for naboer.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til, og indgår i etageboligområde, og forvaltningen vurderer, at den nye bebyggelse er indpasset heri, indenfor de tålegrenser for udsigt, indblik, skygge mv., der er for boliger i den tætte by, og at afstande til nabobebyggelser passer godt ind i den eksisterende struktur. Der kan ikke anbefales en nedtrapning mod nabobygning mod syd på Nordre Fasanvej, da denne er opført i blot 4 etager plus tag, hvilket ikke passer ind i den overordnede struktur på Nordre Fasanvej. Forvaltningen foreslår altaner i den nye bebyggelses vestfacade udgår. Forvaltningen har opfordret bygherre til dialog med nabo mod syd om sammenbygning. Denne dialog har fundet sted, men der kunne ikke opnås enighed om sammenbygning. Lokalplanen er ikke til hinder for, at ny gavl begrønnes, ud fra enighed med nabo. Forvaltningen foreslår at lokalplanen tilføjes en note herom.

Anvendelse

Flere finder det prisværdigt, at planforslaget danner rammen for kommunens første seniorbofællesskab. Nogle finder, der er mangel på almene boliger, andre at almene boliger ikke kan være grund til at bygge højt og tæt.

Enkelte finder det godt at blande og have 25% almene boliger. Flere forstår ikke, at to lejertyper skal være sammen i en bebyggelse, og anfører at det vil skabe interessekonflikter og besværlige beslutningsgange.

Kommunen stiller som udgangspunkt krav om 25 % almene boliger i lokalplaner. Det er i startredegørelsen besluttet, at kravet stilles i denne lokalplan, og at bebyggelsen ikke skal opdeles i to bebyggelser ud fra ejerformen. Med blandingen af ejerformer i den samme bygning bidrager projektet til den socialt bæredygtige by. Kommunen forventer ikke at bruge muligheden for kommunal anvisningsret i de almene boliger, da der er tale om et bofællesskab, hvor der skal være mulighed at sammensætte beboerne ud fra bofællesskabets formål og vedtægter.

Forvaltningen foreslår ændringer i endelig lokalplan, så det fremgår at fællesarealer primært skal ligge i stueetage for god sammenhæng mellem bofællesskabets ude- og indearealer med henblik på at understøtte fællesskabet.

Cykelparkering

Enkelte er positive overfor gode forhold for cykler, andre stiller spørgsmålstegn ved, hvorfor der skal være 2 pr. bolig ved

små boliger til sigler/seniorer tæt på offentlig transport og indkøbsmuligheder. Det anføres, at ældre ikke cykler/ tør cykle mere.

Lokalplanforslagets krav til antal cykelparkeringspladser følger kommuneplanens norm for cykelparkering (2 pr. bolig), herunder at mindst 50% skal søges etableret på terræn. Der kan fastsættes et andet krav til cykelparkering ved særlige boformer og ud over reduktionen ud fra ændret antal m² i projektet, foreslår forvaltningen, at cykelparkeringskravet ændres for boligdelen til 1 pr. 50 m² (ca. 60 pladser i stedet for 72) ud fra målgruppen og den gode trafikale bus- og metrobetjening. Antallet af pladser på terræn fastholdes (28 styk), da en del cykler erfaringsmæssigt parkeres på terræn.

Bilparkering

Enkelte er positive overfor gode forhold og underjordisk parkering, herunder handicapparkering, og der mindes om, at der skal være højde til handicapbiler. Enkelte anfører, at en bil-elevator nogle gange vil være ude af drift, være bekostelig (også i drift) og pladskrævende, og at rampe vil være bedre, eller at der ikke var parkeringskælder. Enkelte anfører, at antal p-pladser bør reduceres for at give plads til depoter, da mange ikke har biler, kan bruge delebilsordninger eller parkere i kommende parkeringskælder på hospitalsgrunden.

Forvaltningen vurderer fortsat, at en bilelevator er en god og pladsbesparende løsning til at opfylde parkeringsbehovet og undgå parkering på bebyggelsens opholds- og friarealer. En rampe vil skabe et stort 'skår' på en ejendom med begrænset plads. Parkering skal i udgangspunktet løses inden for lokalplanområdet, hvorfor eventuel fremtidige parkeringspladser på Hospitalsgrunden ikke relevante i denne sammenhæng.

Der er i udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet, som parkeringsnormen giver mulig for ved særlige boformer og erhvervsformål. Med baggrund i placering i et stationsnært kerneområde, den særlige boform og udviklers oplysning, om at der vil være delebiler tilknyttet bebyggelsen, regnes der i dette projekt med en p-norm på 1 plads pr. 250 m² boligetageareal, og dette anbefales fastholdt. Grundet bilelevatorens maksimale højde kan der ikke komme høje handicap-kassevogne ned i parkeringskælder. Dette er også tilfældet ved en nyere lokalplan for Kong Georgs Vej (Lokalplan 231).

Lokalplanproces

Der stilles spørgsmålstejn ved, hvorfor lokalplanforslaget er sendt ud med forbehold i stedet for at bede forvaltningen bearbejde forslaget inden det sendes i høring. Det anføres, at forvaltningen ukritisk har brugt bygherres tekster og argumenter, der genkendes fra artikel i lokalavis.

Kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanforslaget med Klima-, Plan- og Boligudvalgets bemærkning til offentlig fremlæggelse og har dermed signaleret et ønske om yderligere tilpasning af projektet og borgernes input til dette. Det er normalt at bede bygherre om illustrationer, tekst og argumenter for projekters idé og indpasning i forhold til konteksten.

Ny bolig

Der stilles spørgsmålstejn ved om nedrivningstilladelse betinges af genhusning/frivillig fraflytning til bolig med tilsvarende pris i nærområdet.

Dette reguleres ikke indenfor planloven, men med lov om boligforhold. Der skal forelægges en sag om nedlæggelse af boligerne for udvalget.

Derudover omhandler indsigelserne emner som: Boligindretning, bebyggelsesprocent og befolkningstæthed, adgange, gårdrum, kantzone og havemur og trafik. Nogle af disse emner har også givet anledning til justering af lokalplanforslaget.

Høringssvarene giver samlet anledning til følgende justeringer:

- Lokalplanens og kommuneplantillæggets maksimale bebyggelsesprocent ændres til 275%
- Redegørelse, bestemmelser og bilag justeres med hensyn til højde mod Nylandsvej, tagform, materiale- og farvepalette jf. revideret projekt
- Lokalplanen giver ikke mulighed for altaner på vestgavl
- Ny cykelparkeringsnorm og reduceret projekt fører til ny cykelparkeringsberegning
- Biofaktorberegning, opholdsarealberegning, bilparkeringsberegning er genberegnet ud fra reduceret projekts maksimale m² og nye udformning
- Det fastsættes, at indendørs fællesarealer altovervejende skal placeres i stueetagen ud mod fælles gårdhave for understøttelse af den særlige boform; et seniorbofællesskab, og at der skal være direkte gennemgang fra Nordre Fasanvej til gårdhaven
- Der bliver en rettelse af havemursbestemmelser og noter om depoter og mulighed for begrønning af gavl.

Ændringer er indarbejdet i lokalplanen og kommuneplantillægget (se bilag 4 og bilag 5)

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By, Kultur- og Miljøområdet vurderer samlet, at det nye projekt tilvejebringer værdier, der opvejer nedrivning af de eksisterende bygninger. Det efter høringen tilpassede projekt har en høj arkitektonisk værdi, som indfører sig i og styrker Nordre Fasanvejs karréstruktur og markerer hjørnet i højere grad end den nuværende bebyggelse. Bygningens udformning og arkitektur indpasser sig respektfuldt i den eksisterende by, og med inspiration i omgivelserne tilfører nye kvaliteter til området, hvad angår materialer, proportioner og detaljering. Bygningen vil rumme en attraktiv bofællesskabsbebyggelse med forskellige ejerformer og fokus på fælles ude- og inde arealer og vil bidrage til 'blandet by'.

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bilag 1 - Referat af borgermøde

Bilag 2 - Alle høringssvar

Bilag 3 - høringsnotat inkl. ændringsskema

Bilag 4 - Endelig Lokalplan 240

Bilag 5 - Endelig Kommuneplantillæg 7

Punkt 50: Anlægs- og indtægtsbevilling til områdeudvikling, nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark

01.00.05-P00-2-22

Resume

Med denne sag godkendes projektforslag til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark. Derudover søges anlægsbevilling til det nye byrum. Anlægsmidlerne anvendes til rådgivning, dialogaktiviteter og anlæg af det nye byrum i 2024 og 2025. Frederiksbergfonden og Lokale- og Anlægsfonden støtter projektet med i alt 2.563.190 kr. Formålet med det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark er at give et nedslidt område en ny positiv identitet og øge byrummets kvalitet, antallet af offentlige mødesteder, muligheder for ro, fysisk udfoldelse samt adgang til bynatur.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at projektforslaget til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark godkendes, idet udvalget anmodede om, at der i det videre arbejde undersøges, om den biologiske volumen kan øges på basisarealer f.eks. ved mere krat og buske. Herudover skal der tages højde for, at det skal være et inkluderende byrum,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 5,5 mio. kr. til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling med 1,5 mio. kr. i 2024 og med 4 mio. kr. i 2025,
3. at der afsættes rådighedsbeløb og meddeles indtægtsbevilling på 2.563.190 kr. i 2025 til modtagelse af tilskud fra Frederiksbergfonden og Lokale- og Anlægsfonden,
4. at der afsættes rådighedsbeløb og meddeles anlægsudgiftsbevilling på i alt 2.388.190 kr. i 2025 til nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark, finansieret af indtægterne fra Lokale- og Anlægsfonden og Frederiksbergfonden fraregnet fondsmoms, samt at anlægsrammepåvirkningen i 2025 som følge af modtagelsen af fondstilskud samt afholdelse af anlægsudgifterne finansieret af fondstilskuddene håndteres som del af den finansierede anlægsplan 2025-28 til Budget 2025 - og
5. at der meddeles udgiftsbevilling på 175.000 kr. i 2025 til dækning af den kommunale momsudligningsordning.

Udvalget anmodede samtidig om evt. fældede træer finder anvendelse i biodiversiteten.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at projektforslaget til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark godkendes,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 5,5 mio. kr. til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling med 1,5 mio. kr. i 2024 og med 4 mio. kr. i 2025,
3. at der afsættes rådighedsbeløb og meddeles indtægtsbevilling på 2.563.190 kr. i 2025 til modtagelse af tilskud fra Frederiksbergfonden og Lokale- og Anlægsfonden,
4. at der afsættes rådighedsbeløb og meddeles anlægsudgiftsbevilling på i alt 2.388.190 kr. i 2025 til nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark, finansieret af indtægterne fra Lokale- og Anlægsfonden og Frederiksbergfonden fraregnet fondsmoms, samt at anlægsrammepåvirkningen i 2025 som følge af modtagelsen af fondstilskud samt afholdelse af anlægsudgifterne finansieret af fondstilskuddene håndteres som del af den finansierede anlægsplan 2025-28 til Budget 2025 - og
5. at der meddeles udgiftsbevilling på 175.000 kr. i 2025 til dækning af den kommunale momsudligningsordning.

Sagsfremstilling

I juni 2019 vedtog det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg at igangsætte 'Områdeudvikling Finsensvej Vest', der er en 5-årig indsats fra 2020 til og med 2024. Området omkring Frederiksberg Idrætspark er udpeget som én ud af 5 indsatser i den igangværende Områdeudvikling Finsensvej Vest.

Områdeudviklingen tager udgangspunkt i områdets udfordringer, potentialer og ressourcer med det formål at igangsætte en positiv udvikling. Med det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark udformes et grønt, lokalt, levende og trygt mødested med mulighed for både ro og aktiviteter og som er attraktivt at bruge for både områdets beboere, unge og idrætsforeninger.

Med det nye byrum fremhæves og styrkes områdets identitet og historie som et klassisk og aktivt idrætsanlæg. Byrummet indeholder en ny velkomstplads til Frederiksberg Idrætspark, et nyt parkstrøg langs Sønderjyllands Allé samt et

blomstrende hjørne, der er en forskønnelse og udvidelse af pladsen på hjørnet af Sønderjyllands Allé og Christian Paulsens Vej. Se situationsplan i bilag 1 samt designmappe med projektforslag i bilag 2.

- Velkomstpladsen til idrætsparken, Damsøbadet og Tre Falke Skole

Ved indgangen til idrætsparken, Damsøbadet og Tre Falke Skole opgraderes velkomstpladsen, så det bliver en overskuelig plads, der samtidig fungerer som et transitområde med indgange til idrætsanlæg, Damsøbadet og Tre Falke Skole. En ny indgang til idrætsparken fremhæver idrættens plads i området. Velkomstpladsen inviterer til ophold både i og efter skoletiden for elever, idrætsudøvere og forældre, der skal hente deres børn. Bænke og legeelementer lægger op til ophold og giver mulighed for forskellig brug. Den nuværende cykelparkering udvides, da generel underkapacitet i skoletiden ofte fører til cykel-kaos og mindsker velkomstpladsens andre anvendelsesmuligheder.

- Et nyt parkstrøg langs Sønderjyllands Allé

Parkstrøget langs Sønderjyllands Allé udvider det offentlige rum og skaber plads til fysisk aktivitet, ro og mødesteder. Skrå indkig til idrætsparken giver en fornemmelse af liv inde i idrætsparken, uden at aktiviteterne i idrætsparken direkte kan beskues. Det nye hegn skaber med sine indbyggede ribber på udvalgte stræk mulighed for leg og træningsøvelser. Hegnets udformning bryder det lange parkstrøg op og skaber lommer med nye muligheder for aktivitet på begge sider. Hegnet kan på udvalgte steder åbnes for at skabe adgang mellem parkstrøget og idrætsparken. Ny beplantning i form af træer, buske og blomstrende stauder understøtter områdets biodiversitet.

- Det blomstrende hjørne (hjørnet af Sønderjyllands Allé og Christian Paulsens Vej)

På hjørnet af Christian Paulsens Vej opgraderes og udvides den eksisterende pladسدannelse, så den får karakter af et reelt byrum. 'Det blomstrende hjørne' forskønnes med plantebede, nye træer og belægning samt tryghedsfremmende belysning.

Lokal inddragelse og social bæredygtighed

Omkring idrætsparken er der flere skoler, herunder Tre Falke Skolen, Frederiksberg HF og Falkonergårdens Gymnasium og HF. Der er desuden mange brugere gennem de idrætsforeninger, der er knyttet til idrætsparken, Damsøbadet og Tre Falke Hallen. Naboerne til idrætsparken er blandt andet Den Sønderjyske By, kommunale- og almene beboelsesejendomme samt villaer, der tilsammen bidrager til en blandet by.

Ved projektopstart i 2022 blev der dannet en lokal arbejdsgruppe med lokale repræsentanter fra beboere, skoler, idrætsforeninger og Frederiksberg Idræt (FIU). Arbejdsgruppen har deltaget i 6 arbejdsgruppemøder, hvor de løbende har givet input til udviklingen af det nye byrum. Derved lægger det nye byrum kimen til et mere positivt fælles- og naboskab imellem områdets lokale parter og styrker dermed den sociale bæredygtighed. Arbejdsgruppen har lagt særlig vægt på, at byrummet skal være trygt med bl.a. belysning, grønt med adgang til mere bynatur, tilgængeligt, skabe mulighed for ophold, udeundervisning for skolerne og foreningslivet samt skabe et attraktivt sted for området. Arbejdsgruppen fortsætter projektet ud - og til og med anlæg samt indvielse af det nye byrum.

Der er endvidere afholdt 2 større events. Ét i oktober 2021 og ét i august 2022 hvor borgere, skoler samt brugerne af idrætsparken har været inviteret til at komme med input til udviklingen af området ved Frederiksberg Idrætspark. Derudover er de frederiksbergske råd involveret og har bidraget med input på et møde tilbage i oktober 2023.

FIU og de lokale foreninger Parasport Frederiksberg samt FIF Atletik og Motion har i flere år haft ønske om at få bedre muligheder for at dyrke atletik og parasport indendørs. FIU har i samarbejde med Parasport Frederiksberg og FIF atletik tilbage i 2020 udarbejdet et ideoplæg til en indendørs atletikhal ved Frederiksberg Idrætspark på samme projektområde som det nye byrum. Ønsket om en ny indendørs atletikhal i tilknytning til Frederiksberg Idrætspark er imidlertid ikke finansieret, og forslaget vil derudover skulle både kvalificeres og prioriteres i kommunens strategi for fremtidig udvikling af nye idrætsfaciliteter. Derfor vil der uanset dette byrum være tale om et projekt, som først vil kunne realiseres om en del år forudsat "politisk beslutning herom" og anvist finansiering. Den forestående udvikling af det nye byrum vurderes ikke at hindre en eventuel senere udvikling af projektområdet.

Biodiversitet og bynatur

I Frederiksberg Kommunes strategi for bynatur og biodiversitet er området ved Frederiksberg idrætspark kortlagt som et område uden offentligt tilgængelige grønne parkarealer. Det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark skaber, med bl.a. det grønne parkstrøg, adgang til bynatur i denne vestlige del af Frederiksberg.

I projektet er områdets biodiversitet analyseret for at kortlægge projektområdets nuværende biologiske værdi med henblik på at belyse bevaringsværdige arter og eksisterende naturkvaliteter som en del af projektets udvikling. Se kortlægningen i bilag 3. Kortlægningen peger bl.a. på, at den nuværende beplantning skal sikres både på kort og langt sigt ved at tynde ud i kronelaget, så der kommer mere lys til bunden og tillade bedre vækstvilkår for træerne. Derudover sættes spætte- og fuglekasser op, da der bl.a. er registreret stor flagspætte, blåmejse og musvit i projektområdet. Der plantes buske og træer, der sikrer artsrigdom bl.a. med kogle- og bærbærende arter til områdets fugle og insektliv.

De eksisterende træers sundhedstilstand er kortlagt og fremgår af bilag 4. Det er forvaltningens anbefaling, at fælde i alt 5 træer, da de er selvsåede, har dårlige vækstbetingelser og dermed ikke er bevaringsværdige. Der plantes 15 nye træer i det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark. Derved opfylder projektet Frederiksberg Kommunens retningslinje i Kommuneplan 2021 om, at "når der fældes et træ, skal der plantes to nye".

Projektets biofaktor forbedres en smule. Den udregnede biofaktor fremgår af bilag 5. Biofaktoren i det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark er beregnet til 1,84. Projektområdets nuværende biofaktor er 1,79. I følge kommuneplan 2021 skal biofaktoren være mindst 0,5.

Tidsplan og sammenhæng med andre projekter

Det nye byrum viderebearbejdes og projekteres færdig. Efterfølgende forventes det nye byrum anlagt i efteråret 2024 og ind i 2025. I 2024 prioriteres anlæg af velkomstområdet ved Frederiksberg Idrætspark, Damsøbadet og Tre Falke Skole, hvorved anlægsarbejdet koordineres med et omfattende skybrudsprojekt i Frederiksberg Idrætspark og renovering af tribunen i 2024. Derved minimeres de gener, som brugerne af idrætsparken vil opleve i forbindelse med anlægsarbejdet. I 2025 anlægges det øvrige projektområde, som ikke forventes at forstyrre aktiviteterne i idrætsparken.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det nye byrum ved Frederiksberg Idrætspark vil tilføre området en positiv identitet ved at styrke byrumskvaliteten, øge Frederiksbergs grønne identitet samt skabe adgang til både nye mødesteder, aktivitetsområder samt rolige omgivelser. Ydermere vurderes det, at det nye byrum er udformet med lokal opbakning til glæde for områdets mange brugere, da projektet er udarbejdet i tæt dialog med Frederiksberg Idræt, Idrætsforeninger, lokale skoler og beboere.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles anlægsbevilling på 5,5 mio. kr. til et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling med 1,5 mio. kr. i 2024 og med 4 mio. kr. i 2025.

Desuden afsættes rådighedsbeløb og meddeles indtægtsbevilling på 2.563.190 kr. i 2025 til modtagelse af tilskud fra Frederiksbergfonden og Lokale- og Anlægsfonden, ligesom der afsættes rådighedsbeløb og meddeles anlægsudgiftsbevilling på i alt 2.388.190 kr. i 2025 til nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark finansieret af indtægterne fra Lokale- og Anlægsfonden og Frederiksbergfonden fraregnet fondsmoms.

Anlægsrammepåvirkningen, som følge af modtagelsen af fondstilskud samt afholdelse af anlægsudgifterne finansieret af fondstilskuddene, håndteres som del af den finansierede anlægsplan 2025-28.

Endelig meddeles udgiftsbevilling på 175.000 kr. i 2025 til dækning af den kommunale momsudligningsordning

Frederiksbergfonden støtter med 1 mio. kr. svarende til 825.000 kr. fraregnet fondsmoms. Lokale- og Anlægsfonden støtter med 1.563.190 kr. Støtten fra begge fonde er givet under forudsætning af, at projektet gennemføres som beskrevet i projektforslag (jf. hhv. bilag 1 og 2).

Det nye byrum vil blive færdigprojekteret i 2024 og anlagt i perioden 2024-2025. Udgifterne forventes anvendt med 1,5 mio. kr. til rådgivning og anlæg i 2024 samt 6,4 mio. kr. i 2025 til rådgivning, dialogaktiviteter og anlæg af det nye byrum.

Afledte driftsudgifter til området er indarbejdet i den finansierede anlægsplan 2025-2028.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bilag 1_Situationsplan

Bilag 2_Designmappe

Bilag 3_Kortlægning af biodiversitet

Bilag 4_Trænotat

Bilag 5_Biofaktor

Bevillingsskema - Frederiksberg Idrætspark

Punkt 51: Peter Graus Vej - status og fristforlængelse for skema B

03.02.12-G01-1-20

Resume

Lejerbos nybyggeri af tagboliger og rækkehuse på Peter Graus Vej ønskes udsat, da renoveringsbehovet i den eksisterende afdeling er større end forventet. Derfor søges om fristforlængelse for ansøgning om skema B.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for indsendelse af skema B til 1. april 2025,
2. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B ud fra det maksimumbeløb, der gælder på ansøgningstidspunktet, således at grundkapitallånet øges - og
3. at forvaltningen herefter bemyndiges til at give yderligere fristforlængelse i BOSSINF systemet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for indsendelse af skema B til 1. april 2025,
2. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B ud fra det maksimumbeløb, der gælder på ansøgningstidspunktet, således at grundkapitallånet øges - og
3. at forvaltningen herefter bemyndiges til at give yderligere fristforlængelse i BOSSINF systemet.

Sagsfremstilling

Lejerbo har henvendt sig med et ønske om fristforlængelse for Skema B for nybyggeriet af 20 boliger (tagboliger og rækkehuse) på Peter Graus Vej. Forvaltningen har anvendt sin bemyndigelse til at give fristforlængelse med et år. Derfor fremlægges det til Kommunalbestyrelsens godkendelse at give yderligere fristforlængelse med nedenstående begrundelse:

Begrundelse for fristforlængelse

I februar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen, at Lejerbo kunne indlede en dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan i afdelingen, der kunne tilvejebringe løsninger på de renoveringsbehov, der er i den eksisterende afdeling. Disse drejer sig blandt andet om utætte og gennemtærede rørledninger til brugsvand mm. og udtjente elevatorer. Desværre er disse renoveringsbehov af en art, som Landsbyggefonden ikke kan støtte, da det er almindelige vedligeholdelsesopgaver. Samtidig vil en renovering, hvis den alene skal lånefinansieres medføre en meget høj huslejestigning i afdelingen. Frederiksberg Kommune er i dialog med Lejerbo om både renoveringsbehovet og nybyggeriet, og der arbejdes på at finde en løsning.

Fristforlængelse for skema B

Der er givet skema A tilsagn til projektet den 26. august 2019. I BOSSINF systemet er der givet en 36 måneders mulighed for fristforlængelse frem til 26. august 2022. Det oplyses, at der kun kan gives yderligere fristforlængelse, hvis der er tale om "særligt kompliceret byggeri". Forvaltningen vurderer, at dette er tilfældet jf. ovenstående begrundelse for fristforlængelse. Der er allerede givet fristforlængelse frem til 30. juni 2024. Forvaltningen skønner, at der i første omgang skal gives yderligere fristforlængelse frem til 1. april 2025. Desuden vurderes, at der kan blive tale om yderligere fristforlængelse, hvorfor forvaltningen med denne sag beder om bemyndigelse til at give yderligere fristforlængelse.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By Kultur- og Miljøområdet vurderer på baggrund af Lejerbos redegørelse for sagen, at der bør gives fristforlængelse frem til 1. april 2025 og beder om bemyndigelse til at give yderligere fristforlængelse.

Økonomi

Der er bevilget 6,330 mio. kr. i grundkapital til Peter Graus Vej og der resterer udbetaling af 3,9 mio. kr. Fristforlængelsen betyder også, at når der indsendes en ansøgning om skema B kan grundkapitalbeløbet øges på baggrund af den aktuelle anskaffelsessum, der fastsættes ud fra det gældende maksimumsbeløb på ansøgningstidspunktet.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Punkt 52: Disponering af supplerende midler fra puljen til tværgående vedligehold 2024

82.07.00-Ø00-3-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af de kommunale ejendomme indstilles det, at der fremrykkes midler fra 2025 til 2024 til akut opståede behov samt supplerende finansiering på igangværende vedligeholdelsesprojekter. Der ønskes derfor bevilling og rådighedsbeløb for i alt 3,8 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2024.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 3,8 mio. kr. til reno-vering af kommunale ejendomme i 2024 jf. projekter i tabel 1. Dette finansieres ved at frem-rykke tilsvarende 3,8 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024 samt ved opskrivning af den negative anlægspulje i 2024.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 3,8mio. kr. til renovering af kommunale ejendomme i 2024 jf. projekter i tabel 1. Dette finansieres ved at fremrykke tilsvarende 3,8 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024 samt ved opskrivning af den negative anlægspulje i 2024.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der med Budget 2024 fortsat afsat midler til sikre vedligehold af de kommunale bygninger. I indeværende sag ønskes en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på i alt 3,8 mio. kr. fra Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme. Dette finansieres ved at fremrykke midler på puljen fra 2025 til 2024.

Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme er en del af den samlede tværgående plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2024 jf. pkt. 187 på kommunalbestyrelsens møde den 9. oktober 2023. Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme blev oprindeligt nedjusteret fra 15 til 7 mio. kr. i 2024 for at skabe plads i den årlige anlægsramme. Tilsvarende blev puljen hævet med 8 mio. kr. i 2025 for at fastholde niveauet for anlægsmidler til vedligehold af de kommunale ejendomme.

Midlerne ønskes udmøntet og anlægsbevilget i 2024 for at gennemføre en akut renovering af murværk i ejerforeningen HF/Damsøbadet og Frederiksberg Stadion, som Frederiksberg Kommune er forpligtet til at gennemføre sammen med ejerforeningen. Dertil kommer merforbrug på fire igangværende vedligeholdelsesprojekter, der tidligere er vedtaget. Projekterne fremgår af tabel 1.

Dette finansieres ved at fremrykke midler på puljen fra 2025 til 2024 idet der vurderes at være ledig anlægsramme i 2024, hvilket primært skyldes forsinkelsen af den igangværende renovering af Søndermarkskolen og byggeriet af Ny Søndervang.

Alle projekter udføres og afsluttes i 2024.

Tabel 1: Oversigt over nye og igangværende vedligeholdelsesprojekter, der kræver supplerende finansiering på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2024.

Nye og igangværende vedligeholdelsesprojekter med behov for supplerende finansiering	2024
HF/Damsøbadet og Frederiksberg Stadion (beløbet er Frederiksberg kommunes andel i Ejerforeningsregi) <i>Nedrivning og genopbygning af murværk. Der anvendes genbrugssten til projektet.</i>	2.100.000

Skolen ved Nyelandsvej – tandlægebygning <i>Merudgift for etablering af nyt tag på tandlægebygning og gennemgang af facader</i>	500.000
Louis P Børnegård på Godthåbsvej <i>Merudgifter på eksisterende projekt med renovering af ventilation på Louis P Børnegård. Merudgifter skyldes fund af asbest i loftplader og lovkrav om udskiftning af elinstallationer</i>	700.000
Frederiksberg Stadion - kunstgræsbane <i>Merudgifter på eksisterende projekt med renovering af kunstgræsbane.</i>	200.000
Lindevangsskolen – kunstgræsbane <i>Merudgifter på eksisterende projekt med renovering af kunstgræsbane.</i>	300.000
I alt inkl. rådgivning og uforudsete udgifter	3.800.000

Prissætningen af projekterne bygger på udbudspriser, hvorfor prissætningen ikke forventes at ændre sig. Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre den fortsatte drift i ejendommene.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de kommunale ejendomme opretholder deres funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og borgernes hverdagsliv og for at undgå senere fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. På den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af de enkelte projekter i tabel 1 bevilliget.

Økonomi

I sagen meddeles anlægsbevilling på i alt 3,8 mio. kr. til renovering af en række kommunale ejendomme i 2024 jf. tabel 1.

Finansieringen kommer ved at fremrykke 3,8 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024. Den negative anlægspulje opskrives i 2024 med 3,8 mio. kr. Herefter refterer der 17,1 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2025.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingsskema - Disponering af supplerende midler til vedligehold af kommende ejendomme i 202

Punkt 53: Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub - Etablering af Generationernes Frederiksberg

27.42.00-A30-1-23

Resume

Første etape af Ingeborggården står færdig, og det samme gør Frederiksberg Boldklubs nye klubhus og en række fælles inden- og udendørs arealer. Der er udarbejdet ejerlejlighedsvedtægter, ejerlejlighedsopdelinger samt deklARATIONER, der sikrer de fortsatte offentlige udearealer og stiforbindelsen på grunden samt anvendelses-, pantsætnings- og forkøbsretsregulerende bestemmelser vedrørende klubhuset. Dokumenterne og den endelige ejerlejlighedsopdeling forelægges med denne sag for Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at vedtægterne for "Ejerforeningen Generationernes Frederiksberg" godkendes,
2. at kommunens samlede lokaler i ejerforeningen på 18.836 m² opdeles i en yderligere ejerlejlighed på 807 m² for at muliggøre den fælles udnyttelse af cafeområdet, træningslokale og panoramastuen,
3. at servitut om Frederiksberg Kommunes drift, vedligeholdelse og råderet over de offentlige udearealer/stiforbindelse godkendes, og
4. at deklARATION om vilkår om anvendelse, pantsætning og forkøbsret.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet og Social, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at vedtægterne for "Ejerforeningen Generationernes Frederiksberg" godkendes,
2. at kommunens samlede lokaler i ejerforeningen på 18.836 m² opdeles i en yderligere ejerlejlighed på 807 m² for at muliggøre den fælles udnyttelse af cafeområdet, træningslokale og panoramastuen,
3. at servitut om Frederiksberg Kommunes drift, vedligeholdelse og råderet over de offentlige udearealer/stiforbindelse godkendes, og
4. at deklARATION om vilkår om anvendelse, pantsætning og forkøbsret til klubhuset godkendes.

Sagsfremstilling

Under overskriften "Generationernes By" besluttede Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Boldklub Fonden i 2014 at igangsætte et samarbejde med det formål at udvikle et nyt plejecenter - i henhold til den samlede Masterplan for modernisering af plejeboliger - sammen med et nyt klubhus for Frederiksberg Boldklub.

Det nye plejecenter, Ingeborggården, bestående af 200 almene kommunale ældreboliger med tilhørende servicearealer, erstatter et tidligere utidssvarende plejecenter på adressen. I byggeriets udformning har der været fokus på at understøtte mødet mellem unge og ældre blandt andet ved at etablere byrum og lommeparker, der understøtter møderne mellem generationerne. Frederiksberg Boldklubs nye klubhus er derfor også en integreret del af bygningen.

I overensstemmelse med visionen er der opført en panoramastue i forlængelse af klublokalerne, som plejehjemmets beboere også vil kunne benytte. Der er etableret et cafeområde i stueetagen for både beboerne og gæster fra plejehjemmet, boldklubben samt udefrakommende i øvrigt. Det kommende træningslokale skal derudover kunne udnyttes af både plejehjemmets beboere, boldklubben og eventuelt andre.

Udearealerne er tillige anlagt i henhold til visionen om "Generationernes By", og arealet mod boldbanerne er derfor åbnet op med byrumskvaliteter mod omgivelserne. Der er her anlagt en offentligt tilgængelig træningstrappe, klatrevæg samt et planlagt boldbur for med disse byrumselementer at styrke det sociale samspil i området og stiforbindelsen fra Troels-Lundsvej mod Rådmand Steins Alle er genanlagt. Der er imellem bebyggelsen anlagt "Den hemmelige Have" med en naturlig eneret for plejehjemmets beboere efter deres konkrete behov.

Byggeriet er i to etaper, hvor den første etape bestående af klubhuset samt en del plejehjemmet – inkl. panoramastuen og cafeområdet er færdiggjort. Frederiksberg Boldklub tog deres nye lokaler i brug i september 2022, og den første del af plejehjemmet blev taget i brug i februar 2023. Udearealerne er delvis færdiganlagte og blev delafleveret i juni 2023. Den anden etape, som også indbefatter træningslokalet, forventes at stå færdig medio 2025.

I forhold til at skabe det ønskede fælles liv i huset, er der i efteråret 2023 nedsat en fælles styregruppe, der skal skabe aktiviteter og muligheder for samvær. Med afslutningen af den anden etape åbner huset for fuld drift, hvorunder driften af

cafeen udbydes.

Der er sideløbende med byggeriets opførsel udarbejdet vedtægter for ejerforeningen, foretaget ejerlejlighedsopdeling samt udarbejdet en deklaration, der tager højde for stiforbindelsen, bygningens og udearealernes planlagte fælles og nødvendige eksklusive anvendelser for plejehjemmets beboere. Arbejdet er udført i samarbejde med projektets rådgivere og ekstern landinspektør.

Vedtægter for Ejerforeningen Generationernes Frederiksberg og ejerlejlighedsopdeling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 17. juni 2019, at det samlede byggeri skulle opdeles i 3 ejerlejligheder, hvor de kommunale almene ældreboliger skulle udgøre 14.074 m², de kommunale servicearealer udgøre 4.316 m² samt lokaler til Frederiksberg Boldklub.

Bygningen i ejerforening vil efter etablering af etape 2 udgøre i alt ca. 21.193 m², hvoraf fællesarealer i ejerforeningen udgør ca. 1.323 m².

De planlagte kommunale bolig- og servicearealer (ejerlejlighed nr. 1 og 2) er støttede arealer og må derfor ikke anvendes af andre end beboerne selv og deres personale eller til andet end nogle definerede omsorgs- og servicefunktioner, som normalt ikke foregår i boligerne. Det er derfor nødvendigt at foretage en teknisk videreopdeling af en mindre del af kommunens arealer i en ejerlejlighed nr. 3 for at imødekomme en bredere udnyttelse af arealerne end, hvad der er muligt for et alment kommunalt plejehjem – bl.a. en fælles udnyttelse med Frederiksberg Boldklub.

Ejerlejlighed nr. 3 udgør 807 m², og arealerne ejes fortsat af kommunen. Denne ejerlejlighed omfatter beboernes panoramastue placeret i sammenhæng med Frederiksberg Boldklubs lokaler, cafeområdet i plejehjemmets stueetage samt det kommende træningslokale i plejehjemmets stueetage. Arealerne vil ved videreopdelingen kunne anvendes som en sædvanlig kommunal ejendom i overensstemmelse med den i visionen planlagte fælles brug med også Frederiksberg Boldklub. Den tekniske videreopdeling vurderes ikke at få en støttemæssig virkning, idet de resterende arealer for hhv. kommunale almene ældreboliger og servicearealet fortsat er tilstrækkelige i forhold til det oprindelige støttetilsagn.

De 4 ejerlejligheder vil herefter udgøre:

- Ejerlejlighed nr. 1 - kommunale almene ældreboliger på ca. 14.188 m² med et fordelingstal på 14.188/19.870
- Ejerlejlighed nr. 2 - servicearealer på ca. 3.841 m² med et fordelingstal på 3.841/19.870
- Ejerlejlighed nr. 3 - panoramastue, cafeområde, træningslokale på ca. 807 m² med et fordelingstal på 807/19.870
- Ejerlejlighed nr. 4 - Frederiksberg Boldklubs Fonds lokaler på ca. 1.034 m² med et fordelingstal på 1.034/19.870

Frederiksberg Boldklub Fonden har tiltrådt vedtægterne for ejerforeningen med forbehold for Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Servitut om råden over udearealer

Udearealerne ejes i henhold til Ejerlejlighedsloven af alle ejerlejlighederne i et sameje. Dog er der planlagt en videre og offentlig anvendelse af den del af udearealerne (sti, træningstrappe, klatrevæg, boldbur, grønt areal mv.), der er beliggende mod boldbanerne, hvorpå den offentlige sti fra Troels-Lunds vej også er placeret.

Frederiksberg Kommune afholder driftsudgifterne af disse offentlige arealer. Budgettet til dette tilførtes anlægsplanen for budget 2024, og er placeret under Vej & Park. Der tinglyses en servitut herom på arealet.

Deklaration om anvendelse, pantsætning og forkøbsret

Der er aftalt vilkår om anvendelsen og begrænsning for pantsætning for nr. 4 for at sikre Frederiksberg Kommunes anlægsstøtte til Frederiksberg Boldklubs Fond i en deklaration i henhold til Kommunalbestyrelsens beslutning den 3. december 2018.

Kommunen får herunder endvidere en sekundær forkøbsret til ejerlejligheden efter Frederiksberg Boldklub. Der tinglyses en servitut herom.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at der med de forelagte vedtægter for ejerforeningen, ejerlejlighedsopdelinger, fordelingstal samt deklARATIONER i øvrigt skabes det nødvendige grundlag for en god fremtidig drift af den fælles bygning og udearealer på Troels-Lunds Vej 29 i henhold til den oprindelige vision om et fælles projekt, hvor generationerne får mulighed for at mødes.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Vedtægter for Ejerforeningen Generationernes Frederiksberg, tiltrådt af FB

Servitut om råden over udearealer

Deklaration om anvendelse, pantsætning og forkøbsret

Punkt 54: Nyt forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej

01.00.00-P00-9-21

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om et nyt forslag til Lokalplan 233 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Forslaget indeholder mindre justeringer ift. det lokalplanforslag, som Kommunalbestyrelsen besluttede at sende i høring på møde den 4. december 2023. I det nye lokalplanforslag er der indarbejdet en anvendelsesændring med krav om studieaktivitet for beboere i nyetablerede studieboliger, som ændringer i planloven pr. 1. januar 2024 giver mulighed for.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen behandlede på møde den 4. december 2023 lokalplanforslaget for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 og besluttede at sende forslagene i høring. Forslagene var i offentlig høring fra den 10. januar til den 6. februar 2024.

Med denne sag ønsker forvaltningen at sende et revideret forslag til lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej i høring, hvor der stilles krav om studieaktivitet i nye studieboliger. Planlovsændringer pr. 1. januar 2024 giver mulighed for at bestemme i nye lokalplaner, at beboere i studieboliger skal være studieaktive. Kravet kan kun stilles til nye studieboliger, der muliggøres i nye lokalplaner, og kan således ikke stilles til det eksisterende byggeri. Derudover stiller det reviderede lokalplanforslag krav om bopælspligt i delområde 1, hvilket manglede i det oprindelige forslag til lokalplan 233.

Udvalget behandlede på møde den 22. august 2022 en sag om anvendelsen af tagetagen på Danasvej 30B (biblioteksbygningen) og besluttede, at forvaltningen skulle arbejdes videre med boligformål i et nyt lokalplanforslag for området. På samme møde besluttede udvalget, at såfremt en fremtidig ændring i planloven muliggør, at der kan stilles krav om studieaktivitet i nye lokalplaner, skal en sådan bestemmelse indarbejdes i lokalplan 233.

For at den nye bestemmelse kan indarbejdes, kræver det et nyt lokalplanforslag og dermed en ny høringsperiode i henhold til planloven.

Når det nye lokalplanforslag har været i høring, vil lokalplanen til genforlagt til endelig vedtagelse sammen med høringssvar fra begge høringsperioder og deraf eventuelle forslag til justeringer i lokalplanen.

Baggrunden for nyt lokalplanforslag for området

Det oprindelige forslag til lokalplan 233 blev udarbejdet på baggrund af ejers ønske om at ændre anvendelsen for tagetagen på Danasvej 30B i delområde 1 (biblioteksbygningen) og på baggrund af en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Den eksisterende lokalplan for området, Lokalplan 195, stiller krav om studieaktivitet i studieboligerne i delområde 2, hvilket ikke var muligt på daværende tidspunkt, og bestemmelsen blev ophævet på baggrund af en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Daværende By- og Miljøudvalg vedtog på møde den 2. maj 2016, på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, at bestemmelsen vedrørende beboernes beskæftigelse i studieboligerne bør ophæves ved, at der udarbejdes ny lokalplan, hvori bestemmelsen rettes til.

Det er som oplyst efterfølgende blevet muligt med planlovsændringer pr. 1. januar 2024 at stille kravet for nye studieboliger, hvorfor kravet stilles i det revidere lokalplanforslag, som nærværende sag omhandler, såfremt der etableres

studieboliger på Danasvej 30B i delområde 1 (biblioteksbygningen).

Planlovsændringerne pr. 1. januar 2024 giver kun muligheden for at stille krav om studieaktivitet til nyetablerede studieboliger, der muliggøres i nye lokalplaner, og kan således ikke stilles til de eksisterende studieboliger i delområde 2.

Lokalplanens indhold

Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej vil erstatte Lokalplan 195, og det meste af indholdet er overført fra Lokalplan 195. Lokalplan 195 blev endeligt vedtaget den 22. juni 2015. Byggeriet er opført, og der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

Delområde 1 består af Danasvej 30B (biblioteksbygningen), og lokalplanforslaget udlægger bygningen til boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål. Stueetagen af bygningen må kun anvendes til en udadvendt/publikumsorienteret funktion som bibliotek, kulturhus, folkehus, café, spisehus eller tilsvarende funktioner, som i særlig grad kan medvirke som samlingspunkt og mødested for den brede offentlighed og således til et levende og varieret bymiljø. Dette er det samme forslag til ændring af anvendelsesbestemmelsen som i det oprindelige lokalplanforslag, der er offentliggjort.

Bygningen på Danasvej 30B er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål i form af bibliotek. Tagetagen er ikke udnyttet i dag. Det reviderede forslag til lokalplan 233 stiller desuden krav om studieaktivitet for beboerne, såfremt der etableres studieboliger på 1. sal, 2. sal eller i tagetagen af biblioteksbygningen samt krav om bopælspligt i delområde 1, hvilket er ændringer i forhold til det allerede offentliggjorte forslag.

Delområde 2 består af boliger og erhverv langs Danasvej, Svend Trøsts Vej og Forchhammersvej. Det reviderede lokalplanforslag indeholder ingen ændringer for delområdet i forhold til det allerede offentliggjorte forslag.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en 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.

Ny høring

Det reviderede lokalplanforslag udløser en ny høringsperiode. Det eksisterende lokalplanforslag har været i en fire-ugers høring. Da det nye forslag kun justeres i mindre grad i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag og kun indeholder mindre anvendelsesændringer, som er inden for eksisterende bygningsrammer, foreslås den nye høringsperiode ligeledes at vare fire uger, og at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus i forbindelse med den nye høringsperiode.

Høringssvarene fra det eksisterende lokalplanforslag vil som oplyst blive fremlagt sammen med høringssvarene fra den nye høringsperiode ifm. behandling af den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det nye lokalplanforslag, hvor der stilles krav om, at beboere i nyetablerede studieboliger i delområde 1 skal være studerende, understøtter en bæredygtig boligudvikling.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima, Plan og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 233 Danasvej

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

Punkt 55: Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade

01.02.05-P16-5-23

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af startredegørelse skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, der muliggør realisering af et nyt bolig- og erhvervsprojekt. Ejeren af ejendomme ved Vesterbrogade/Platanvej/Henrik Ibsens Vej ønsker at opføre nyt etagebyggeri med boliger og erhverv, heraf mindst 25 pct. almene boliger, samt etablere et større grønt gårdrum. Den gamle bevaringsværdige biograf forudsættes nedrevet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen (bilag 1) udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 4. marts 2024 sagen med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen fandt sted mandag den 8. april 2024.

Forvaltningen kan supplerende oplyse, at der efterfølgende er indgået en aftale mellem bygherre og et alment boligselskab om opførelsen af den almene del af projektet, samt at 'den almene part' har oplyst, at aftalen betrykker dem i, at de almene boliger kan opføres inden for maksimumsbeløbet.

Om villaen

Udvalget bad på mødet den 4. marts om oplysninger om Platanvej 30. Forvaltningen kan hertil oplyse, at villaen har bevaringsværdi 5, men at den ikke er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen (kommuneplanen udpeger bygninger med SAVE-værdi 1-4 som bevaringsværdige).

Villaen er opført i 1873 som et simpelt murstenshus i én etage med udnyttet tagetage og blev i 1904 ombygget med en speciel løsning med mansardtag mod gaden og sadeltag mod haven. I 1921 fik villaen ændret sit udtryk radikalt ved tilføjelse af den førstesals-etage, som villaen fremstår med i dag. I SAVE-vurderingen har villaen fået en høj vurdering for originalitet (3) trods bemærkning om nyere grovpuds. Vurderingen er givet uden viden om villaens originale fremtræden fra før 1921.

Villaens forhave er i dag nedlagt, da arealet er anvendt til cykelstiprojekt på Platanvej. I SAVE-vurderingen har bygningen fået en mellemværdi i feltet miljø- mæssig værdi (5) begrundet med, at villaen er en reminiscens fra gammel bebyggelsesstruktur, og i dag "er en fremmed fugl" i miljøet og ikke indgår i en miljømæssig sammenhæng. I dag, hvor forhaven til villaen mangler, er den miljømæssige værdi blevet mindre end ved vurderingen foretaget i 1994. SAVE-vurderingsskema er vedlagt som bilag 2 og 3.

Hvis det politisk ønskes at bevare den eksisterende villa ved et § 14-forbud, er det forvaltningens vurdering, at der vil være risiko for, at dette kan blive ophævet af Planklagenævnet. Udvikler henvendte sig første gang til forvaltningen i 2022 om muligheden for at opføre ny bebyggelse, herunder i stedet for den ikke bevaringsudpegede villa, Platanvej 30.

Det vurderes derfor, at Planklagenævnet sandsynligvis i en eventuel efterfølgende klagesag vil ophæve et forbud mod nedrivning med henvisning til, at den samlede sagsbehandlingstid overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og at kommunen derfor på den baggrund vurderes at have udvist passivitet.

Da den eksisterende bygning med SAVE-værdi 5 ikke er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen, og i betragtning af det længere sagsforløb, anbefaler forvaltningen, at bygningen ikke bevares.

Yderligere oplysninger

Af bilag 4 og 5 fremgår skrivelser fra de to naboandelsforeninger med accept om at indgå i lokalplanen. Af bilag 6 følger accept fra Københavns Kommune om de ændringer på Københavns Kommunes areal, som Politiet har godkendt fsva.

ændringer på Vesterbrogade (så varelevering til dagligvarebutik kan flyttes fra karreens baggård til Vesterbrogade). Desuden fremgår beskrivelse fra Coop i bilag 7 om dagligvarebutikkens nuværende og fremtidige forhold.

Som det fremgår af den tidligere sagsfremstilling og selve startredegerørelsen, vil der være et stort fokus på beplantning og biodiversitet. Lokalplanområdet er i dag ca. 30 procent grønt i areal, mens ca. 70 procent er hårde belægninger. I runde tal byttes de forhold rundt i projektet således, at der bliver ca. 60-70 procent grønt. Med projektet forventes biofaktoren også at stige betragteligt. Et foreløbigt overslag er, at biofaktoren i dag er ca. 0,3, og at den med projektet vil stige til mellem 1 og 1,5.

Træerne udgør en vigtig del af biofaktoren. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, der forventes at kunne bevares. De træer, der ikke bevares, vil i lokalplanen forlanges erstattet. Der stilles desuden krav om, at nye træer skal være overvejende hjemmehørende arter og med artsvariation.

Området vil arealmæssigt således komme til at fremstå mere grønt med flere træer, en højere biofaktor og større biodiversitet og et terrænmæssigt sammenhængende 'bakket' gårdrum.

Tidligere sagsfremstilling (4. marts 2024)

Ejer af grunde på Vesterbrogade 162/Platanvej 32, Platanvej 30 og Henrik Ibsens Vej 39 ønsker at opføre nyt byggeri med erhverv/butikker, herunder dagligvarebutik, og blandede boliger. Projektet indeholder et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektet forudsætter nedrivning af den nedlagte biograf Platanvej 32 samt villa beliggende Platanvej 30. I samarbejde med et alment boligselskab (forventeligt AAB) ønskes der, at der indgår almen boligbebyggelse.

Den tidligere biograf, Platanvej 32, har en SAVE-værdi 4 og er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 og lokalplan 105. Den fremstår meget nedslidt. Bygningen indgår ikke i områdets gadebillede og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlig tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Området afgrænses mod nord af Platanhusene. Mod syd afgrænses området af Vesterbrogade og mod øst af Platanvej. Mod vest afgrænses området af Henrik Ibsens Vej. Lokalplanområdet omfatter også en del af Vesterbrogade, hvor der skal skabes gode forhold for varelevering og busstop samt to bevaringsværdige femetages etageejendomme ved Henrik Ibsens Vej 41-51/Vesterbrogade 164-166. Disse to andelsforeninger indgår i lokalplanområdet, da deres gårdmiljøer gives mulighed for at indgå i et større sammenhængende gårdrum, og der kan fastsættes nærmere bevaringsbestemmelser for ejendommene.

Projektforslaget

Projektområdet - på grænsen til Københavns Kommune - er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karreen og bagsider. Der er et stort potentiale for at 'sy' karreen sammen og for at understøtte grønne gårdfællesskaber og den blandede by med forskellige boligtyper og byfunktioner. Projektforslaget omhandler renovering og tilbageføring til mere oprindelig arkitektur af Vesterbrogade 162 og ny bebyggelse ved henholdsvis Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Projektet lukker karreen af omkring et grønt gårdmiljø og giver et arkitektonisk og bymæssigt løft af et rodet hjørne i byen.

Projektet er arkitektonisk udformet, så det danner bro mellem de modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'erne og de klassiske Frederiksbergske byhuse, der er bygget sammen i karréer med bygningsudformning i klassisk 'base, krop og krone'. Den nye bebyggelse indgår i karréstrukturen og strammer de to gadeforløb op. Variation i højde, tilbagetrækning og detaljering af de nye bygninger giver genkendelige bymæssige skalaspring på Platanvej og i nogen grad Henrik Ibsens Vej, der ellers er præget af monolitiske, modernistiske lejlighedsejendomme og usammenhængende bystruktur. Inde i karréen frigives plads til et markant mere grønt gårdrum med gode fællesarealer og en kraftig forbedring af biofaktoren.

Det nye byggeri bliver på i alt ca. 5.000 m². Antal etager vil variere - fra 6 etager plus penthouse-etage på eksisterende bygning; Vesterbrogade 162 og 5-6 etager mod Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Niveauforskellen i terrænet udnyttes således, at dagligvarebutikkens volumen, der strækker sig ind i gården og graves ned, så volumenet kun kommer til at stikke nogle meter op over eksisterende terrænhøjde. Konstruktioner, materialer mv. skal have fokus på bæredygtige tiltag. Projektet beskrives nærmere i vedlagte startredegerørelse (bilag 1). I startredegerørelsen fremhæves en række opmærksomhedspunkter for lokalplanprocessen og en række arbejdsviderepunkter for udviklingen af projektet.

Boligtyper

En kommende lokalplan vil med udgangspunkt i planlovens muligheder stille krav om 25 pct. almene boliger. Der vil blive stillet krav om, at mindst 25 pct. af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Projektet indeholder et stort spænd i boligtyper fra små eksisterende 2-værelses mod Vesterbrogade, til 3-, 4- og 5-værelses og 'dupleks'- samt

penthouselejligheder mod Platanvej. De 25 pct. almene boliger forventes samlet at tilvejebringe 10-12 lejligheder med gennemsnitlig 3,5 værelser.

Opholdsarealer og træer

Udgangspunktet for krav til opholdsareal for familieboliger er mindst 50 pct. af etageareal og for erhverv mindst 10 pct. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret ca. 1.770 m² opholdsareal på terræn svarende til ca. 25 pct. af den samlede nyopførte bebyggelse på projektgrundene. Der vil i lokalplanudarbejdelsen blive arbejdet for et øge opholdsarealer med tagterrasser og altaner.

Det indre af denne del af karréen er i dag præget af den gamle biograf massive volumen og for projektejendommens vedkommende af asfalterede arealer. Med projektet skabes grønne arealer på terræn og på dagligvarebutikkens tag. I det videre arbejde vil der være fokus på god adgang til grønne og attraktive opholdsarealer, der tilpasser sig terrænmæssigt og understøtter fællesskabet i bebyggelsen og denne del af karréen. De grønne områder skal samtidig medvirke til både øget biofaktor og biodiversitet.

De eksisterende træer over 25 år er jf. kommuneplanen bevaringsværdige. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, der forventes at kunne bevares. Otte træer står i skel mellem biografvolumet og villahaven. Heraf er syv lindetræer tidligere stærkt beskåret og vurderes ikke af stor værdi, og trærækken foreslås derfor ikke bevaret. De otte træer vil begrænse parkeringskælders størrelse til ca. det halve og dermed gøre det vanskeligt at leve op til parkeringsnormen. En lokalplan vil stille krav om etablering af erstatningstræer.

Trafik og parkering

I dag sker varelevering/affalds afhentning ifm. den store dagligvarebutik fra Henrik Ibsens Vej, hvor der bakkes ind mellem de to andelsforeninger. Der ønskes en løsning med en ny port gennem Vesterbrogade 162, der forudsætter en ny vareleveringszone og et fremskudt busstoppested på Vesterbrogade for en mindre generende og mere sikker og effektiv vareindleveringsproces end i dag. Det kræver samarbejde med København Kommune, da der skal ske ændringer af helleanlæg og svingbaner på Københavns Kommunes del af Vesterbrogade, samt accept fra politiet. I fald der ikke kan findes en løsning for varelevering ved Vesterbrogade, kan der alternativt arbejdes med varelevering fra Henrik Ibsens Vej fx. med læssezone og varelevator. Adgang til dagligvarebutikken flyttes fra Vesterbrogade til Platanvej, hvilket giver mere plads til handlendes adgang og cykelparkering.

Den eksisterende parkeringskælder udvides, så den rummer mellem 50 og 75 parkeringspladser, og der skabes adgang til denne med ny rampe fra Platanvej. Cykler parkeres delvist på terræn både på Platanvej og i gården. Desuden vil der gøres plads til cykler i kælderens. Antal parkeringspladser skal nærmere vurderes ud fra byggekrav til eksisterende bebyggelse ved Vesterbrogade 162, parkeringsnormer for nye boliger og erhverv jf. gældende kommuneplan og servitutfastsatte parkeringsudlæg på den ubebyggede grund på Henrik Ibsens Vej.

Gavlmaleri

På gavlen af den eksisterende bygning Vesterbrogade 162 er opført et maleri i 2019 med Storm P-motivet "Børsherren". Værket blev opført på baggrund af en politisk beslutning i 2017 og med et tilskud fra kommunens gavlpulje. På grund af fugt i gavlen er gavlmaleriet i dårlig stand, og der er behov for renovering/genopmaling, hvis maleriet skal bevares. Maleriet vurderes ikke at kunne indgå i sin fulde udstrækning i det foreslåede projekt, hvor Vesterbrogade 162's altangang på bagsiden af bygningen føres om hjørnet for at 'sy' eksisterende og ny bebyggelse sammen, og gavlen kommer til at fremstå med åbninger og altaner. Gavlen har en prominent og meget synlig placering og har karakter af at markere 'en indgang' til Frederiksberg. Der kan i lokalplanprocessen arbejdes med en anden form for integrering af kunst på gavlen.

Udarbejdelse af plangrundlag

Området er omfattet af lokalplan 105. Projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 21's rammeområde 7.B.2 til boligområde; etageboliger med max. bebyggelsesprocent på 110 og max antal etager 6. Bebyggelsen ud mod Vesterbrogade indgår i kommuneplanens detailhandelsstruktur som en del af et bydelsstrøg. Den skal tilrettes efter den ny bebyggelse. Nærværende projekt forudsætter, at der udarbejdes kommuneplanteilæg for så vidt angår etageantal (op til 7 på penthouse-etage ved Vesterbrogade 162) og tilrettet detailhandelsstruktur, samt for så vidt angår bebyggelsesprocenten, der på projektejendommene har en bebyggelsesprocent på 255 pct.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området i dag er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karren og bagsider og sammenstød mellem modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'erne og de klassiske Frederiksbergske byhuse fra klassicismen og nyklassicismen. Et nyt erhvervs- og boligbyggeri med aktive

stueetager, der 'sys' sammen med tilbageført bygning på Vesterbrogade 162, et indpasset alment boligbyggeri og et mere åbent, grønt og sammenhængende gårdrum vil medvirke til øget bykvalitet. Hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej vil med projektet danne en ny start på Platanvej og Frederiksberg med en bedre skala og et mere sammenhængende udtryk.

En kombination af erhverv og almene og private boliger, placeret i karréstrukturen omkring et større gårdrum, er i god tråd med både Kommuneplan 2021 med tillæg og Bystrategien, der har fokus på blandede ejerformer og flere boliger for folk med almindelige indkomster samt styrkelse af byliv og fællesskaber.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i det videre arbejde skal være fokus på at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området, og at der skal være dialog med naboer, herunder særligt de to andelsboligforeninger, der indgår i lokalplanområdet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 4. marts 2024, pkt. 26:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

Indstilling 4. marts 2024, pkt. 26:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegerelsen udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Bilag

Bilag 1 - Startredegerelse_WEBTILGÆNGELIG_Platanvej_Vesterbrogade02

Bilag 2 - SAVE Platanvej 30

Bilag 3 - SAVE Plantanvej 30

Bilag 4 - AB Landmark

Bilag 5 - AB Tumultus

Bilag 6 - Vesterbrogade-Platanvej, Ny afmærkning

Bilag 7 - Coop's beskrivelse af butiksf forhold

Punkt 56: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anja Lundtoft, Rasmus Holme, Bianca Vitting, Emil Samaras og rådmændene Lotte Kofoed, Thyge Enevoldsen og Mette Bang Larsen om, at Frederiksberg Kommune arbejder med trivsel for LGBT+-personer

81.00.15-A00-1-24

Resume

Beslutningsforslaget omhandler en trivselspakke for LGBT+-personer på Frederiksberg, der indbefatter en række tilbud om rådgivning m.m. til borgere og kommunalt ansatte. Pakken indbefatter desuden indsatser om kommunikation, trivselsundersøgelse og faciliteter, der imødekommer mangfoldighed. Flere af indsatserne forudsætter nye bevillinger fra kommunalbestyrelsen. Forvaltningen anbefaler derfor, at beslutningsforslaget som samlet pakke ikke tiltrædes, men at magistraten tager stilling til og indstiller, hvorvidt del-beslutningsforslagene 'Undersøgelse af LGBT+-personers trivsel på kommunens arbejdspladser', 'Formulering om seksualitet og kønsidentitet i jobopslag', 'Repræsentation af en eller flere minoriserede grupper i kommunens billedmateriale' og 'Brug af rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler menneskerettigheder og demokrati' kan tiltrædes som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at oversende forslaget til magistraten med henblik på, at det oversendes til budgetforhandlingerne.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Børneudvalget, Undervisningsudvalget og Magistraten indstiller, at beslutningsforslaget om en samlet trivselspakke for LGBT+-personer på Frederiksberg ikke tiltrædes, men at dele af beslutningsforslaget tiltrædes som beskrevet i sagsfremstillingen, idet:

- Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at del-beslutningsforslaget 'Kommunal bygninger' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget orienteres om del-beslutningsforslaget 'Kommunal bygninger'.
- Forvaltningen indstiller, at Sundheds- og Forebyggelsesudvalget indstiller, at del-beslutningsforslaget 'AURA og Transit' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller, at del-beslutningsforslaget 'Besøgsvenner for ældre borgere' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Børneudvalget indstiller, at del-beslutningsforslaget om 'Rådgivning til forældre med LGBT+-børn' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Undervisningsudvalget indstiller, at del-beslutningsforslaget om 'Rådgivning til forældre med LGBT+-børn' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Magistraten (som fagudvalg) tager stilling til og indstiller, hvorvidt del-beslutningsforslagene 'Undersøgelse af LGBT+-personers trivsel på kommunens arbejdspladser', 'Formulering om

seksualitet og kønsidentitet i jobopslag', 'Repræsentation af en eller flere minoriserede grupper i kommunens billedmateriale' og 'Brug af rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler menneskerettigheder og demokrati' kan tiltrædes som beskrevet i sagsfremstillingen.

- Forvaltningen indstiller, at Magistraten (som fagudvalg) indstiller, at del-beslutningsforslaget 'Indførelse af en diskriminationshotline' ikke tiltrædes, idet intentionerne i forslaget allerede vurderes opfyldt, og at der dermed ikke lægges op til, at der som følge af del-beslutningsforslaget foretages yderligere.
- Forvaltningen indstiller, at Magistraten (som fagudvalg) indstiller, at del-beslutningsforslaget 'Deltagelse af kommunens medarbejdere i PRIDEN' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.
- Forvaltningen indstiller, at Magistraten (som fagudvalg) indstiller, at del-beslutningsforslaget 'Generelt (borgerundersøgelse)' ikke tiltrædes, idet det ikke kan gennemføres inden for den eksisterende bevilling.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 26. februar 2024 følgende beslutningsforslag til Magistraten, som skal inddrage relevante fagudvalg, herunder Børneudvalget, Undervisningsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget, fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anja Lundtoft, Rasmus Holme, Bianca Vitting, Emil Samaras og rådmændene Lotte Kofoed, Thyge Enevoldsen og Mette Bang Larsen om, at Frederiksberg Kommune arbejder med trivsel for LGBT+-personer:

"Forslag om at Frederiksberg Kommune arbejder med trivsel for LGBT+ personer gennem iværksættelse af nye initiativer og bevarelse af allerede igangsatte initiativer.

Der er i forslaget tale om en trivselspakke for LGBT+ personer på Frederiksberg.

AURA og Transit

AURA er LGBT+ Danmarks ungdomsfællesskab for LGBT+ personer under 18 år. Her kan unge få et frirum og udleve deres identitet, som de har lyst til. Formålet med AURA er at skabe bedre trivsel for unge, mindske ensomhed og give dem mulighed for at danne relationer til andre, de kan spejle sig i. AURA er til stede i dag i 12 danske byer, det er gratis for deltagerne, og aktiviteterne faciliteres af lokale frivillige og LGBT+ Danmarks sekretariat. Kommunen vil gennem AURA have et inkluderende fællesskab at henvise unge LGBT+ borgere til. Særligt støtter AURA de unge, der er i mistrivsel, og som mangler relationer til jævnaldrende.

"Transit? er et gruppesamtaleforløb? i Københavnsområdet for folk over 15 år, der har overvejelser om deres køn eller kønsidentitet. Hen over et forløb på otte møder føres deltagerne gennem en række emner, der giver plads til, at man kan få sat ord på sine oplevelser, følelser og tanker om sin kønsidentitet. Det kan være emner som fx relationer, krop og minoritetsstress. Der er i alt ti deltagere på et forløb og to gruppeledere, som selv er transkønnede, non-binære og kønsdiverse."

SF og Ø ønsker, at det samarbejde kommunen har, med AURA og transit dokumenteres og fortsættes.

Rådgivning til forældre med LGBT+ børn

Forældre til LGBT+ børn efterspørger rådgivning, viden og netværk. SF og Ø ønsker at dette kan oprettes eventuelt i samarbejde med LGBT+ Danmark og/eller andre relevante aktører.

Besøgsvenner for ældre borgere

Besøgsvenner er et tilbud for kommunens ældre LGBT+ personer, der er ensomme. Vi matcher yngre LGBT+ personer med ældre og sørger for gode rammer til, at venskabet kan udfolde sig over en hyggelig aktivitet eller blot en kop kaffe. Udbyttet ved at indføre besøgsvennerne for ældre LGBT+ borgere i kommunen er store for både den yngre og den ældre i venskabet.

SF og Ø ønsker, at dette tilbud oprettes, som det er i Københavns Kommune.

Kommunen som tryk arbejdsplads for LGBT+ personer

*Trivselsmåling og inklusion på kommunens arbejdspladser
SF og Ø ønsker, at LGBT+ personers trivsel på kommunens arbejdspladser undersøges i enten individuel
trivselsundersøgelse eller gennem en APV.*

*At der indføres en diskriminationshotline, som giver mulighed for, at personer, der udsættes for diskrimination – f.eks. på
baggrund af køn, kønsidentitet eller seksuel orientering – kan få råd og vejledning samt i et vist omfang bistand til et
eventuelt videre klageforløb. Denne kan eventuelt ligge under borgerrådgiveren.*

Vi ønsker at tilføje ordene seksualitet og kønsidentitet i jobopslag:

Nuværende faste formulering er:

*Frederiksberg Kommune ønsker at fremme ligestillingen og opfordrer derfor alle kvalificerede til at søge uanset alder,
køn, religion, etnisk tilhørsforhold eller handicap.*

Repræsentation

*Repræsentation er vigtig for alle minoriserede personer; derfor skal det tilstræbes af alt billedmateriale, der udsendes fra
kommunen, indeholder repræsentation af en eller flere minoriserede grupper.*

Prideugen

Brug Rådhuset / stil rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler menneskerettigheder og demokrati.

*Det foreslås, at kommunens medarbejdere kan deltage i PRIDEN, og at Frederiksberg som kommune markerer PRIDEN
ved at tilbyde medarbejderne at gå med under kommunens navn. Enten på vogn eller til fods.*

Generelt

*Yderligere ønskes det, at LGBT+ borgeres generelle trivsel undersøges gennem "borgerundersøgelsen" eller anden
relevant trivselsundersøgelse.*

Kommunale bygninger

*Toiletterne i kommunale bygninger skal være unisex toiletter. Det skal således ikke markeres, om det er et herre- eller
dametoilet. Hvis der forefindes pissoirer, skal dette bare markeres som et pissoir uden anden markering."*

Forvaltningens bemærkninger til forslaget om en trivselspakke for LGBT+-personer på Frederiksberg

I beslutningsforslaget præciseres det indledningsvis, at de underliggende del-beslutningsforslag skal betragtes som ét
forslag til en trivselspakke for LGBT+-personer på Frederiksberg. Forvaltningen opgør, at der er tale om 11 del-
beslutningsforslag.

Kommunens eksisterende indsatser og vurderinger af muligheder for oprettelse af nye eller fortsættelse af midlertidige
indsatser, som følge af de 11 del-beslutningsforslag, er beskrevet nedenfor. Del-beslutningsforslagene er nummeret fra 1
til 11 i beskrivelsen og i økonomiafsnittet nedenfor.

Da der ikke er afsat budget til de fleste indsatser i del-beslutningsforslagene, anbefaler forvaltningen, at det samlede
beslutningsforslag ikke tiltrædes, men at del-beslutningsforslagene 'Undersøgelse af LGBT+-personers trivsel på
kommunens arbejdspladser', 'Formulering om seksualitet og kønsidentitet i jobopslag', 'Repræsentation af en eller flere
minoriserede grupper i kommunens billedmateriale', 'Brug af rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler
menneskerettigheder og demokrati' og 'Deltagelse af kommunens medarbejdere i PRIDEN' kan tiltrædes som beskrevet
af forvaltningen nedenfor.

1. AURA og Transit

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

*AURA er LGBT+ Danmarks ungdomsfællesskab for LGBT+ personer under 18 år. Her kan unge få et frirum og udleve
deres identitet, som de har lyst til. Formålet med AURA er at skabe bedre trivsel for unge, mindske ensomhed og give dem
mulighed for at danne relationer til andre, de kan spejle sig i. AURA er til stede i dag i 12 danske byer, det er gratis for
deltagerne, og aktiviteterne faciliteres af lokale frivillige og LGBT+ Danmarks sekretariat. Kommunen vil gennem AURA
have et inkluderende fællesskab at henvise unge LGBT+ borgere til. Særligt støtter AURA de unge, der er i mistrivsel, og
som mangler relationer til jævnaldrende.*

“Transit?er?et gruppesamtaleforløb?i Københavnsområdet for folk over 15 år, der har?overvejelser om deres køn eller? kønsidentitet.?Hen over et forløb på otte møder føres deltagerne gennem en række emner, der giver plads til, at man kan fa° sat ord pa° sine oplevelser, følelser og tanker om sin kønsidentitet. Det kan være emner som fx relationer, krop og minoritetsstress. Der er i alt ti deltagere på et forløb og to gruppeledere, som selv er transkønnede, non-binære og kønsdiverse.“

SF og Ø ønsker, at det samarbejde kommunen har, med AURA og transit dokumenteres og fortsættes.

Frederiksberg Kommune har i årene 2023-2024 haft en samarbejdsaftale med LGBT+ Danmark. Med aftalen har LGBT+ Danmark drevet det aktivitetsbaserede mødested AURA for LGBT+-personer under 18 år samt gruppesamtaleforløbet Transit for unge mellem 15 og 24 år, der har overvejelser om køn og kønsidentitet. Derudover har samarbejdsaftalen inkluderet opkvalificering om køn, seksuel orientering, normer og kønsidentitet for fagprofessionelle i Frederiksberg Kommune med kontakt til unge.

Både AURA og Transit dokumenteres allerede i den eksisterende samarbejdsaftale ved en årlig afrapportering til Sundheds- og Forebyggelsesudvalget. Heri fremlægges data for blandt andet antallet af aktiviteter og deltagere til aktiviteterne på hver af indsatserne. Efter endt Transit-forløb svarer deltagerne desuden på et spørgeskema om deres udbytte af forløbet.

Samarbejdsaftalen er finansieret med en 2-årig bevilling fra kommunalbestyrelsen, besluttet med aftalen om budget 2023. AURA har årligt kostet 52.629 kr., og Transit har årligt kostet 58.880 kroner i perioden 2023-2024. Samarbejdsaftalen med LGBT+ Danmark udløber ved udgangen af 2024.

Da der er tale om en midlertidig bevilling, vil den indgå til eventuel prioritering i budget 2025-processen sammen med øvrige midlertidige bevillinger.

Det vil i princippet være muligt at målrette nogle af § 18-midlerne for 2025 til finansiering af en ny samarbejdsaftale med LGBT+ Danmark om AURA og Transit. Da midlerne også nævnes som en mulig finansiering til del-beslutningsforslagene om 'Rådgivning til forældre med LGBT+-børn' og 'Besøgsvenner for ældre borgere', vil det samlede beløb forudsætte, at andre formål og foreninger nedprioriteres i forbindelse med fastsættelsen af kriterierne og fordelingen af puljemidlerne.

2. Rådgivning til forældre med LGBT+-børn

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Forældre til LGBT+ børn efterspørger rådgivning, viden og netværk. SF og Ø ønsker at dette kan oprettes eventuelt i samarbejde med LGBT+ Danmark og/eller andre relevante aktører.

Forældre til LGBT+-børn er omfattet af alle de sædvanlige rådgivningstilbud til børn, unge og familier i Frederiksberg Kommune. Aktuelt har både Familieafdelingen og Fællesrådgivningen for Børn og Unge kontakt med mange familier og har fokus på målgruppen. LGBT+ og relaterede vejlednings- og støttebehov i forhold til kønsidentitet og seksualitet er ligeledes fokuspunkt i den tværfaglige sparring med fagprofessionelle, når dette er relevant.

Hvis et særskilt og nyt tilbud skal oprettes i samarbejde med LGBT+ Danmark, vurderer organisationen, at det vil koste i omegnen af 500.000-600.000 kr. årligt. Beløbet dækker over lønomkostninger til at udvikle og drifte indsatsen, udgifter forbundet med at afholde aktiviteterne samt fire til seks forløb pr. år. Forvaltningen vurderer, at det vil kunne undersøges, om tilbuddet kan oprettes i samarbejde med andre kommuner. Dermed kan omkostningsniveauet nedbringes. Der gøres opmærksom på, at det er en indledende vurdering af omkostningerne.

Hvis et tilbud om særskilt rådgivning til forældre med LGBT+-børn skal oprettes, vil det kræve en konkret, ny bevilling fra kommunalbestyrelsen.

Det vil i princippet være muligt at målrette nogle af § 18-midlerne for 2025 til et særskilt og nyt tilbud om rådgivning til forældre med LGBT+-børn. Da midlerne også nævnes som en mulig finansiering til del-beslutningsforslagene om 'AURA og Transit' og 'Besøgsvenner for ældre borgere', vil det samlede beløb forudsætte, at andre formål og foreninger nedprioriteres i forbindelse med fastsættelsen af kriterierne og fordelingen af puljemidlerne.

3. Besøgsvenner for ældre borgere

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Besøgsvenner er et tilbud for kommunens ældre LGBT+ personer, der er ensomme. Vi matcher yngre LGBT+ personer med ældre og sørger for gode rammer til, at venskabet kan udfolde sig over en hyggelig aktivitet eller blot en kop kaffe. Udbyttet ved at indføre besøgsvennerne for ældre LGBT+ borgere i kommunen er store for både den yngre og den ældre i venskabet.

SF og Ø ønsker, at dette tilbud oprettes, som det er i Københavns Kommune.

Socialudvalget har bevilget 50.000 kr. i § 18-midler til LGBT+ Danmarks aktiviteter i 2024 ”til drift af eksisterende aktiviteter, herunder trykke LGBT+ fællesskaber med det formål at afhjælpe ensomhed og dertilhørende negative eftervirkninger blandt målgruppen” (Socialudvalget, 20/11-2023). Denne bevilling dækker dog ikke foreningens besøgsvenordning ”Besøgsvennetjenesten”, der er dækket via en særskilt bevilling fra Københavns Kommune og derfor kun er et tilbud til borgere i Københavns Kommune.

LGBT+ Danmark oplyser, baseret på erfaringer fra København, at en besøgsvennetjeneste på Frederiksberg vil koste ca. 200.000-250.000 kr. årligt. Besøgsvennetjenesten kan for eksempel indebære opkvalificering og oplæg for personale i blandt andet ældreplejen, relationsarbejde med målgruppen, herunder match af den enkelte besøgsven og besøgsvært samt koordinering af aktiviteter.

Hvis et særskilt tilbud om besøgsvenner for ældre LGBT+-borgere skal oprettes, vil det kræve en konkret, ny bevilling.

Det vil i princippet være muligt at målrette nogle af § 79-midlerne eller § 18-midlerne for 2025 til en besøgsvennetjeneste på Frederiksberg. Da midlerne også nævnes som en mulig finansiering til del-beslutningsforslagene om ’AURA og Transit’ og ’Rådgivning til forældre med LGBT+-børn, vil det samlede beløb forudsætte, at andre formål og foreninger nedprioriteres i forbindelse med fastsættelsen af kriterierne og fordelingen af puljemidlerne.

4. Kommunen som tryk arbejdsplads for LGBT+-personer - Undersøgelse af LGBT+-personers trivsel på kommunens arbejdspladser

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

*Trivselsmåling og inklusion på kommunens arbejdspladser
SF og Ø ønsker, at LGBT+ personers trivsel på kommunens arbejdspladser undersøges i enten individuel trivselsundersøgelse eller gennem en APV.*

Hvert tredje år gennemfører Frederiksberg Kommune en arbejdspladsvurdering (APV) og trivselsmåling – næste gang ultimo 2024 og derefter ultimo 2027.

Det vil være muligt at kombinere denne undersøgelse med en ekstra undersøgelse af trivsel for LGBT+- personer på kommunens arbejdspladser. Såfremt der er opbakning i magistraten til at gennemføre en sådan ekstra undersøgelse, foreslår forvaltningen, at spørgsmålet henvises til videre drøftelse og endelig beslutning i Hovedsamarbejdsudvalget (HU) med henblik på at sikre inddragelse af medarbejdernes perspektiv.

For at leve op til kommunens regler om personfølsomme oplysninger er det særlig vigtigt, at denne ekstra undersøgelse gennemføres anonymt. Derfor vil det ikke være hensigtsmæssigt blot at tilføje ekstra spørgsmål til den eksisterende undersøgelse. Hvis forvaltningen derimod laver en separat undersøgelse, som er helt anonym og kører parallelt med den ordinære undersøgelse, vil det være muligt at få et indtryk af LGBT+-personers trivsel på kommunens arbejdspladser.

Opretholdelse af anonymiteten forudsætter bl.a., at rapporten for LGBT+-personers trivsel opgøres på fagområder (fx skoler, daginstitutioner, sundhed og ældre) og ikke på lokale arbejdspladser.

Udgiften kan afholdes inden for det nuværende budget, hvis undersøgelsen afholdes samtidig og med samme hyppighed som den eksisterende APV- og trivselsundersøgelse. Undersøgelsen vil dog kræve en prioritering af HR’s ressourcer.

5. Kommunen som tryk arbejdsplads for LGBT+-personer - Indførelse af en diskriminationshotline

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

At der indføres en diskriminationshotline, som giver mulighed for, at personer, der udsættes for diskrimination – f.eks. på baggrund af køn, kønsidentitet eller seksuel orientering – kan få råd og vejledning samt i et vist omfang bistand til et eventuelt videre klageforløb. Denne kan eventuelt ligge under borgerrådgiveren.

Den nuværende procedure i Frederiksberg Kommune for en medarbejder, som oplever at blive diskrimineret er, at vedkommende som udgangspunkt skal henvende sig til lederen på arbejdspladsen og alternativt til sin tillids- eller arbejdsmiljørepræsentant. Det er samme procedure i Københavns Kommune. Både lederen og medarbejderen kan også henvende sig til HR-afdelingen, hvis der er brug for råd og vejledning.

En arbejdsgruppe under Hovedudvalget er i øvrigt i gang med at revidere retningslinjerne for krænkende handlinger og udarbejder i den forbindelse en konkret handleguide.

Det er desuden muligt for alle borgere at henvende sig til Diskriminationslinjen, som for nylig er lanceret af Institut for Menneskerettigheder. Diskriminationslinjen bistår ofre for diskrimination med rådgivning og hjælper med at føre sager ved Ligebehandlingsnævnet.

Det kan supplerende oplyses, at Københavns Kommune har en diskriminationshotline, men at den ikke er beregnet for medarbejdere og kun uhyre sjældent bliver benyttet.

Ift. borgerrådgiverens rolle i en diskriminationshotline, så vurderer borgerrådgiveren ikke, at det er hensigtsmæssigt, at den bliver placeret hos borgerrådgiveren.

Borgerrådgiveren er ansat som kommunalbestyrelsens vagthund i forhold til sikring af borgernes retssikkerhed. Borgerrådgiveren vurderer, at det er vigtigt at fastholde borgerrådgiverens eksklusivitet i forhold til borgerne og ikke udvide opgaveporteføljen til også at omhandle medarbejdernes rettigheder.

Whistleblowerordningen, som også varetages af borgerrådgiveren, er fortrinsvis beregnet til situationer hvor medarbejdere eller borgere oplever ulovligheder. Dog er seksuel chikane også nævnt. Der indgår ikke råd og vejledning i den ordning.

Forvaltningen vurderer derfor, at HR's mulighed for at rådgive og vejlede ansatte kombineret med muligheden for at henvende sig til hhv. whistleblowerordningen og Diskriminationslinjen i praksis imødekommer intentionen med forslaget om en lokal diskriminationshotline.

6. Kommunen som tryk arbejdsplads for LGBT+-personer - Formulering om seksualitet og kønsidentitet i jobopslag

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Vi ønsker at tilføje ordene seksualitet og kønsidentitet i jobopslag:

Nuværende faste formulering er:

Frederiksberg Kommune ønsker at fremme ligestillingen og opfordrer derfor alle kvalificerede til at søge uanset alder, køn, religion, etnisk tilhørsforhold eller handicap.

Af Bekendtgørelse af lov om forbud mod forskelsbehandling på arbejdsmarkedet m.v. fremgår det:

”Det må ikke ved annoncering angives, at der til ansættelse eller erhvervsuddannelse søges eller foretrækkes en person af en bestemt race, hudfarve, religion eller tro, politisk anskuelse, seksuel orientering, kønsidentitet, kønsudtryk eller køns karakteristika eller national, social eller etnisk oprindelse eller med en bestemt alder eller med handicap. Det må heller ikke angives, at der ikke ønskes en person med de i 1. pkt. nævnte kendetegn.”

Derfor anbefaler forvaltningen følgende konkrete forslag til formulering, som både imødekommer del-beslutningsforslaget og den konkrete lovtekst: ”Frederiksberg Kommune ønsker at fremme ligestillingen og opfordrer derfor alle kvalificerede til at søge uanset alder, handicap, race, hudfarve, religion eller tro, politisk anskuelse, seksuel orientering, kønsidentitet, kønsudtryk eller køns karakteristika eller national, social eller etnisk oprindelse.”

Forslaget til en ny formulering indebærer ingen udgifter.

7. Repræsentation

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Repræsentation er vigtig for alle minoriserede personer; derfor skal det tilstræbes af alt billedmateriale, der udsendes fra kommunen, indeholder repræsentation af en eller flere minoriserede grupper.

Forvaltningen tilstræber, at fotos med medarbejdere og borgere, der bliver benyttet til jobopslag og historier til sociale medier, indeholder repræsentation af en eller flere minoriserede grupper. I forbindelse med, at der bliver taget nye fotos til hjemmesiden eller kommunens billedbank, vil der også fortsat være fokus på, at minoriserede personer bliver repræsenteret. Del-beslutningsforslaget håndteres derfor allerede af forvaltningen inden for det eksisterende budget.

8. Prideugen - Brug af rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler menneskerettigheder og demokrati

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Brug Rådhuset / stil rådhuset til rådighed for arrangementer der omhandler menneskerettigheder og demokrati.

Forvaltningen vurderer, at der inden for kommunalfuldmagten allerede er mulighed for brug af rådhuset til arrangementer, der omhandler menneskerettigheder og demokrati. Rådhushallen er eksempelvis stillet til rådighed den 5. - 17. august til udstillingen "Positive portrætter", der viser et nyt og opdateret billede af livet med HIV.

Aktører bag den type arrangementer vil på linje med andre aktører kunne ansøge om anvendelse af Rådhushallen og Festsalen til arrangementer. Der er ikke lokaleleje forbundet med brugen af rådhushallen og festsalen til arrangementer. I forbindelse med afviklingen af et arrangement på rådhuset vil der altid være udgifter til vagtfunktion, teknisk support og lignende, som arrangøren selv skal afholde. Dertil kommer eventuelle udgifter til forplejning.

9. Prideugen - Deltagelse af kommunens medarbejdere i PRIDEN

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Det foreslås, at kommunens medarbejdere kan deltage i PRIDEN, og at Frederiksberg som kommune markerer PRIDEN ved at tilbyde medarbejderne at gå med under kommunens navn. Enten på vogn eller til fods.

Det vil være muligt, at kommunen koordinerer en samlet deltagelse for kommunalt ansatte i Copenhagen Pride Parade og tilmelder Frederiksberg Kommune som deltagende organisation.

En mulighed er, at Frederiksberg Kommune deltager som et forsøg i Copenhagen Pride Parade 2025 som organisation og til fods uden vogn. Udgifterne vil i så fald være et deltagergebyr på 25.000 kroner og mindst én dedikeret kommunal ansat, der skal fungere som paradeguide. Desuden vil der være mindre udgifter til udsmykning som bannere og lignende.

Hvis et nyt tilbud om deltagelse for kommunalt ansatte i Copenhagen Pride Parade skal oprettes, vil det kræve en ny bevilling fra kommunalbestyrelsen.

Det vil i princippet være muligt at målrette nogle af midlerne fra puljen for personalepolitiske aktiviteter til et nyt tilbud om deltagelse for kommunalt ansatte i Copenhagen Pride Parade. Det nye tilbud vil skulle prioriteres i forhold til andre aktiviteter, som puljen bruges til. Det er blandt andet MED-konference, DHL Stafetten og workshops i MED-regi.

Såfremt tilbuddet om deltagelse for kommunalt ansatte i Copenhagen Pride Parade oprettes, foreslår forvaltningen, at Hovedudvalget drøfter, hvordan kommunen konkret deltager, og evaluerer deltagelsen med henblik på fremadrettet deltagelse i Copenhagen Pride Parade.

10. Generelt

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Yderligere ønskes det, at LGBT+ borgeres generelle trivsel undersøges gennem "borgerundersøgelsen" eller anden relevant trivselsundersøgelse.

Den eksisterende borgerundersøgelse indeholder ikke spørgsmål, der kan undersøge LGBT+-borgeres generelle trivsel. Borgerundersøgelsen gennemføres hvert andet år, og den næste er skemalagt til 2025.

Forvaltningen vurderer ikke, at borgerundersøgelsen kan udbygges med spørgsmål, der kan undersøge LGBT+-borgeres generelle trivsel, da den eksisterende borgerundersøgelse i forvejen er meget omfattende. Den indeholder over 100 spørgsmål og tager ca. 45 minutter at besvare. Dertil kommer, at der i borgerundersøgelsen med ca. 1.000 borgere vurderes kun at være omkring 50 personer, der identificerer sig som LGBT+.

Det er muligt at gennemføre en selvstændig trivselsundersøgelse med 15-20 spørgsmål.

Det kræver, at forvaltningen kontakter alle borgere i kommunen, der er 18+ år via e-Boks for at "rekruttere" 250-500 respondenter til spørgeskemaundersøgelsen, der identificerer sig som LGBT+. Det vil koste for ca. 50.000 – 75.000 kroner.

Hvis der skal gennemføres en selvstændig trivselsundersøgelse for LGBT+-borgere, vil det kræve en konkret ny bevilling fra kommunalbestyrelsen.

11. Kommunale bygninger

Gengivelse af del-beslutningsforslag:

Toiletterne i kommunale bygninger skal være unisex toiletter. Det skal således ikke markeres, om det er et herre- eller dametoilet. Hvis der forefindes pissoirer, skal dette bare markeres som et pissoir uden anden markering.

Kommunen har ikke et samlet overblik i forhold til antallet af toiletrum i kommunale bygninger og deres skiltning, herunder omfanget af herretoiletter med pissoir, hvortil der er direkte "udsyn", når man går ind ad døren. Det vides dog, at det er et fåtal af kommunes toiletter, der udelukkende er pissoir.

Forvaltningen anslår, at såfremt alle skilte på alle toiletter skal ændres, vil det koste mellem 2 og 3 mio. kr. Dertil kommer en udgift på 2-10 mio. kr. til opsætning af vægge med dør til pissoir-områder for herretoiletter med pissoir, hvortil der er direkte "udsyn", når man går ind ad døren. Et alternativ til ombygning af herretoiletterne vil være at fjerne alle pissoirer. En del af toiletterne i de kommunale ejendomme kan ikke ombygges med den omtalte afskærmning/rumopdeling, grundet eksisterende fysiske forhold. I de tilfælde vil der kun være mulighed for at nedtage eventuelle pissoirer i toiletrumene.

Hvis forslaget om unisex-skiltning og opsætning af vægge skal gennemføres, vil det kræve en konkret ny bevilling fra kommunalbestyrelsen, til afdækning af omfang, skiltning og ombygninger.

I forlængelse af beslutningsforslaget om unisex-toiletter bemærker forvaltningen, at der i Frederiksberg Kommunes "Facilitetsstrategi for idræt på Frederiksberg" indgår et fokus på, at idrætsfaciliteterne på Frederiksberg skal være tilgængelige, inkluderende og attraktive at benytte for alle byens brugere og borgere - også for LGBT+-personer. Ligeledes arbejdes der via #Gamechanger-projektet for, at der bliver plads til alle i idrættens miljøer og foreninger, og hvor alle personer skal kunne trives og føle sig inkluderet. Dette gælder både ift. kulturen i foreningerne og ift. inspiration til facilitetstiltag. Projektet udvikles og gennemføres i samarbejde med DGI og udvalgte lokale og idrætsaktører og -foreninger.

Kommunen har afsat i alt 600.000 kr. i årene 2024-2025 til #Gamechanger-projektet.

Økonomi

I alt vurderer forvaltningen, at pakken vil koste 0,9 - 1 mio. kr. årligt i driftsudgifter og 4-13 mio. kr. i anlægsudgifter, som vil kræve nye bevillinger fra kommunalbestyrelsen.

Nr.	Del-beslutningsforslag	Økonomi	Finansieringsmuligheder
1	Dokumentering og fortsættelse af AURA og Transit	110.000 kr/år	a) Ny bevilling fra KB b) Omprioritering af § 18-midlerne for 2025

2	Rådgivningstilbud til forældre med LGBT+-børn	500.000 – 600.000 kr/år	a) Ny bevilling fra KB b) Omprioritering af § 18-midlerne for 2025
3	Tilbud om besøgsvenner for ældre LGBT+-personer	200.000 – 250.000 kr/år	a) Ny bevilling fra KB b) Omprioritering af § 18-midler for 2025 c) Omprioritering af § 79-midler for 2025
9	Prideugen - Deltagelse af kommunens medarbejdere i PRIDEN	25.000 kr til deltagergebyr + interne medarbejderressourcer og mindre udgifter til udsmykning o.lign.	a) Ny bevilling fra KB b) Prioritering af puljen for personalepolitiske aktiviteter
10	Borgerundersøgelse om LGBT+-borgeres generelle trivsel	50.000 - 75.000 kr/undersøgelse	Ny bevilling fra KB
11	Unisex-toiletter i kommunens bygninger	2-3 mio. kr til skilte + 2-10 mio. kr til ombygningsudgifter til herretoiletter	Ny bevilling fra KB

Del-beslutningsforslagene 4-8 kan afholdes inden for det eksisterende budget og har dermed ikke bevillingsmæssige konsekvenser, såfremt de gennemføres som beskrevet af forvaltningen i sagsfremstillingen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Punkt 57: Disponering af midler til AT-påbud på Skolen på Nyelandsvej 2024

82.06.00-P20-5-18

Resume

Arbejdstilsynet har udstedt tre påbud på Skolen på Nyelandsvej, der omhandler sikring af udearealer (afdeling Lollandsvej 40), sikring af udendørs trappe (afdeling Nyelandsvej 23) og sikring af udefrakommende vand og fugt (afdeling Nyelandsvej 23). Der ønskes derfor disponering af i alt 0,35 mio. kr. fra Puljen til imødekommelse af AT-påbud i 2024.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der disponeres i alt 0,35 mio. kr. til efterlevelse af tre AT-påbud for Skolen på Nyelandsvej.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der disponeres i alt 0,35 mio. kr. til efterlevelse af tre AT-påbud for Skolen på Nyelandsvej.

Sagsfremstilling

Arbejdstilsynet er myndighed på arbejdsmiljøområdet og fører løbende tilsyn i de kommunale ejendomme. Der opstår i den sammenhæng ind imellem påbud. De kan skyldes, at kommunens bygninger og institutioner bruges til andre formål end oprindeligt påtænkt, og at der parallelt hermed er et stigende krav til indretningen. Påbud kan ligeledes skyldes nødvendige genopretningsarbejder af sikkerhedsmæssig karakter.

Det blev i 2009 besluttet at oprette en pulje til at imødekomme Arbejdstilsynets påbud. Puljen udgør i 2024 1,5 mio. kr. og der resterer 0,9 mio. kr. på puljen, da der er overført 0,6 mio. kr. til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje jf. sag godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde den 29. april 2024 (pkt. 88).

Der er i 2024 indgivet tre AT-påbud for Skolen ved Nyelandsvej. Påbuddene fordeler sig med et påbud på afdelingen på Lollandsvej 40 og to påbud på afdelingen på Nyelandsvej 23 med en forventet omkostning til udbedringer på 0,35 mio. kr. De tre påbud er opsummeret med økonomi i tabel 1 nedenfor. De enkelte påbud er beskrevet i de efterfølgende afsnit.

Tabel 1: Oversigt over de tre AT-påbud ved Skolen på Nyelandsvej med tilhørende udbedringsforslag og økonomi (2024).

AT-påbud for Skolen på Nyelandsvej	2024
Sikring af udearealer – afdeling Lollandsvej 40 <i>Udbedring af niveauspring i flisebelægningen</i>	100.000
Sikring af udendørs trappe – afdeling Nyelandsvej 23 <i>Reetablering af skridsikker belægning på udendørs trappe</i>	75.000
Sikring af udefrakommende vand og fugt – afdeling Nyelandsvej 23 <i>Tætning af tag på svalegang for at sikre mod vandindtrængning samt indvendige arbejder</i>	175.000
I alt inkl. rådgivning og uforudsete udgifter	350.000

Det bemærkes, at prissætningen af projekterne bygger på en kombination af udbudspriser og reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter og overslagsprisbøger. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares. Eventuelt overskydende midler returneres til Puljen til imødekommelse af AT-påbud.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre den fortsatte drift i ejendommene.

AT-påbud på Skolen på Nyelandsvej

Påbud om sikring af udearealer – afdeling Lollandsvej 40

Påbuddet omhandler sikring af udearealer, da fliserne i gården på grund af trærodder har løftet sig så meget, at der er risiko for at elever og personale snubler over dem. Arbejdstilsynet var den 12. januar 2024 på tilsynsbesøg på Skolen ved Nyelandsvej. Frederiksberg Kommune modtog efterfølgende dette AT-påbud: *"påbud om at sikre, at færdselsarealerne i skolegården på afd. Lollandsvej holdes i forsvarlig stand, så færdsel kan foregå uden risiko for fald og snublen."*

Der er i Arbejdstilsynets vurdering lagt vægt på, at flisebelægningen flere steder i skolegården udgør en snublerisiko og at der er flere huller og flisekanter af varierende højde og dybde på skolens primære færdselsveje. Kommunen vil derfor sikre, at flisebelægningen på udearealerne udbedres, så skolegården er et trygt sted at færdes for både elever og ansatte. Påbuddet foreslås afhjulpnet ved at oprette belægningen ved træer og udskifte enkelte jernbanesveller. For at sikre bevarelsen af træerne i skolegården, vil træernes rødder ikke blive beskåret. Der, hvor der ikke er plads til belægningen, fordi rødderne ligger højt oppe, bliver der udlagt grus i leret vejgrus.

Arbejdstilsynet havde i første omgang fastsat en tidsfrist for afhjælpning af påbuddet frem til den 1. juni 2024. Der er imidlertid givet fristforlængelse frem til den 1. oktober 2024 for at sikre indhentning af pris-estimat, politisk behandling og udbedring i sommerperioden (juli-august 2024), hvor arbejder forstyrrer skolens drift mindst muligt.

Påbud om sikring af udendørs trappe – afdeling Nyelandsvej 23

Påbuddet omhandler sikring af udendørs trappe fra skolegård til klasselokaler på 1. sal. Her er belægningen nedslidt ved kanten af flere trappetrin, hvilket gør trappen glat og øger faren for at snuble. Arbejdstilsynet var den 8. januar 2024 på tilsynsbesøg på Skolen på Nyelandsvej. Frederiksberg Kommune modtog efterfølgende dette AT-påbud: *"påbud om at sikre, at den udendørs trappe fra skolegården til klasselokalene på 1 sal, er af en sådan beskaffenhed, at færdsel på trappen kan foregå sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt."*

Kommunen vil derfor sikre, at den skridsikre belægning reetableres, så trappen igen er sikker for både elever og ansatte. Påbuddet foreslås afhjulpnet ved at udlægge akrylbelægning, der afsendes med barosit.

Arbejdstilsynet havde fastsat en tidsfrist for afhjælpning af påbuddet frem til den 1. maj 2024. Der er imidlertid givet fristforlængelse frem til den 1. juli 2024 for tilsvarende her at sikre politisk behandling og udbedring i sommerperioden uden for skolens åbningstid.

Påbud om sikring af udefrakommende vand og fugt – afdeling Nyelandsvej 23

Påbuddet omhandler sikring mod utætheder i tag med risiko for indtrængning af vand i lokaler under svalegangen. Arbejdstilsynet var den 8. januar 2024 på tilsynsbesøg på Skolen ved Nyelandsvej. Frederiksberg Kommune modtog efterfølgende dette AT-påbud:

"påbud om at sikre, at kontorgangen på 1. sal samt 0. classes undervisningslokalerne i stueetagen i B-bygningen på afd. Nyelandsvej holdes forsvarligt isoleret mod udefrakommende fugt og indtrængning af vand."

Der er i Arbejdstilsynets vurdering lagt vægt på risiko for indtrængning af udefrakommende fugt og vand i flere af skolens lokaler, og at der dermed er risiko for, at arbejdet i lokalerne ikke altid kan foregå sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt.

Kommunen har tidligere gennemført reparation af en del af taget med nyt tagpap, metalskinne og fugning. Dette har afhjulpnet problemet i en del af bygningen. Derfor gennemføres samme reparation på den øvrige del af svalegangen, for at efterkomme påbuddet om sikring af udefrakommende vand.

Når udendørsarbejdet er udført, vil der blive lavet udbedringer indvendigt med udskiftning af enkelte loftsplader samt maling af de vindueskarne, hvor der er tydeligere vandskade. Der er tidligere gennemført fugtmålinger, der ikke har vist forhøjet fugtniveau. Når det indvendige arbejde er udført, vil der blive taget skimmelprøver og fugtmålinger til dokumentation for at indeklimaet er i orden.

Arbejdstilsynet har fastsat en tidsfrist for afhjælpning af påbuddet frem til den 1. december 2024.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at AT-påbuddene imødekommes ved de foreslåede løsninger.

Økonomi

Der afsættes 0,35 mio. kr. til udbedring af tre AT-påbud på Skolen ved Nylandsvej. Ved bevilling af 0,35 mio. kr. af AT-puljens midler vil der være et restbeløb på 0,55 mio. kr. tilbage i puljen i 2024, da der er overført 0,6 mio. kr. fra AT-puljen til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje med sag godkendt på Kommunalbestyrelsesmøde den 29. april 2024 (pkt. 88).

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bevillingsskema puljeudmøntning AT-påbud Skolen ved Nylandsvej

Punkt 58: H.C. Ørsteds Vej 22E (baghus) - Konvertering af erhvervslejlighed til beboelse

02.34.02-P19-418-23

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at konvertere en erhvervsenhed beliggende i stueetage på baghus, på H.C. Ørsteds Vej 22 E, til ny beboelse. Baggrunden er blandt andet et ønske om at indrette opholdsarealerne mere hensigtsmæssigt. Ansøgningen lever ikke op til Kommuneplanens rammebestemmelser for krav til opholdsareal og bilparkeringsplads og skal derfor vurderes i forhold til boligvækstkriterierne, hvormed sagen forelægges til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

- 1.at der meddeles afslag til at konvertere en erhvervslejlighed til beboelse mod, at der indbetales for en parkeringsplads til Parkeringsfonden - og
- 2.at der meddeles afslag til at fravige krav om opholdsareal mod at gården forskønnes og indrettes mere hensigtsmæssigt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

1. at der meddeles tilladelse til at konvertere en erhvervslejlighed til beboelse mod at der indbetales for en parkeringsplads til Parkeringsfonden - og
2. at der meddeles tilladelse til at fravige krav om opholdsareal mod at gården forskønnes og indrettes mere hensigtsmæssigt.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Andelsboligforeningen H.C. Ørsteds Vej 22 D-F, hvori der bedes om tilladelse til at konvertere en erhvervslejlighed, beliggende i stueetagen i baghuset, til beboelse. Ansøgningen fremgår af bilag 1. Begrundelsen for ansøgningen er blandt andet, at der med en delvis konvertering kan skabes bedre opholdsarealer for andelsforeningen med en klarere adskillelse af gården og dermed trafikken for hhv. erhvervs- og boligdelen.

Ejendommen består i dag af et forhus med ni beboelseslejligheder (22D i bilag 2), to erhvervsenheder i kælderen samt et baghus i tre etager med en beboelseslejlighed på hhv. 1. og 2. sal og med erhverv i stueetagen (22E i bilag 2). Herudover findes på ejendommen yderligere et 190 m² baghus i to etager, der udelukkende anvendes til erhvervsvirksomhed (22F i bilag 2).

Andelsboligforeningen beder med deres ansøgning om tilladelse til at konvertere en erhvervslejlighed i stueetagen i baghuset, til beboelse. De begrundes deres ansøgning med, at man ønsker at indrette ejendommen, så erhvervsdelen og beboelsesdelen adskilles mere markant på matriklen (hhv. bolig i det ene baghus og erhverv i det andet baghus). Foreningen peger på, at man herved kan indrette gårdarealet mere hensigtsmæssigt, så det er mere sikkert at færdes og opholde sig i - både for børn og voksne - og så fremmede, der har ærinde til erhvervsdelen, ikke skal have adgang gennem beboernes opholdsareal. En konvertering af erhvervslejligheden i stueetagen vil desuden bidrage til, at der kommer lidt flere beboere i andelsboligforeningen, som aktuelt har ni beboelseslejligheder. Den eksisterende indretning af gården fremgår af bilag 3-5.

Det har ved gennemgang af kommunens byggesagsarkiv kunnet konstateres, at lejligheden tidligere har været anvendt til beboelse, men er tilladt konverteret til erhverv i 1980'erne mod at der blev indrettet en forhøje foran baghuset. Denne forhøje findes stadig i dag, men ønskes nu inddraget i et større gårdprojekt. Baghusets arkitektoniske fremtoning og indretning vidner om, at baghusbygningen originalt er opført som en beboelsesejendom.

Kommuneplanen fastsætter, at der for familieboliger skal være et opholdsareal svarende til 50 % af boligbruttoarealet. Lejligheden, der ønskes konverteret fra erhverv til bolig, har et areal på 92 m² hvilket udløser et krav om 46 m² opholdsareal. Det er ikke muligt at etablere det krævede opholdsareal inden for de nuværende forhold, hvorfor der søges om dispensation. Etablering af en ny bolig udløser desuden et krav om en parkeringsplads og to cykelparkeringspladser. Da foreningen ikke har mulighed for at etablere en parkeringsplads på egen grund, søges der om dispensation fra kravet mod indbetaling til parkeringsfonden for en bilparkeringsplads.

Ansøger er bekendt med, at der ved boligtilvækst lægges vægt på, hvilken effekt projektet har for den omgivende by, og at den bymæssige kvalitet i projektet skal bidrage til omgivelserne. Ansøger ønsker at "bidrage til omgivelserne" i det omfang, som ejendommen giver mulighed for - ved bl.a. at begrønne tag på cykelskur, der vender ud mod H.C. Ørstedes Vej, og skure i gården samt begrønne indgangspartiet til forhuset ved opstilling plantekasser med små træer og blomster. Herudover nyindrettes gårdarealet med bede, beplantning og træer mv. (bilag 6).

Ejendommen grænser op til det nye lokalplalområde 237, der er udskilt fra byplanvedtægt 31, som nærværende ejendom fortsat er omfattet af. Formålet i den nye lokalplan er bl.a. at bibeholde småerhvervene i baghuse i området. Nærværende ejendom er ikke omfattet af lokalplan 237, men projektet overholder stadig kriterierne for bibeholdelse af erhverv på ejendommen.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 31 område B, der udlægger området til beboelse og evt. liberalt erhverv. Der er derfor ikke noget lokalplanmæssigt til hinder for den ønskede konvertering fra erhverv til bolig.

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst, at projekter som f.eks. konvertering fra erhverv til bolig, skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger.

Projekter vurderes desuden på baggrund af, hvilke effekter projektet har for den omgivende by, idet der bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurdering af projektets kvalitet bliver der lagt vægt på om der bidrages til den blandede by.

By-, Kultur- og Miljøafdelingens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den omkringliggende bykvalitet vil styrkes af den planlagte gårdsanering ved begrønning i form af bl.a. plantning af bede og træer -grønne tage samt indretning af terrasser og legearealer for ejendommens børn og voksne, og en grøn "velkomst" ved forhusets hovedindgang. Bykvaliteten vurderes også som det - at kunne være tryk i sin egen gård i et attraktivt gårdmiljø. Ved indretning af gården og konvertering af erhverv til bolig i det ene baghus bliver erhvervsdelen og boligdelen i ejendommen helt adskilt, så trafik til og fra erhvervsdelen ikke medfører utrygge situationer for ejendommens børn, når de leger i gården.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ønskede konvertering af erhverv til bolig i ejendommens ene baghus er i overensstemmelse med kommuneplanens visioner om blandet by, øget bykvalitet og boliger for alle, da der udover boliger fortsat vil være erhverv på ejendommen, i overensstemmelse med kommuneplanen.

Endvidere kan det ansøgte ses som en tilbageføring af tidligere tilladte forhold på ejendommen, da baghuset fra opførelsen til 1980'erne fungerede som bolig.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for en bilparkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen den anden halvdel af udgiften. Har kommunen ikke anlagt parkeringspladsen senest 5 år efter evt. tilladelse, vil det indbetalte beløb blive tilbagebetalt til andelsboligforeningen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Ansøgning

Bilag 2 Situationsplan

Bilag 3 Foto af eksisterende gård

Bilag 4 Foto af eksisterende gård

Bilag 5 Foto af eksisterende gård 2

Bilag 6 Præsentation gårdmiljø

Punkt 59: Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2024

82.09.01-G01-1-23

Resume

Der gives her en redegørelse for gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje, herunder en orientering om den aktuelle fordeling af energimærkning af de kommunale bygninger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Denne sag orienterer og giver status på gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme samt den aktuelle fordeling af energimærkning af de kommunale bygninger. Dette er relevant i forhold til opnåelse af de kommunale, nationale og europæiske målsætninger for CO₂-reduktioner samt for de kommende EU-krav om øget energieffektivitet i de kommunale bygninger. Her er det vigtigt at prioritere og målrette den fremtidige indsats.

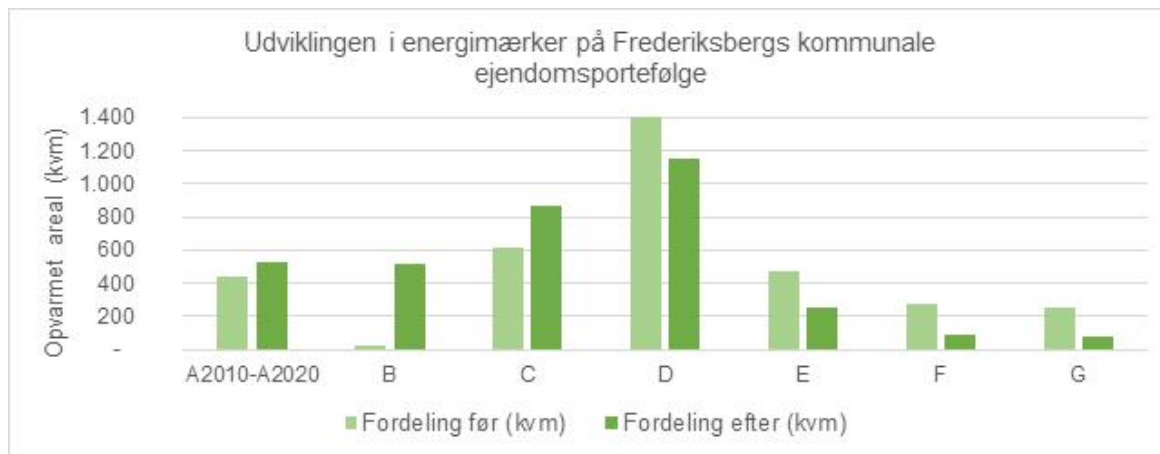
Frederiksberg Kommune har vedtaget en målsætning om CO₂-neutralitet i 2030. Målsætningen bidrager til at indfri Parisaftalens mål om et klimaneutralt EU senest i 2050 og målsætningen i den danske klimalov om en reduktion af drivhusgasudledningen med 70 pct. i 2030 ift. niveauet i 1990. Frederiksberg Kommune er samtidig en af de første 20 kommuner, der har udviklet klimaplaner, og Frederiksberg har været udvalgt til det danske klimaprojekt DK2020 for at bidrage til implementeringen af Parisaftalens klimamål i Danmark.

Bygninger står for ca. 40 pct. af den nationale CO₂-udledning, hvorfor det er afgørende fortsat at gennemføre energieffektiviseringer i Frederiksbergs kommunale bygningsmasse. Det bør ske gennem konkrete indsatser inden for energirenovering, energistyring og digitalisering af energiområdet.

Energimærkning for de kommunale bygninger

Fordelingen af energimærker for Frederiksbergs kommunale ejendomme blev senest fremlagt for Klima-, Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2023 (pkt. 83 KPBU 12. juni 2023). I den mellemliggende periode er der sket en markant udvikling i fordelingen af energimærker, da der er udført nye energimærker på godt halvdelen af kommunens bygninger (57 pct.) i 2023-2024. Der udarbejdes nye energimærker for de resterende bygninger i 2025-2029 efterhånden som de ældre energimærker udløber.

Den positive udvikling i energimærkerne fremgår af Figur 1, hvor antallet af bygninger med energimærke A til C er steget markant (76 pct.) og antallet af de lavere energimærker D til G er tilsvarende faldet. Mere end halvdelen af bygningerne (kvm) ligger nu i kategorien A til C, hvor det før var 30 pct. Samtidig ligger 1/3 af bygningerne i kategorien D, hvor det før var 44 procent. Der er dermed sket en generel forbedring, hvor mange bygninger er flyttet en eller flere kategorier – fx fra D til B.



Figur 1: Udviklingen i energimærker for Frederiksbergs kommunale ejendomsportefølge ekskl. selvejende institutioner, fredede bygninger og bygninger under større renovering. Enerгимærke A2010-2020 er bygninger i energimæssig bedst stand (standard for bygninger opført efter 2010), og energimærke G er bygningerne i energimæssigt dårligst stand. Ny energimærker udgør 57 pct. og de resterende 43 pct. genmærkes i perioden 2025-2029. Udtræk dateret marts 2024 og baseret på kvm.

Den positive udvikling skyldes, at der gennem en årrække er gennemført en lang række vedligeholdelsesprojekter, der samtidig har givet energieffektiviseringer. Det er fx vinduesudskiftninger, tagrenoveringer, nye ventilationsanlæg og andre tekniske installationer – herunder konvertering af olie- og gasfyr til fjernvarme eller varmepumper. Med de nye energimærker ser vi nu resultatet af denne indsats. Der er samtidig sket en ændring i beregningsmetoden for energimærkerne, hvor fjernvarme resulterer i bedre energimærker.

Der er fortsat bygninger i de energimæssigt dårlige kategorier E til G, selvom der nu er markant færre. Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølge består hovedsageligt af ældre bygninger, hvor mere end 70 pct. af ejendomsporteføljen (kvm) er over 80 år gammel. En del af bygningerne er bevaringsværdige og enkelte er fredede, ligesom de ofte har stor arkitektonisk værdi. Det gælder fx Skolen på Duevej. Det sætter begrænsninger for, hvor meget bygningernes klimaskærm kan energieffektiviseres uden at gå på kompromis med den arkitektoniske værdi. For nogle bygninger er det derfor ikke muligt at gennemføre de energirenoveringer, der skal til for at sikre et markant bedre energimærke.

Gennemførte energieffektiviseringer 2019-2023

I perioden 2019 til 2023 er der gennemført en lang række energieffektiviseringsprojekter på de kommunale ejendomme, hvilket fremgår af Tabel 1. Der er investeret i alt 51,8 mio. kr. til energieffektiviseringer med tilhørende låneadgang, og projekterne har realiseret i alt 2.338 MWh energibesparelser og 173 ton CO₂e besparelser årligt. Låneadgangen for 2023 er særlig høj med 18,2 mio. kr., hvilket blandt andet skyldes renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III (fase 1) med låneadgang på 8,4 mio. kr.

Forskellen i den årlige besparelse skyldes forskelle i de gennemførte energieffektiviseringstiltag, hvor fx efterisolering, udskiftning af oliefyr, skift til LED belysning, indregulering af varme på rådhuset og prædiktiv varmestyring har genereret særlig store energibesparelser. Reduktion i CO₂-udledninger afhænger i høj grad af, hvorvidt tiltagene er på de tekniske anlæg eller bygningernes klimaskærm samt om effektiviseringen påvirker el- eller varmeforbruget.

Hvis Frederiksberg Kommune skal i mål med CO₂-målsætningen og forbedre de kommunale energimærker, er det nødvendigt at sætte ind på flere fronter. Energirenovering og udskiftning af fx belysning skal derfor kombineres med et løbende fokus på at nedbringe energiforbruget gennem energiledelse og digitalisering.

Tabel 1: Energi- og CO₂-besparelser samt realiseret låneadgang for perioden 2019-2023.

År	Tiltag	Låneadgang (mio. kr.)	Beregnet energibesparelse (MWh/år)	Beregnet CO ₂ -besparelse (ton CO ₂ e*/år)
2023	Lysstyring, prædiktiv varmestyring, tagudskiftninger, nye vinduer	18,2	612	44

og døre, udskiftning af ventilationsanlæg mv.

2022	Udskiftning af vinduer, døre og tag, ny LED belysning og nyt ventilationsanlæg samt regulering af varme på Frederiksberg Rådhus	4,6	646	35
2021	Udskiftning af vinduer og tag, isolering af lofter og facader samt udskiftning af belysning	12,9	199	7
2020	Udskiftning af vinduer og facadeelementer, montering af forsatsvinduer, udskiftning af ventilationsanlæg, efterisolering samt skift fra oliefyr til varmepumper	5,9	549	52
2019	Udskiftning af vinduer og døre, montering af forsatsvinduer, efterisolering, udskiftning af ventilationsanlæg, pumper og udendørsbelysning	10,2	297	35
I alt		51,8	2.303	173

*CO₂e er CO₂ ækvivalenter. Enheden bruges for at kunne sammenligne drivhusgasser.

Her følger en kort beskrivelse af de gennemførte energieffektiviseringer i perioden 2019-2023. En fuld oversigt fremgår af *Bilag 1: Oversigt over energieffektiviseringer gennemført i perioden 2019-2023.*

Energireoveringer og udskiftning af tekniske installationer

Der er i perioden gennemført projekter, der dækker fra vinduesudskiftninger til belysningsprojekter, udskiftning af tekniske installationer som fx ventilationsanlæg og oliefyr og prædiktiv varmestyring. Projekterne er udvalgt efter potentialet for energieffektiviseringer og ud fra, om det har kobling til den generelle vedligeholdelsesindsats, da energieffektiviseringstiltag er mest rentable, når de gennemføres i forbindelse med reovering og vedligehold.

Databaseret energiledelse

Med databaseret energiledelse kan forvaltningen løbende monitorere og analysere forbrugsdata på el, vand og varme i bygningerne og dermed identificere energibesparelspotentialer og dokumentere effekterne af gennemførte projekter. Databaseret energiledelse har blandt andet bidraget til at identificere energispild og dermed reducere el- og varmemeforbruget på Frederiksberg Rådhus i 2022.

Klimafondsprojekter

Klimafondsprojekterne har bidraget til at løfte særskilte energieffektiviseringsprojekter, der ikke indgår i vedligeholdelsesprojekter og som ikke kan prioriteres under puljerne til vedligehold. Klimafondsprojekter udgår fra 2024, og flere af projekterne fortsætter som budgetforbedringsforslag.

I 2022-2023 er der gennemført belysningsprojekter, der både sikrer energieffektiviseringer og bedre lys i kommunens bygninger. Indsatsen inden for belysning fortsætter i 2024. I 2023 blev der gennemført et vellykket pilotprojekt for prædiktiv varmestyring på fire kommunale ejendomme, hvor varmemeforbruget optimeres via kunstig intelligens. Indsatsen med prædiktiv varmestyring fortsætter i 2024.

Regulering af indetemperatur og prædiktiv varmestyring

Som en del af regeringens energikrisetiltag besluttede kommunen at sænke rumtemperaturen på udvalgte ejendomme til 19 grader i 2023 og indsatsen fortsatte i 2024 med en temperatursænkning til 20 grader. Sammen med pilotprojektet med prædiktiv varmestyring har det resulteret i markante varme- og CO₂-besparelser og tilhørende økonomiske besparelser.

Planlagte indsatser for 2024

I 2024 er der besluttet og planlagt en række energieffektiviseringsprojekter, hvor der investeres 9,5 mio. kr. i direkte energieffektiviseringsprojekter. Dertil kommer indirekte investeringer i vedligeholdelsesprojekter, der indebærer energieffektiviseringer. Projekterne fremgår af *Bilag 2: Oversigt over energieffektiviseringsprojekter i 2023*.

Projekterne består af belysning, prædiktiv varmestyring, etablering af bimålere på elinstallationer, udskiftning af ældre cirkulationspumper og en række mindre energieffektiviseringsforslag fra nye energimærker. Samtidig fortsætter GAP-projektet. Derudover gennemføres energirenoveringer på en række ejendomme med efterisolering af klimaskærmen, udskiftning af vinduer og døre samt renovering af ventilation. Forvaltningen fremlægger besparelserne for projekterne, når de foreligger i 2025.

Projekterne om belysning omhandler udskiftning af lysarmaturer og lyskilder samt opsætning af sensorer til lysstyring. Projekterne vil medføre betydelige energieffektiviseringer og giver låneadgang, da der er tale om elbesparelser. Muligheden for at udvide denne indsats indgår i budgetforbedringsforslag for 2025.

Projektet prædiktiv varmestyring optimerer bygningernes varmeforbrug via kunstig intelligens og brugen af algoritmer. Det er en fortsættelse af pilotprojektet fra 2023. Der er ikke låneadgang til projektet, da der er tale om varmebesparelser.

GAP-projektet er udviklingsprojekt, der skaber overblik over og fokus på energispild og realistiske energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme. Projektet fortsætter de kommende år og understøtter en større vision om intelligente bygninger, hvor data fra forskellige kilder bidrager til bedre monitorering og udnyttelse af energiresourcer.

Gennem projektet udvikles en platform, der bl.a. kan bidrage til at analysere bygningernes faktiske energiforbrug sammenlignet med det teoretiske energiforbrug. Det kan samtidig anvendes til at udvælge fremtidige energiprojekter baseret på energi- og CO₂-besparelse, investeringsbehov, tilbagebetalingstid mv.

Forvaltningen har historisk indsamlet en række data, men denne data har været og er fortsat isoleret i de enkelte fagsystemer. Med GAP-projektet sammenkobles data på tværs, så der kan identificeres energieffektiviseringspotentialer med kobling til den årlige vedligeholdelsesindsats af bygningerne. Her indgår data fra de nye energimærker fra 2023-2024 for ca. 250.000 kvm af de kommunale bygninger

Den fremtidige energieffektiviseringsindsats

Energieffektiviseringer på vedligeholdelsesprojekter

Der skal fortsat sikres en kobling mellem vedligeholdelsesbehov og potentialet for energieffektiviseringer, så der gennemføres de projekter, der giver mest mening at prioritere ud fra både vedligeholdelsesbehov og rentabilitet. GAP-projektet (igangsat 2023) bidrager til at identificere vedligeholdelsesprojekter med de største energieffektiviseringspotentialer.

Budgetforbedringsforslag med energieffektivisering fra 2025

Forvaltningen har fremlagt forslag om energieffektiviseringer til Budget 2025 i form af budgetforbedringsforslag. Forslagene bidrager samtidig til kommunens målsætning om CO₂-neutralitet i 2030 og fremgår af Tabel 2

Tabel 2: Budgetforbedringsforslag til budget 2025. Der er angivet låneadgang for 2025, men nogle tiltag er forbundet med yderligere implementeringsomkostninger for perioden 2026-2028.

Energieffektiviseringstiltag for 2025	Låneadgang i 2025 (kr.)	Estimeret energibesparelse i 2026 (MWh/år)	Estimeret CO₂-besparelse i 2026 (ton CO₂e/år)
Montering af elektrostatiske filtre på store ventilationsanlæg (2025-2026)	3.000.000	125	16,5
Yderligere investering i opgradering og energioptimering	1.500.000	55	7,0

af belysning?(2025-2028)

Energirenovering af ventilationsanlæg - udskiftning af motorer (2025-2026)	1.500.000	80	10,5
I alt	6.000.000	260	34

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at de gennemførte og planlagte energieffektiviseringer bidrager til indfrielse af de kommunale mål om nedbringelse af CO₂-udledningen. Tiltagene er mulige som følge af de afsatte midler til

Klimafondens arbejde, afsatte midler til vedligehold af kommunens ejendomme og låneadgangen til projekter, der indebærer elbesparelser.

Forvaltningen vurderer, at dette arbejde bør fortsætte, og der indgår derfor en række energieffektiviseringsforslag som budgetforbedringsforslag til budget 2025.

Økonomi

Den pågældende orienteringssag har ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Oversigt over energieffektiviseringer gennemført i perioden 2019-2023

Bilag 2 Oversigt over energieffektiviseringer i 2024

Punkt 60: Startredegørelse - Kaptajn Johnsens Skole

01.02.05-P16-1-24

Resume

Udvalget anmodede den 30. maj 2022 forvaltningen om at udarbejde en revideret startredegørelse for Kaptajn Johnsens Skole. Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal udarbejdes ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Sagsfremstilling

Kaptajn Johnsens Skole er en mere end 130 år gammel skole. Skolen er fordelt i fire skolebygninger på henholdsvis Lykkesholm Allé 3A og Tårnborgevej 4-10 i den østlige del af Frederiksberg. Det er en skole med to skolespor fra forskoleklasse til og med 9. klasse samt en SFO for elever til og med 3. klasse. Skolen har i alt 440 elever, 34 lærere, 11 pædagoger, 4 teknisk-administrativt personale og 3 rengøringspersonale.

Skolen er ifølge skolens bestyrelse og ledelse udfordret på eksisterende bygningsmasse. Pladsen er meget trang, og nogle af bygningerne er ikke tidssvarende til skolebrug. For at fremtidssikre skolen har skolens bestyrelse og ledelse udarbejdet en vision for skolens bygningsmasse. En del af visionsoplægget handler om at forbedre og øge undervisningsarealet med nutidssvarende faciliteter. Det nuværende elevantal ønskes fastholdt.

Derfor ønsker skolen at opføre en ny bygning med moderne og tidssvarende klasselokaler i stedet for den eksisterende villa Tårnborgevej 4. Der er dertil tanker om, at den nye bygning også skal kunne indeholde fysiklokale og evt. en større nedgravet gymnastiksal.

Den nye skolebygning indgår som en del af Kaptajn Johnsens skole som helhed, men byggeprojektet og projektområdet er afgrænset til Tårnborgevej 4 med en eksisterende ældre villa fra 1893 på grunden.

Den eksisterende bygning har en SAVE-værdi 5, hvilket svarer til en middelværdi. Alle bygninger med en SAVE-værdi fra 1-4 er udpeget som bevaringsværdige i Frederiksberg Kommune. Den eksisterende bygning på Tårnborgevej 4 er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Projektforslaget

Projektforslaget omfatter nedrivning af en ældre villa fungerende som skolebygning og opførelse af ny bygning bygget til skoleformål.

Den nye bygning er estimeret til 988 m² i 4 etager svarende til ca. 14 meter i højden. Den nye bygning har en fritliggende bygningskrop og indfører sig i rækken af skolebygninger på Tårnborgevej og bevarer på den måde takten af bygningstypologi på vejen. Nabobygningerne varierer i højde fra villa på ca. 13 m til etagebyggeri på 23 m. Den nye bygning er i forslaget trukket tilbage fra Tårnborgevej og flugter facaderækken af villaer på vejen.

Facadeudtryk

Projektet arbejder med en række principper for facadeudtryk, der skal understøtte villa-udtrykket for bygningen. Dette bl.a. ved en opbygning, der opdeler bygningen i en base, en midte og en top, forskydninger i facaden, en varieret beklædning samt en detaljering i facaden, fx ved fortolkning af ornamentik i ny træbeklædning. Skitserne for facadeprincipper og referencebilleder i startredegørelsen skal betragtes som pejlemærke og rettesnor for bearbejdning af facadeudtrykket i den videre lokalplanproces.

Det er skolens mål, at facaden i størst mulig grad opføres i træ og andre biogene materialer med lavt CO₂-aftryk. Hensyn til brand og særlige regler i bygningsreglement kan dog begrænse muligheden for udelukkende at anvende biogene materialer.

Opholdsarealer

Opholdsarealerne på Tårnborgrvej 4 skal ses i sammenhæng med resten af skolen og er således koblet sammen med en større skolegård. Forarealet indrettes som et åbent og imødekommende ankomstareal. Skolegårdens areal inden for projektområdet forventes at blive udvidet, da eksisterende barak bliver fjernet og efterlader mere areal til skolegård. Gården indrettes som en ny lomme med sin egen karakter i direkte kontakt med skolens primære skolegård.

Kravet til opholdsarealer for skoler er i kommuneplanen fastsat til 50% med mulighed for konkret vurdering. Forvaltningen konstaterer, at kravet til 50% opholdsareal ikke opnås i projektet. Det samlede opholdsareal vil dog i projektet blive forøget sammenlignet med i dag.

Fsva. hegn, som afgrænsning af skolegården mod Tårnborgrvej, arbejdes der med et åbent og inviterende udtryk, fx med begrønning, siddenscher og med en grad af transparens ved stakit.

Trafik og parkering

En del af skolens elever parkerer i dag på det offentlige og kommunalejet fortov mod Tårnborgrvej. I det videre arbejde skal forhold vedrørende cykelparkering, og hvordan denne kan optimeres på egen grund, afklares.

Med den nye skolebygning udvides skolens antal af samlede etagemeter, men projektet medfører ikke flere ansatte eller skoleelever som helhed. Det vurderes derfor, at der ikke skal stilles krav om bilparkeringspladser i tilknytning til den nye skolebygning på Tårnborgrvej.

Udarbejdelse af plangrundlag

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

Ejendommen ligger i kommuneplanens område 6.O.12 Tårnborgrvej, som er udlagt til offentlige formål, undervisningsformål. For området gælder et maksimalt etageantal på 6 og en max bebyggelsesprocent på 110%. Nærværende projekt har et etageantal på 4 etager og en bebyggelsesprocent på ca. 193%. Projektet er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og kræver derfor, at der bliver udarbejdet et kommuneplantillæg.

Skolen henvendte sig første gang til forvaltningen i 2019 om muligheden for at opføre ny bebyggelse, herunder planvurdering af nedrivning af den eksisterende bygning. Det blev dengang undersøgt om en tilbygning, der efterkom skolens behov, kunne etableres inden for gældende lokalplan, hvilket ikke lod sig gøre. Dette ledte til udarbejdelse af den første startredegyrelse, som udvalget behandlede den 30.maj 2022, hvor udvalget ikke stillede et § 14-forbud.

Det bemærkes, at det er forvaltningens vurdering, at muligheden for at nedlægge et § 14-forbud er passeret, idet Planklagenævnet i en eventuel klagesag formentlig vil ophæve et forbud mod nedrivning med henvisning til, at den samlede sagsbehandlingstid overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, herunder at kommunen har udvist passivitet. Forvaltningen anbefaler dog heller ikke, at bygningen bevares, da bygningen med sin SAVE-værdi 5 ikke er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen.

Fokus for det videre arbejde

Forvaltningen vil i det kommende arbejde have følgende fokuspunkter; arkitektur og facadeudtryk, nabohensyn, begrønning, opholdsarealer og optimering af cykelparkering. Det bemærkes hertil, at vejarealet på Tårnborgrvej op til skolens matrikel er kommunalt ejet. En bearbejdning af vejen er ikke forudsætning for at realisere skoleprojektet, og vejen indgår derfor ikke i lokalplanens område. Der vil derfor ikke ske nogen infrastrukturelle ændringer på Tårnborgrvej 4 som følge af projektet.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet lever op til Bystrategien for Frederiksberg om at fastholde byens kvaliteter og identitet, når byen skal udvikles og forbedres. Området omkring Tårnborgrvej har generelt en varieret karakter med bygninger i forskellige stilarter og højder. Arkitektonisk er det derfor vigtigt, at den nye bygning indpasser sig og virker naturlig i mødet med omgivelserne samtidig med, at den har sin egen nutidige karakter. Den nye skolebygning gives en skala, der harmonerer med de nærmeste omgivelser, og projektet indpasser sig fint i facaderækken af villaer på Tårnborgrvej både i volumen og det arkitektoniske udtryk med en villa-karakter.

Forvaltningen vurderer, at opholdsarealerne alt i alt forbedres i projektforslaget, da opholdsarealet forøges og får nye kvaliteter. Samtidig skal skolebygningen betragtes i sin helhed med resten af skolens opholdsarealer. Det vurderes derfor, at der er mulighed for at etablere fornuftige opholdsarealer for den nye skolebygning i sammenkobling med resten af skolens arealer.

Den nye skolebygning og skolegård forbedrer alt i alt rammer for læring for børn og unge, og projektet er skræddersyet, så det passer ind til det specifikke sted og forstærker eksisterende kvaliteter. Det er på den baggrund forvaltningens

anbefaling at vedtage udarbejdelse af lokalplan samt kommuneplantillæg for en ny skolebygning på Tårnborgvej 4.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget

Historik

Indstilling 30.maj 2022 punkt 86

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede ikke at tiltræde startredegerelsen, men anmodede forvaltningen om, at udarbejde en ny startredegerelse, 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 9.maj 2022 punkt 78

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Beslutning

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

Bilag

Bilag 1 Startredegerelse Kaptajn Johnsens Skole

Punkt 61: Startredegørelse for hotel på Gammel Kongevej 72D-74A

01.02.05-P16-3-24

Resume

Ejer af ejendommen Gammel Kongevej 72D-74A ønsker at renovere den eksisterende bygning og omdanne ejendommen til hotel. Ved at udnytte den eksisterende såkaldte bygningskrop, medfører det påtænkte projekt kun i et begrænset omfang nybyggeri. Udvalget skal med denne sag tage stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af hotelprojektet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for hotelprojekt med tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Projektet omhandler et forslag om at renovere ejendommen på Gammel Kongevej 72D-74A med henblik på at etablere et hotel. Projektområdet ligger i den østlige ende af Gammel Kongevej tæt på kommunegrænsen. Området består primært af etagebyggeri med boliger og erhverv i stueetagen.

Baggrund

Ejendommen Gammel Kongevej 74A er opført i 1974 i seks etager med delvis kælder og har oprindeligt været anvendt som kontor. Siden 2019 har ejendommen fremstået ufærdig, da et byggeprojekt, som havde til formål at indrette ejendommen til kontorhotel, "strandede". Den nye ejer, som overtog ejendommen den 8. april 2024, ønsker at udvikle ejendommen med henblik på at etablere hotel.

Udarbejdelse af plangrundlag

Gammel Kongevej 72D-74A er i dag omfattet af rammeområde Gammel Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/ Rolighedsvej 6.C.2 samt gældende lokalplan nr. 140. I gældende lokalplan er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 215, en maksimal højde på 27 meter, plus 1 meter til ventilation og maksimalt 7 etager. Anvendelsen er fastsat til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv.

Projektet indeholder en anvendelse til hotel samt en bebyggelsesprocent på mere end 215, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

Anvendelsen som kontor- og serviceerhverv i lokalplan nr. 140 kan ikke rumme den nye anvendelse som hotel. Da anvendelsesbestemmelsen er en del af lokalplanens principper, der jf. planloven ikke kan dispenseres fra, er det ikke muligt for Kommunalbestyrelsen at give en dispensation til, at ejendommen kan anvendes som hotel. Derfor kræver projektet tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det foreslås, at den nye lokalplan og kommuneplantillæg vil muliggøre et projekt, som kan anvendes til et hotel i maksimalt 7 etager, hvor den 7. etage etableres som en såkaldt "penthouseetage". Det foreslås desuden, at projektet får en maksimal højde på 27 meter, alt inkl. - altså i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 140.

Bygherre forventer, at projektet kan rummes inden for en maksimal bebyggelsesprocent på 230. Da den eksisterende bygningskrop sætter rammen for projektet, er det nødvendigt, for at sikre den mest hensigtsmæssige drift af hotellet, at bygge til i ejendommens østlige ende i stueplan i en størrelse af godt 90 m². Herudover ønskes det at færdiggøre og udvide 7. etage på ejendommen til en størrelse af knap 795 m². Denne 7. etage får karakter af en "penthouseetage" i overensstemmelse med det, den gældende lokalplan nr. 140 giver mulighed for. Det betyder, at den 7. etage trækkes tilbage fra facaden i forhold til den eksisterende bygningskrop. Det samlede nybyggeri bliver altså i alt 885 m².

Bygherre afholdte et informationsmøde for de nærmeste naboer den 30. maj 2024, hvor bygherres visioner for projektet, herunder hotellets målgruppe, indvendige indretning mv. blev præsenteret.

Projektområdet

Projektområdet er afgrænset af Schönbergsgade mod vest, Prinsesse Maries Alle mod øst, Danmarksgården mod nord og endelig Gammel Kongevej mod syd. Projektområdet ligger tilbagetrukket fra Gammel Kongevej, ca. 35 meter og næsten i skjul af de to boligejendomme Gammel Kongevej 72B-C og 74B-D, som begge har erhverv i stueetagen.

Projektforslagets visioner og strategi

Projektet påtænker at udvikle ejendommen til hotel med 200-220 hotelværelser, en lobby og bar samt en tagterrasse mod Gammel Kongevej.

Projektet understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024 som byen-i-byen med målsætningen om, at Frederiksberg skal styrkes som destination for gode oplevelser i hovedstadsområdet. Det understøttes ved at tilbyde overnatningsmuligheder ud til Gammel Kongevej, der er et udpeget centralt centerstrøg i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2021.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere denne og samtidig etablere den 7. etage, som blev påbegyndt i 2019. Det understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Projektet planlægger, at hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Gammel Kongevej, hvor hotellets lobby og bar placeres, som påtænkes at være åben for alle. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

Opholdsarealer og parkering

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i nærværende lokalplan blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer jf. kommuneplanens krav, svarende til 750 m².

Opholdsarealer etableres på terræn på den nordlige side af ejendommen og som fælles tagterrasse mod syd. Den eksisterende bygning sætter rammen for projektet, hvorfor opholdsarealer på terræn ikke kan etableres andre steder end nord for bygningen, da det er her at ejendommens friarealer er beliggende.

Anvendelsen som hotel udløser krav om bilparkeringspladser svarende til 1. pr. 100 m² etageareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal jf. kommuneplan 2021. Det er muligt at fastsætte antallet på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224, som blandt andet omfatter et hotel på Værnedamsvej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m², som i nærværende projekt vil medføre 25 parkeringspladser. Hotellet på Værnedamsvej er sammenligneligt i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt ikke er mulighed for conferencefaciliteter, hvorfor kravet til bilparkering bliver 1 pr. 300 m² og altså 25 parkeringspladser.

Cykelparkeringsnormen ligger ikke fast endnu og er noget, som der vil skulle arbejdes videre med. Der vil blive stillet krav om ikke mindre end 50 cykelparkeringspladser, men det endelige tal vil skulle findes på baggrund af en redegørelse af behovet.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at etableringen af et hotel på Gammel Kongevej 72D-74A passer godt ind i området, da der er få hoteller i dette område. Herudover forventes det, at projektet vil bidrage positivt til detailhandlen på Gammel Kongevej, der som nævnt er udpeget som et centralt centerstrøg.

Forvaltningen vurderer desuden, at der skal være fokus på at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området, herunder skal der især være fokus på hvordan ventilationen indarbejdes i arkitekturen.

Forvaltningen vurderer endelig, at der skal arbejdes videre med placeringen og kvaliteten af opholdsarealer, så det sikres, at de er i høj kvalitet og med fokus på støjgener for de omkringliggende beboelsejendomme. Hertil vil der skulle arbejdes med en redegørelse for at fastsætte det nødvendige antal cykelparkeringspladser.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Bilag

Startredegørelse_Gl Kongevej 74

Punkt 62: Status på nye tagboliger

01.02.00-G01-1-24

Resume

Klima-, plan- og boligudvalget drøftede den 27. marts 2023 gældende rammer og potentialer for nye tagboliger i kommunen. Udvalget har efterfølgende anmodet forvaltningen om en status over nye tagboliger, som hermed fremlægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

- 1.at ansøgninger om tilladelse til nye tagboliger fortsat fremlægges for udvalget,
- 2.at forvaltningen giver en årlig status på nye tagboliger indtil udarbejdelse af en tagboligstrategi - og
- 3.at tagboligstrategien udarbejdes, når der er et større antal behandlede sager om nye tagboliger at tage afsæt i.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at ansøgninger om tilladelse til nye tagboliger fortsat fremlægges for udvalget,
2. at forvaltningen giver en årlig status på nye tagboliger indtil udarbejdelse af en tagboligstrategi - og
3. at tagboligstrategien udarbejdes, når der er et større antal behandlede sager om nye tagboliger at tage afsæt i.

Sagsfremstilling

Klima-, plan- og boligudvalget havde den 27. marts 2023 en temadrøftelse om de gældende rammer og potentialer for nye tagboliger i kommunen. Temadrøftelsen var afledt af, at udvalget den 21. november 2022 udsatte sagen ”Mulighed for at udnytte tagetager til beboelse i ejendomme med servitutter, som forhindrer dette” for en mere generel drøftelse af boligpolitiske principper for etablering af tagboliger på Frederiksberg. Forvaltningen blev i vinter anmodet om en status over nye tagboliger.

Lovgrundlag

En byggetilladelse til en tagbolig i en etageboligbebyggelse kræver altid en helhedsvurdering efter kriterier i bygningsreglementet. Bl.a. skal der ved en ny bolig sikres opholdsarealer af en passende størrelse og arealer til parkering. I henhold til Kommuneplan 2021 er 50 % af boligens areal et passende opholdsareal og 1 bilparkeringsplads passende til en familiebolig. Hvis tagboligen kræver, at tagkonstruktionen hæves, da udløses desuden krav om etablering af elevator, jf. bygningsreglementet.

Der er som oftest ikke friareal til hverken ophold eller parkeringsplads, da de enkelte matrikler for etageboligbebyggelse er fuldt udnyttet. Særligt området øst for Nordre- og Søndre Fasanvej er trængt og der må, ved tilladelse til nye boliger, gives dispensation fra kravet til opholds- og parkeringsareal. Dispensationer til opholds- og parkeringsareal gives ud fra en konkret vurdering og udvalgsbehandling. For dispensation stilles der krav til, at projekter tilføjer nye værdier til den omgivende by, jf. Temarevision Kommuneplan 2021:

- Den blandende by med en variation af boligtyper og ejerformer og/eller understøttelse af fællesskaber
- Arkitektoniske og bymæssig kvalitet
- Tilgængelighed og boligkvalitet, halv- og heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder
- Tilgængelighed og boligkvalitet, idet tilgængelighed dog skal afspejle den målgruppe, der bygges til
- Klima- og bæredygtighedshensyn, energieffektivisering, reduceret CO₂-aftryk, skybrudssikring, bedre affaldshåndtering og materialers holdbarhed, miljøpåvirkning og genanvendelse mv.
- Grønne forbindelser, begrønning, bynatur og forskønnelse af byens rum.

Ved dispensation til parkeringsplads indbetaler bygherre for etablering af parkeringsplads via parkeringsfonden. Kommunen afholder halvdelen af denne udgift.

Status for behandlede tagboligsager

Udvalget har siden mødet den 21. november 2022 behandlet 6 sager om nye tagboliger, efter retningslinjer for boligtilvækst, hvoraf der er givet principiel tilladelse til 7 nye tagboliger og afslag til 2 nye tagboliger (se bilag Oversigt nye tagboliger).

By-, kultur- og miljørådets vurdering

Selvom der er en generel interesse for etablering af nye tagboliger, oplever forvaltningen, at der har været en vis tilbageholdenhed fra bygherre ift. at udføre projekterne. Baggrunden herfor kan skyldes rentestigninger og øgede omkostninger i forbindelse med byggeri. Forvaltningen vurderer, at 6 tagboligsager er for spinkelt et grundlag at udarbejde en tagboligstrategi på baggrund af, herunder kriterier for, hvornår der kan forventes tilladelse til etablering af tagboliger. Forvaltningen foreslår derfor, at en tagboligstrategi afventer flere beslutninger om nye tagboliger, idet det samtidig foreslås, at udvalget får en årlig status over ansøgninger om nye tagboliger behandlet i udvalget, indtil et passende grundlag foreligger.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Oversigt nye tagboliger

Punkt 63: C.F. Richs Vej 64, st. og 1. til enfamiliehus på 216 m² - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-10-24

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen C.F. Richs Vej 64, så den herefter får status af et enfamiliehus på 216 m². Da det samlede areal af beboelseslejlighederne overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne C.F. Richs Vej 64, stuen og 1. sal, så ejendommen herefter kan få status af enfamiliehus.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller:

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne C.F. Richs Vej 64, stuen og 1. sal, så ejendommen herefter kan få status af enfamiliehus.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 29. april 2024 modtaget en ansøgning (bilag 1) om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen C. F. Richs Vej 64, så den herefter kan få status af et enfamiliehus på 216 m². Da det samlede areal af beboelseslejlighederne overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023.

Ejendommen rummer i dag ud fra oplysningerne i BBR-registeret beboelseslejlighederne:

- C.F. Richs Vej 64, stuen: 126 m²
- C.F. Richs Vej 64, 1. sal: 90 m²

Ejendommen er opført i 1923 som en fritliggende villa-lignende ejendom på to etager, henholdsvis stueetage og 1. sal (tagetagen), hvor der på begge etager er opholdsrum, køkken og wc/bade-rum.

Ud fra folketællingerne omkring opførelsetidspunktet i 1925 (bilag 2) rummede ejendommen på daværende tidspunkt to lejligheder. Ejendommen er således ikke oprindeligt opført som enfamiliehus.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 20. marts 2023 de nye sammenlægningskriterier, der blandt andet muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i villaer, hvis der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus, og som vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, idet denne type ansøgninger skal forelægges til udvalgets stillingtagen (referat er vedlagt som bilag 3).

Nærværende sag er den fjerde, der skal behandles efter dette nye kriterie. Udvalget har tidligere besluttet af imødekomme ansøgninger om sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, stuen og 1. sal (på møde den 27. marts 2023), Dronningensvej 29, st., 1. sal og 2. sal (på møde den 12. juni 2023) og Magnoliavej 28, st. og 1. sal (på møde den 18. september 2023).

Arkitektonisk vurdering

Der er tale om en ejendom med en stueetage og en 1. sal (tagetage). Mod vejen har stueetagen en oprindelig tilbygning/karnap med nedgang til forhaven og i taget er den en enkelt trefags kvist samt tre mindre tagvinduer i den nederste del af tagfladen. Mod havesiden er der i taget to tofags kviste. I begge gavle er der vinduer på førstesalen under tagets valme.

Både mod vej og mod have er der tale om en ejendom, der kan opfattes som et enfamiliehus. Dog bemærkes det, at særligt vinduerne i gavlene på førstesalen i et vist omfang kan give indtryk af en tofamilieejendom (oprindelige tegninger fremgår af bilag 4, og luftfotos fremgår af bilag 5).

Det bemærkes dog, at det ikke er usædvanligt blandt de nærmeste omkringliggende enfamiliehuse, at etagen over stueetagen (1. sal eller tagetage) er udnyttet på en måde, der også der kunne give indtryk af tofamiliehuse, selvom de alle er enfamiliehuse.

Ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme

Området umiddelbart omkring C.F. Richs Vej 64 er hovedsageligt bebygget med enfamiliehuse. De nærmeste 15 ejendomme på C.F. Richs Vej er alle enfamiliehuse. Mod ejendommens haveside er der ud af de nærmeste otte ejendomme, syv enfamiliehuse og et dobbelthus.

De nærmeste 22 enfamiliehuse på C.F. Richs Vej og Grøndalsvej har boligarealer mellem 112 m² og 300 m². Den gennemsnitlige størrelse på de nærmeste enfamiliehuse på C.F. Richs Vej er 211 m², mens den gennemsnitlige størrelse af de nærmeste enfamiliehuse på Grøndalsvej er 179 m². Det samlede areal af ejendommen C. F. Richs Vej 64 vil blive 219 m², hvilket ikke afviger mærkbart fra den gennemsnitlige størrelse af de nærmeste enfamiliehuse. Det bemærkes samtidig, at der er forholdsvis stor spredning i husenes størrelser.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold

Efter § 3 i lov om boligforhold er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere lejligheder, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til anden anvendelse end beboelse.

Efter bestemmelsen i lov om boligforhold § 3 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.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 27 - for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune. Af vedtægtens § 3, stk. 3 fremgår: "I her bebyggelse må indrettes indtil 2 lejligheder, dog kun en enkelt, hvor påhvilende servitutter foreskriver dette." Konvertering af ejendommen fra en tofamilieejendom til et enfamiliehus vil ikke være i strid med plangrundlaget for ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ejendommen kan opfattes som enfamiliehus. Det vurderes samtidig, at ejendommen optræder naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, da der er tale om en ejendom beliggende i et område helt overvejende bebygget med enfamiliehuse. Forvaltningen vurderer på den baggrund samlet set, at der kan gives tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 1 - ansøgning

bilag 2 - folketællinger

bilag 3 - referat

bilag 4 - tegninger

bilag 5 - luftfotos

Punkt 64: Sophie Amalie Gården - Redegørelse om tomme boliger

03.00.00-K08-17-24

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 29. april 2024 om en redegørelse om tomme boliger i Sophie Amalie Gården. Med denne sag forelægges en redegørelse til udvalgets orientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen om tomme boliger i Sophie Amalie Gården tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Nogle beboere fra Sophie Amalie Gården (SAG) havde foretræde for Klima-, Plan- og Boligudvalget den 29. april 2024, hvor de udtrykte bekymring for det store antal af tomme lejemål i SAG. I forlængelse af foretrædet anmodede udvalget om en redegørelse fra forvaltningen.

Forvaltningen har den 16. februar 2024 under sit tilsyn med tomme boliger modtaget en henvendelse fra en beboer i ejendommen SAG om, at et stort antal boliger står tomme. På baggrund heraf har forvaltningen den 14. marts 2024 anmodet ejer af SAG v/administrator Bjørnsholm A/S om en redegørelse for, hvorfor 32 af deres i alt 277 boliger står tomme, og hvornår disse vil blive udlejet til helårsbeboelse.

Til besvarelse har administrator fremsendt mail af den 27. marts 2024 inkl. bilag indeholdende oplysninger om, hvilke boliger der er anmeldt via kommunens selvbetjeningssystem Tomme Boliger samt en oversigt over, hvilke boliger der er sendt til genudlejning pr. 15. april 2024. Forvaltningen kunne dog konstatere, at der kun var tale om en statusopdatering i forhold til tomme boliger i SAG, hvorfor forvaltningen endnu engang anmodede om en nærmere redegørelse for, hvorfor boligerne har stået tomme i lang tid og flere stadig står tomme, samt hvornår disse vil blive lejet ud til helårsbeboelse.

Efter at have rykket flere gange modtog forvaltningen den 26. april 2024 en redegørelse fra administrator, jf. vedlagte Bilag A. Af redegørelsen fremgår, at ejendommen SAG indtil den 1. april 2023 juli blev administreret af DEAS, hvorefter Bjørnsholm A/S overtog administrationen af ejendommen. Administrator oplyser, at der havde været en del uhensigtsmæssigheder i genudlejningen under den tidligere administrator, herunder at tildeling af lejemål i flere tilfælde havde været i modstrid med vedtægterne for Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården samt de tidligere vedtagne ventelisteregler for samme.

Ved administrators såkaldte "genopstart" af ventelisten har det angiveligt været magtpåliggende for både bestyrelse og administrator at få rettet op de uhensigtsmæssigheder, der havde været tidligere i forhold til genudlejning og ventelisteregler.

Genudlejning efter den nye venteliste er ifølge administrator blevet igangsat pr. 1. februar 2024, og genudlejning af ejendommens boliger skulle således nu været overgået til almindelig genudlejningsdrift.

Administrator bestrider ikke, at samtlige tomme boliger kunne have været udlejet på et tidligere tidspunkt. Det bemærkes samtidig, at dette højst sandsynligt ville have medført tildeling af lejemål til personer, der ikke var berettiget til boligen, hvorfor bestyrelsen valgte løsningen med at genskabe en venteliste og genudleje.

Forvaltningen har efterfølgende konstateret, at der pr. 14. maj 2024 er i alt 40 tomme boliger i SAG, jf. vedlagte bilag B.

I overensstemmelse med Lov om boligforhold § 5, stk. 1 og 2 vil forvaltningen på baggrund af ovenstående forløb følge sagen tæt i form af skærpet tilsyn over tomme boliger i ejendommen SAG indtil et acceptabelt niveau er opnået. Kommunen har ingen tilsynsrolle ift. SAG's overholdelse af egne vedtægter og udlejningskriterier.

Forvaltningens vurderingen

Forvaltningen har som udgangspunkt ingen grund til at betvivle de oplysninger, som administrator er kommet med. Da kommunen imidlertid ingen tilsynsrolle har i forhold til vedtægter og udlejningskriterier, har forvaltningen alene forholdt sig til det store antal tomme lejemål, som vurderes at være bekymrende højt. Samtidig er det bekymrende, at antallet

synes at være steget fra 32 til 40 i den seneste tid. Forvaltningen vil derfor føre skærpet tilsyn i ejendommen, indtil der er rettet op på udlejningssituationen.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Brev til Frederiksberg af 26.04.24 - Tomme boliger

Tomme boliger - Sophie Amalie Gården pr. 14. maj 2024