

REFERAT Magistraten_2018-21 d. 08-06-2020

Mødedato Mandag d. 08. juni 2020 kl. 17:05

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Temadebat: Fra Frederiksbergstrategi til Kommuneplan - med vægt på boligpolitiske principper.....	3
Meddelelser fra borgmesteren.....	13
Redegørelse for sager indkommet til kommunens whistleblowerordning.....	14
Orientering om kommunens gæld og investeringer opgjort ultimo marts 2020.....	16
Frigivelse af anlægsbevilling til projekter under Den Sociale Masterplan.....	20
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmer David Muni	23
Status på sammenlægning af Flintholm Svømmehal og Frederiksberg Svømmehal - herunder afledt	27
Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og rådmand Thyge Enevoldsen om f	36
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomd	39
Endelig vedtagelse af Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhøren	41
Orientering om status på proces med optagelse af private fællesveje.....	46
Orientering om eksisterende optioner på parkeringskældre.....	49
Lukket.....	51
Lukket.....	52

Punkt 204: Temadebat: Fra Frederiksbergstrategi til Kommuneplan - med vægt på boligpolitiske principper

00.15.10-G01-3-19

Resume

Magistraten indstillede i februar 2019, at temaet "Fra Frederiksbergstrategi til Kommuneplan - med vægt på boligpolitiske principper" debatteres i Kommunalbestyrelsen. Denne sag er et oplæg til denne debat med udgangspunkt i de boligpolitiske visioner, og hvilke kommunalpolitiske værktøjer, der er, til at opnå disse.

Beslutning

Magistraten indstiller, at nedenstående redegørelser danner grundlag for Kommunalbestyrelsens temadebat den 22. juni 2020.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Kommunalbestyrelsen på baggrund af nedstående redegørelser drøfter, hvordan Frederiksberg Kommune lever op til kommunens boligpolitiske visioner

Sagsfremstilling

Frederiksberg er en attraktiv del af hovedstaden. Byen rummer mange forskellige befolkningsgrupper, der bor tæt og blandet mellem hinanden i trygge nærmiljøer, hvor der aldrig er langt til butikker, servicetilbud og en velfungerende kollektiv trafik.

Frederiksberg rummer også mange forskellige slags boliger – med stor variation i både størrelse og ejerform. Gennem de sidste 30 år har byen oplevet et markant løft i boligkvaliteten. Mange ejendomme er blevet sat i stand og moderniseret med offentlig støtte eller i privat regi, og mange steder er små og nedslidte gårdmiljøer blevet til grønne oaser.

Men en mere attraktiv storby, hvor både boliger og nærmiljø appellerer til mange forskellige mennesker, betyder også, at mange gerne vil bo i byen. Og når efterspørgslen stiger, stiger priserne, der hvor de kan – og på den måde de kan. Det er en udfordring, når målet er, at Frederiksberg fortsat skal være en by med plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, hvor der er boliger, der også i fremtiden er til at betale med almindelige indkomster og hvor det er muligt for unge familier at få en tidssvarende og velegnet bolig, når der kommer flere børn til.

Disse udviklingstendenser har sat betydeligt politisk fokus på boligforsyningen/boligmarkedet både nationalt og lokalt. Blandt Folketingets partier er der – bl.a. med udgangspunkt i udenlandske kapitalfondes opkøb af frederiksbergske udlejningsejendomme – lavet aftale om ny lovgivning på området, og på Frederiksberg har boligpolitiske temaer indgået med stor vægt i såvel budgetaftalen 2020 som den nye Frederiksbergstrategi (kommuneplanstrategien) ligesom en række beslutningsforslag med boligpolitiske emner løbende behandles i kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen har endvidere besluttet, at årets temadebat skal have emnet "Fra Frederiksbergstrategi til Kommuneplan – med særlig vægt på boligpolitiske principper".

Denne sag er forvaltningens oplæg til temadebatten og indeholder:

- Et resume af de boligpolitiske visioner som Kommunalbestyrelsen har formuleret hidtil samt det strategiske ophæng.
- Et overblik over boligsammensætningen og udviklingstendenser på boligområdet på Frederiksberg med en gennemgang af de muligheder, Kommunalbestyrelsen har for at påvirke udviklingen inden for gældende lovgivning.

Den strategiske retning – de boligpolitiske visioner

I den nye Frederiksbergstrategi sætter "Byen for alle", som et af strategiens fire temaer, retning for Frederiksberg Kommune som "en tryk og mangfoldig by, som rummer muligheder for alle borgere uanset hvor de er i livet".

I Frederiksbergstrategien sættes der mål om en "bæredygtig boligudvikling" med følgende formulering: "Frederiksberg skal fortsat være en by med plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber. Det skal byens boligforsyning leve op til – med variation og balance i boligtyper og ejerformer, som sikrer, at der er boliger som alle har råd til. Nye boliger er ikke et mål i sig selv, men hvis der bygges nyt, skal det samtidig tilføre kvalitet og gøre byen grønnere. Målet er attraktive kvarterer, hvor forskellige boligtyper, erhverv, kultur- og fritidsaktiviteter, gode byrum samt plads og nærhed til offentlig service giver gode rammer for borgernes hverdagsliv."

Denne ambition understøttes i forliget for budget 2020 med budgetstrategien Bæredygtigt Frederiksberg, der bygger på, at Frederiksberg skal være en by for alle, at børnene er fremtiden og at Frederiksberg skal være en bæredygtig og klimaneutral by.

I budgetaftalen 2020 er det aftalt: ”Med satsningen ”byen for alle” ønsker partierne at arbejde med en samlet boligpolitik, der bl.a. skal sikre, at Frederiksberg får tilført nye former for familieboliger, der i højere grad giver mulighed for at blive på Frederiksberg, når familien vokser. Men partierne ønsker også et fokus på at udvikle boligområder, hvor borgere i forskellige livssituationer bor sammen og er med til at understøtte fællesskabet, sammenhængskraften og den sociale bæredygtighed. Boligpolitikken udvikles sammen med den nye kommuneplan”.

Den gældende Kommuneplan 2017, der nu skal revideres på baggrund af Frederiksbergstrategien, udtrykker visionen om, at Frederiksberg også i fremtiden skal være en socialt bæredygtig by med forskellige boligtyper og et varieret boligudbud. Der skal være plads til mange forskellige livsformer, og der lægges vægt på at tilbyde attraktive boliger til unge, studerende, seniorer, singler og til borgere med særlige boligbehov. Desuden ønsker kommunen at fremme fællesskaber på tværs af forskellige befolkningsgrupper samt alternative boformer. Kommuneplanen slår fast, at boligtilvækst ikke er et mål i sig selv, men kan ske ud fra Frederiksberg Kommunes målsætninger om at fremme levende og blandede kvarterer. Projekter vil blive vurderet ud fra den kvalitet, de tilfører byen.

Frederiksbergstrategien og Bæredygtigt Frederiksberg sætter sammen med Budget 2020 den strategiske ramme for arbejdet med en boligpolitik, som kan indgå i den nye kommuneplan. Og som det fremgår af budgetaftalen, har boligpolitikken et bredt sigte, som også skal inddrage ambitionen om bl.a. fællesskaber i byen, sammenhængskraft og den sociale bæredygtighed. Derfor vil det også indgå i arbejdet, hvordan en boligpolitik kan anvendes til at løfte eller understøtte politiske ambitioner, som er besluttet i andre politikker, f.eks. udsattepolitikken, handicappolitik, socialt bæredygtig by mv.

Boliger på Frederiksberg

Frederiksbergs knap 105.000 borgere bor i ca. 55.650 boliger. Som grundlag for debatten er der udarbejdet et notat med data om byens boligforsyning (bilag 1), der kan opsummeres således:

- Frederiksbergborgerne bor generelt tæt - 95 % af boligerne på Frederiksberg er etageboliger.
- Frederiksberg har stor variation i ejerformer – med lejeboliger som det mest almindelige. Ca. 50% af boligerne på Frederiksberg er lejeboliger (37% privat udlejning, 11% almene boliger og 2% ”offentlige”). Private andelsboliger udgør den næststørste ejerform (27%), mens ejerboligerne udgør 23% af boligerne på Frederiksberg.
- Frederiksberg har mange små boliger og husstande med kun 1 person er det mest almindelige; Således er 70% af boligerne under 100 m², 40% er under 75 m² og andelen af ”single-hustande” godt 45%.
- Den store efterspørgsel efter at bo på Frederiksberg har de senere år medført øgede priser på ejerboliger, andelsboliger og i den private udlejning. I den private udlejning udlejes ca. 40% af boligerne nu efter markedsleje eller ”det lejedes værdi”, mens 55% af andelsboligerne bliver prissat efter valuarvurderinger, der følger prisen for udlejningsejendommene.
- Det er på Frederiksberg ikke muligt i væsentligt omfang at efterkomme den store efterspørgsel ved nybyggeri af boliger, dog er der siden 2000 bygget ca. 3.300 nye boliger både ved byomdannelse, konverteringsprojekter, huludfyldning og som tagboliger. Ca. 890 af dem har været almene boliger (inkl. almene ældre og plejeboliger). De aktuelle prognoser vurderer, at der frem til 2024 vil være en tilvækst på ca. 2.320 boliger, heraf ca. 435 almene boliger, inkl. plejeboliger
- Befolkningstallet steg i årene frem til 2016, selvom der ikke blev bygget ret mange nye boliger. Væksten skete i den eksisterende boligmasse. Omvendt har befolkningstallet været faldende i årene 2017-18 – en periode, hvor boligbyggeriet er gået i vejret. Befolkningstallet steg en smule i 2019. Befolkningsprognosen forudsiger en lille befolkningsvækst på kort sigt og moderat befolkningsvækst på mellemlangt sigt.

Boligpolitiske virkemidler

De politiske visioner, som de er formuleret i Frederiksbergstrategien og Bæredygtigt Frederiksberg, skal gennemføres indenfor kommunens økonomiske og juridiske råderum og i dialog med sektoren/markedets øvrige aktører. De grundlæggende forudsætninger for en boligpolitik, samt de værktøjer, der kan bringes i anvendelse til at sikre et varieret boligudbud, beskrives i de næste afsnit med udgangspunkt i følgende boligpolitiske pejlemærker, jf Frederiksbergstrategien og Bæredygtigt Frederiksberg/budgetaftalen:

- Variation og balance i boligtyper og ejerformer
- Boliger alle har råd til – betalbare boliger
- Når der bygges nye boliger
- Boliger til familier
- Boliger der understøtter fællesskaber

Variation og balance i boligtyper og ejerformer

Muligheder for at fastlægge boligtyper og ejerformer

Frederiksberg har et varieret udbud af både boligtyper og ejerformer. Det er resultatet af 150 års udvikling og perioder med forskellige konjunkturforskel og lovgivningsmæssige rammer. Den aktuelle store efterspørgsel gør det ikke desto

mindre svært eller dyrt for en del borgere at finde en passende bolig på Frederiksberg – ikke mindst for børnefamilierne, der nu igen søger mod forstæderne eller mod de nye bydele i København, når familien vokser.

Kommunens muligheder for at regulere ejer- og brugerforhold i planlægningen er ganske begrænset. Planloven giver, bortset fra ”25% reglen” ikke mulighed for at regulere ejerformer via lokalplaner. I 2015 fik kommunen mulighed for – i visse tilfælde - at kræve, at op til 25% af boligmassen inden for et nyt lokalplanområde skal udgøres af almene boliger. Ved opførelse af almene boliger kan også stilles krav om, at disse er til en særlig målgruppe, f.eks. ældreboliger eller ungdomsboliger.

Herudover kan kommunen målrette private boliger ved at beskrive en generel karakter af boligerne som f.eks. til kollegieformål.

Gennem lokalplaner kan kommunen stille ganske præcise krav til udformningen af boligerne (rækkehuse, etageboliger) og til de ubebyggede arealer og herigennem gøre boligerne særligt attraktive for bestemte målgrupper, men kommunen har ingen mulighed for at stille krav om at boliger anvendes af en bestemt borgergruppe, eksempelvis ”seniorer”, ”børnefamilier” eller ”studerende”.

Muligheder for at stille krav om almene boliger (25% reglen)

Planloven giver mulighed for at stille krav om en vis procentandel på op til 25% almene boliger i lokalplaner. Her er det væsentligt at understrege, at der i henhold til planloven ikke er mulighed for at stille krav om 25% almene boliger, hvis der er tale om et eksisterende boligområde eller et område, der i en lokalplan er udlagt som boligområde. Den 27. januar vedtog Kommunalbestyrelsen en række kriterier for, hvornår kravet om 25% almene boliger stilles. Kriterierne er opbygget således, at kravet som udgangspunkt stilles med mindre projektet møder et af følgende kriterier:

- Hvis projektet rummer min. 25% boliger med en husleje, der er på niveau med huslejen for almene boliger, stilles der som udgangspunkt ikke krav om almene boliger.
- Hvis der inden for lokalplanområdets afgrænsning i forvejen er et større antal almene boliger eller andre boligformer, der understøtter Frederiksbergstrategiens målsætning om social bæredygtig by, vil der som udgangspunkt ikke blive stillet krav om 25% almene boliger i lokalplanen.
- En fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse. Hvis projektet er mindre end 3.200 m² (altså en almen andel på mindre end 800 m²), stilles der ikke krav om almene boliger.
- Hvis projektets mål er at tilføre det pågældende bykvarter et kvalitetsløft, som indebærer en økonomi, der ikke kan forenes med krav om alment byggeri, f.eks. med større offentligt tilgængelige byrum eller som et væsentligt element har krav om bevaring af kulturmæssige eller arkitektoniske værdier eller andet, stilles der ikke krav om almene boliger.

Kommunen har indtil videre i to tilfælde stillet kravet om 25% almene boliger i lokalplaner, ved hhv. C. F. Richs Vej 103 og C. F. Richs Vej 107. I det første projekt er der lokalplanlagt 24 almene boliger, der er under opførelse. I det andet er der i forbindelse med startredegørelsen stillet krav om 25 % almene boliger, svarende til ca. 10.

Boligstørrelser

Boligstørrelsen er i sagens natur ret afgørende for hvilke målgrupper, den appellerer til. F.eks. er Frederiksbergs mange små boliger ikke så attraktive, når familien vokser, især ikke hvis familierne kan få både (række)hus og have for de samme penge uden for Frederiksberg.

Boligstørrelser for nye boliger kan fastlægges i den kommunale planlægning. I Kommuneplanen kan fastsættes krav til nye boligernes gennemsnitsstørrelse og minimumsstørrelser. Det giver mulighed for at regulere sammensætningen af nye boliger. Frederiksbergs gældende kommuneplan fra 2017 fastlægger, at når en ny ejendom bygges, skal boligerne inden for ejendommen under ét, i gennemsnit mindst have en bestemt størrelse – for familieboliger er det 100 m². Baggrunden for bestemmelsen i kommuneplanen er, at Frederiksberg i forvejen har mange små boliger. Som det fremgår af bilag 1 er godt 70% af boligerne under 100 m².

Som en reaktion på finanskrisen og et usikkert boligmarked, sås et ændret flyttemønster i tiden efter 2008; efter en lang periode med en tendens til at børnefamilier søgte ud fra byen, når familien voksede, blev familierne nu i højere grad boende i deres bolig med kraftig vækst i befolkning og børnetal til følge. Dette gav et pres på kommunens institutioner og skoler. For at sikre en varieret befolkning og understøtte det store underskud på boliger til studerende, blev der i en årrække sat fokus på at boligudbygningen omfattede små boliger til studerende, herunder kollegier i højere grad end familieboliger. I Kommuneplanen for 2017 blev minimumsstørrelsen på familieboliger nedsat fra 80 til 65 m², men gennemsnitsstørrelsen forblev uændret på min 100 m². Denne ændring giver selvsagt mulighed for flere mindre lejligheder, mens variationen af boliger inden for en ejendom ligeledes kan gøres større. Kommuneplan 2017 fastsætter ligeledes, at en ungdomsbolig være minimum 15 m², mens en ældrebolig minimum skal være 60 m².

Almene familieboliger må ifølge Almenboligloven højst være 115 m². Med et krav om at gennemsnitsstørrelsen på boliger i en ejendom skal være min 100 m², begrænser det de almene boligorganisationers muligheder for at opføre mindre familieboliger.

Sammenlægning af boliger

Langt de fleste boliger på Frederiksberg er mellem 50 og 100 m² (2-4 værelser) og sammenlægning med en ledig naboledighed kan være en mulighed for en familie i vækst at blive i deres nuværende nærområde.

Lejlighedssammenlægningerne understøtter således muligheden for, at børnefamilierne kan blive i byen, når familien vokser, til gengæld ”forsvinder” der en mindre og derfor billigere lejlighed. Sammenlægning af boliger, kan også være en anledning til at få ændret uhensigtsmæssigt indrettede boliger. For eksempel hvis en kælderlejlighed (lovligt etableret, den gang den blev oprettet) lægges sammen med en stuelejlighed, og til sammen bliver en tidssvarende og fin bolig. Da sammenlægning af to boliger implicit medfører at en bolig nedlægges, skal der søges herom. I henhold til lovgivningen på området, kan kommunen ikke sige nej til sammenlægning af boliger, der efter en sammenlægning er under 130 m². På Frederiksberg, har man siden 2016 behandlet ansøgninger om sammenlægning af boliger, der sammenlagt ikke overstiger 160 m², på samme måde som for boliger under 130 m².

Sammenlægninger, der medfører boliger der overstiger 160 m², forelægges Bolig- og Ejendomsudvalget til en konkret vurdering ud fra en række kriterier omfattende særlige sociale og sundhedsmæssige forhold, samt forhold vedrørende den fysiske indretning af lejlighederne. Det er også muligt at sammenlægge to boliger, hvis disse oprindeligt har været opført som én bolig.

Siden kriterierne om boligsammenlægninger blev vedtaget i januar 2016 og til og med 2019, er der modtaget 139 ansøgninger om sammenlægningen. Heraf var de 59 sammenlægninger under 130 m², de 64 i intervallet 130-160 m² og 16 over 160 m². Der blev givet afslag i 6 tilfælde af ansøgning om en sammenlagt boliger på over 160 m².

Alt er der således givet tilladelse til 133 lejlighedssammenlægninger i perioden. I samme periode er etableret i alt 1.680 boliger fordelt på 234 familieboliger, 1.281 ungdomsboliger og 165 ældreboliger.

Boliger alle har råd til – betalbare boliger

Målet om at være ”En by for alle” betyder, at der på Frederiksberg også fortsat skal være boliger, som kan betales af borgere med lavere indkomster. De stærkt stigende priser på ejerboliger, smitter imidlertid også af på huslejerne i andelsboligerne og lejeboligerne indenfor de regelsæt, der regulerer huslejer og andelsværdier. Nedenfor er angivet udviklingstendenserne for de forskellige ejerformer.

Det skal dog bemærkes, at der frem mod ca. 2023 udarbejdes nye ejendomsvurderinger vurderinger for alle bolig- og erhvervsjendomme. SKAT’s skøn for effekterne ved de nye vurderinger er kraftige stigninger for især ejerlejligheder i hovedstadsområdet (grundværdi ca. +400 pct. og ejendomsværdi ca. +50 pct.).

Skattestigningen, som følger disse vurderingsstigninger, håndteres på kort sigt ved generel skattelettelse, skatterabat for ejerboliger og indfasning for udlejningsejendomme. Effekten på kort og længere sigt heraf er vanskelig at vurdere, men forventes alt andet lige at medføre højere udgifter til at købe og leje bolig på Frederiksberg.

Private ejerboliger

Priserne på ejerboliger på Frederiksberg er netop nu historisk høje. Efter at ejerboligmarkedet på Frederiksberg oplevede et prisfald på ca. 30% efter finanskrisen er priserne fordoblet, mens forbrugerprisindekset i samme periode kun er steget med 10-12%. Det hører dog med til billedet, at der i samme periode har været et markant rentefald, der selv sagt reducerer effekten af prisudviklingen på den månedlige boligudgift. Samtidig er der dog også blevet indført lånerestriktioner, og der har været usikkerhed om den fremtidige ejendomsbeskatning. Alt i alt har disse effekter været med til at skabe vanskeligheder ved at komme ind på ejerboligmarkedet for især unge familier og andre ”førstegangskøbere”.

Andelsboliger

Andelsboliger var tidligere en markant billigere boligform end ejerboligerne, men efter at det blev muligt at værdiansætte andelsboliger ud fra en valuarvurdering fremfor en den offentlige vurdering, er priserne på andelsboliger også steget markant. En valuarvurdering fastsætter ejendommens værdi, som om den var en udlejningsejendom, altså en vurdering ud fra prisen på ejendomsmarkedet, hvilket betyder, at andelsboliger er fulgt ”med op”. I henhold til ”Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2” fra Transport- og Boligministeriet, anvendes valuarvurderinger i ca. 55% af andelsboligerne i de store byer. Det betyder, at mange andelsboliger er blevet markant dyrere, mens en anden del af ”markedet” med de billigere andelsboliger er blevet meget svært tilgængeligt. Der bygges stort set ikke nye andelsboliger.

Lejeboliger

Mange private udlejningsboliger på Frederiksberg har været billige, og lejerne har som følge af lejelovgivningen været beskyttet mod huslejestigninger, idet lejen skal fastsættes omkostningsbestemt. Siden 1991 har udlejerne ved en lejers frivillige fraflytning imidlertid kunne iværksætte en gennemgribende renovering af lejligheden – den såkaldte § 5 stk. 2 renovering – og herefter kan huslejen fastsættes ud fra ”det lejedes værdi”. I takt med at denne er steget, har det gjort moderniserede udlejningsboliger betydeligt dyrere. Det har på den ene side betydet, at der bliver færre billige boliger, og på den anden side sikret, at mange ejendomme er blevet renoveret og moderniseret, og i højere grad er blevet tilgængelige for boligsøgende, der ikke ”kender nogen”.

Den nuværende Boligreguleringslov er under revidering, og det forventes at en ny lov træder i kraft i sommeren 2020, efter at regeringen har indgået en aftale om ændringer af § 5 stk. 2 i loven. Ændringerne i loven, har til hensigt at gøre det mindre attraktivt at opkøbe udlejningsejendomme med henblik på at foretage renoveringer af lejemålene og genudleje disse til væsentlig højere huslejer end før. Med lovændringen indføres en række krav der skal opfyldes, før en ejer af en udlejningsejendom må opkræve leje efter § 5 stk. 2 – herunder bl.a. et løft af ejendommens energiklasse. Derudover

indføres der en karenperiode på 5 år, således at en ny udlejer skal vente fem år fra ejerskifte, før der kan opkræves leje efter § 5 stk. 2.

Det må dog forventes, at private udlejningsboliger fortsat i takt med at de fraflyttes, renoveres gennemgribende og hæves i husleje. Der sker således en stille og rolig udfasning af de meget billige lejeboliger, idet det dog må forventes, at det i et vist omfang bliver bremset i hastighed med indførelsen af karenperioden. Den vigende andel med omkostningsbestemt husleje og en stigende andel til det lejedes værdi, vil det alt andet lige reducere mobiliteten i de billige lejligheder.

Et andet værktøj til at fremme udviklingen af den private boligmasse har været byfornyelseslovgivningen. Lidt over 10 % af boligmassen på Frederiksberg er siden 1983 blevet byfornyet. Det gælder såvel ejer-, andele som lejeboliger.

Huslejestigningerne i byfornyelede lejeboliger svarer til stigningerne ved en § 5 stk. 2 renovering, men bliver afbødet af en 10 årig indfasningsstøtte. Efter 2018 er den statslige støtte til byfornyelsen på Frederiksberg faldet bort, og i henhold til det har Kommunalbestyrelsen vedtaget en ny Byfornyelsesstrategi for 2019-22, der i højere grad fokuserer på klimarenoveringer og grønne gårdanlæg, og dermed ikke skaber gennemgribende meget dyre moderniseringer.

”Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2”, udgivet af Transport- og Boligministeriet, bygger bl.a. på en gennemførte spørgeskemaundersøgelse. Den beskriver, at de gennemsnitlige huslejer efter en gennemgribende forbedring er 1.456 kr. pr. m² i København og Frederiksberg Kommuner. De gennemsnitlige omkostningsbestemte huslejer i samme ejendomme er 776 kr. pr. m².

Nyopførte private udlejningsboliger udlejes til markedsværdien. Forvaltningen har i anden sammenhæng indhentet aktuel mægler vurdering på nyopførte lejeboliger på Frederiksberg og fået oplyst, at huslejen ligger på ca. 2.000 kr. pr. m².

Studieboligerne på Nordens Plads og studieboligerne i den tidligere SU-styrelse på Danavej/Svend Trøst Vej, udlejes til ca. 2.300 kr. pr. m² (alle er fuldt udlejet).

Almene boliger

Når man taler om almene boliger som ”billige boliger” er det først og fremmest, fordi huslejen over tid ikke er underlagt markedet, men kun stiger med de faktiske udgifter til drift og vedligeholdelse af boligerne. Almene boliger opføres med offentligt støttede lån og med et kommunalt grundkapitaltilskud, der aktuelt udgør 8-12% af anskaffelsessummen afhængigt af boligstørrelsen. Nye boliger opføres desuden inden for et afsat maksimumbeløb pr. m². Huslejen i alment nybyggeri ibrugtaget i 2020 er ca. 1.250 kr. pr. m².

Et vigtigt værktøj i forhold til de boligpolitiske visioner er, at kommunen kan understøtte, at der opføres nye almene boliger. Det kræver dels, at der afsættes grundkapital, dels at der kan findes egnede byggemuligheder, hvilket kan ske ved at kommunen sælger grunde til almene boliger, at de almene boligorganisationer kan købe private grunde (hvilket med de aktuelle grundpriser reelt kun kan ved brug af 25% reglen) eller at de almene boligorganisationer på deres egne grunde eller ejendomme kan skabe plads til flere boliger, f.eks som tagboliger.

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2017, afsatte kommunalbestyrelsen godt 24 mio. kr. i grundkapitaltilskud til ”100 nye almene familieboliger”. Der blev gennemført en ”konkurrence”, hvor alle almene boligorganisationer på Frederiksberg blev opfordret til at komme med idéer til nye boligprojekter. Konkurrencen resulterede i, indtil videre, to projekter med i alt 64 ny almene familieboliger pt er under projektering, mens et tredje projekt bortfaldt, fordi det beboerne i den pågældende boligafdeling var imod projektet.

I forbindelse med budget 2019 blev der afsat yderligere 30 mio. kr. i grundkapital, og der er udsendt en invitation til de almene boligorganisationer om at byde ind med nye projekter. Afhængigt af boligtype vurderes det realistisk, at der inden for de ledige grundkapitalmidler kan opføres yderligere ca. 150 almene boliger.

Kommunen og de almene boligorganisationer på Frederiksberg, har indgået en rammeaftale for den kommunale anvisning til de almene boliger på Frederiksberg for på den måde at sikre udsatte medborgere en mulighed for at bo på Frederiksberg og dermed understøtte byen for alle. Anvisningen er differentieret ud fra, andelen af beboere, der ikke er under uddannelse eller i beskæftigelse. Der sker kommunal anvisning til 11% af de ledige lejeboliger i de mest sårbare afdelinger, til 22% i afdelinger i midtergruppen og til 33% i de mest velfungerende afdelinger. Denne differentierede anvisning er udviklet for at opretholde en god social balance i boligafdelingerne.

Som et redskab, der både øger tilgængeligheden til de almene boliger og sikrer en god social balance i afdelingerne, har Frederiksberg Kommune tillige indgået en aftale med de almene boligorganisationer om, at ansøgere, der opfylder kriterier om at være i uddannelse eller arbejde, skal have fortrinsret på ventelisten (såkaldt ”fleksibel udlejning”) til en andel af de ledige almene boliger på Frederiksberg. Kommunalbestyrelsen har også mulighed for at aftale med de almene boligorganisationer, at børnefamilier skal have fortrinsret til de større lejligheder.

Som borger, der ikke opfylder kriterierne for at få anvist en bolig, er tilgængeligheden til de almene boliger typisk præget af, at man skal have stået på venteliste i 20 år eller mere. En ledig bolig tildeles i de fleste boligselskaber i kommunen først til beboere i afdelingen, der står på den interne venteliste, derefter til beboere i boligselskabet, og til sidst til personer, der står på den såkaldte eksterne venteliste til en bolig i boligselskabet. Opføres nye boliger, etableres en ny venteliste, som først åbner, når bygningerne skal tages i brug. Her kan boligsøgende, der allerede står på ventelisten til en bolig i boligselskabet dog tage deres anciennitet på ventelisten med ind på den nye venteliste.

Kommunale boliger

Frederiksberg Kommune ejer ca. 800 boliger med 100 procent kommunal anvisning, som er et vigtigt værktøj i arbejdet med at understøtte Frederiksberg som en by for alle. Disse boliger anvendes til særligt udsatte borgere og borgere, der

opfylder de kriterier for den boligsociale anvisning, som kommunalbestyrelsen har fastsat. Af samme årsag er huslejeniveauet også holdt relativt lavt i boligerne, således at disse kan betales af borgere på overførselsindkomster. Kommunen varetager driften af ejendommene, der bidrager til at sikre boliger i kommunen til sårbare grupper. Den daglige drift af en del af boligerne, omfatter således også en social funktion ud over de traditionelle viceværtsopgaver. Det er besluttet at søge en privat partner til at varetage den samlede administration og drift af ejendommene. Der ligger en opgave i at finde den rette balance mellem en betalelig husleje for sårbare grupper og samtidig have midler til vedligehold af ejendommene, således at boligernes sikres en tidssvarende standard. Der skal i løbet af 2020 tages stilling til, hvorledes kommunens boligejendomme kan udvikles og fremtidssikres under hensyntagen til beboernes sociale profil.

Udvikling af betalbare boliger

Som allerede anført, er det ikke muligt for kommunalbestyrelsen at fastsætte husleje niveauer for privat byggeri, men der kan samarbejdes med private aktører om at udvikle betalbare boliger.

En måde at reducere huslejeniveauet på er, udover at bygge mindre boliger, at fokusere på samdrift og fællesfaciliteter. Mange studerende er nødt til at fokusere på at minimere de månedlige faste udgifter, og det kan gøres ved, at man f.eks. deles om vaskefaciliteter, internettet mm. Og med et fælles køkken, der giver mulighed for at arrangere fællesspisninger, kan også udgiften til mad, minimeres. Der ses en løbende videreudvikling af de traditionelle kollegiebyggerier, mod studieboliger med fokus på fællesarealerne.

Som et eksempel på dette, er de planlagte kollegieboliger UMEUS på Rolighedsvej: Her forventes en husleje på 4.800 kr. for et kollegieværelse med adgang til en række attraktive fællesarealer. Et andet eksempel er StartupCity, hvor huslejen vil være en del af den samlede ydelse for at bo, arbejde og modtage rådgivning i iværksætttermiljøet. Ydelsen tænkes betalt ved at afgive ejerandele af start-up virksomheden.

Der er også flere andre aktører i det private marked, bl.a. erhvervsdrivende fonde, der arbejder med at billiggøre byggeri og dermed boliger, f.eks. "Fonden for billige boliger", der aktuelt bygger boliger i Køge.

Frederiksberg Boligfond kunne også på sigt være en sådan aktør. Frederiksberg Boligfond er en af de største private boligselskaber på Frederiksberg med ca. 2.400 boliger, hvoraf størstedelen har en lav husleje.

Den almene sektor er naturligvis også en oplagt samarbejdsaktør. Da flygtningestrømmen tiltog i og efter 2015 blev det nødvendigt at sikre varige boliger til flygtninge til lave huslejer. På baggrund af en idé om "venligboliger" blev der i samarbejde mellem idéudviklerne, Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forenede Boligselskaber udviklet et boligprojekt, hvor to studerende eller to flygtninge deler en lille bolig. Udgifterne til byggeriet, og dermed huslejen, er minimeret ved, at der er tale om præfabrikeret modulbyggeri og er beviset på, at billigt byggeri kan udføres i en arkitektonisk og bymæssig god kvalitet.

Der er også indgået aftale med almene boligorganisationer om opførelsen af en ejendommen på Falkoner Allé/Ågade (ved siden af døvekirken). Kommunen har anvisningsret til halvdelen af boligerne, der fungerer som deleboliger, hvor 3-4 flygtninge deles om en lejlighed. Lejlighederne er opført som familieboliger og vil naturligvis kunne anvendes som sådan på et senere tidspunkt. En lignende aftale er indgået på C. F. Richs Vej 103.

De almene boligorganisationers sammenslutning, BL, har netop lanceret idéen om en "Basalbolig". En basalbolig skal ikke koste mere end højst 3.500 kr. i månedlig husleje og være på max 55 m². En forudsætning herfor er, at der ydes tilskud fra Nybyggerifonden – der som en pendant til Landsbyggefonden, hvorfra der kan søges tilskud til renoveringsprojekter – kan yde tilskud til alment nybyggeri.

Når der bygges nye boliger

Byen forandrer sig hele tiden, og på Frederiksberg lægges vægt på, at forandringerne sker med blik for helheden og med vægt på kvalitet og byens særlige identitet. Hvis der skal bygges nye boliger på Frederiksberg, skal det baseres på arkitektur og byrum af høj kvalitet samt gøre byen grønnere og altid med udgangspunkt i en forståelse af stedet, bevaring af byens sammensatte karakter og den lokale sammenhæng.

Gennem de seneste 20 år er der bygget over 3.000 nye boliger på Frederiksberg. Det er bygget i forskellige typologier. En del er sket ved egentlig byomdannelse, f.eks. på det gamle gasværk ved Flintholm eller industriområderne ved Porcelænshaven og Nimbus og potentialet her er fortsat af betydning med f.eks. omdannelse af hospitalsgrunden, området ved Rolighedsvej og Nordens Plads, der alle er udpegede som byudviklingsområder i Frederiksbergstrategien.

I mindre skala kan nye boliger bygges ved huludfyldning, konverteringer og tagboliger.

Huludfyldning sker ved at bygge ind i en eksisterende bystruktur, fx ved at lukke et hul i en karré. Potentialet er ikke længere så stort, både fordi mange af disse allerede er udnyttet, men også fordi mange af de huller og skalaspring, der findes i byen fx mellem etagebyggeri og villabebyggelse, er en vigtig del af Frederiksbergs egenart, der skal søges bevaret. Enkelte steder er der dog tale om et brud på en struktur på en utilsigtet måde. Disse steder er huludfyldning relevant, og byggeriet på Thurøvej 13-15 er et godt eksempel på en huludfyldning, der på fin vis lukker et sådan brud i gadens facadeforløb og således både tilfører nye boliger og en forskønnelse af kvarteret.

Konvertering af erhvervsbyggeri til boliger har haft en stigende betydning i takt med at de stigende boligpriser har gjort muligheden interessant for udviklerne. Det kan medvirke til at give nedslidte erhvervsjendomme et løft som f.eks. ved den tidligere SU-styrelse på Danasvej, der meget vellykket er omdannet fra erhverv til studieboliger og et mindre antal store familieboliger. Siden vedtagelsen af Boligtilvækstprincipperne i 2016 (se nedenfor) har kommunen været mere

tilbageholdende med at tillade konverteringer, også for at sikre fortsatte muligheder for erhverv. Finsensvej 15 er et af de igangværende projekter.

Et større potentiale ses ved tagboligprojekter, der i mange tilfælde kan løses arkitektonisk tilfredsstillende inden for den eksisterende tagprofil. De kræver dog ofte dispensationer fra opholds- og parkeringskrav. På ejendommen på hjørnet af Nylandsvej og Nordre Fasanvej er der opført 9 (almene) familieboliger i en traditionel hjørneejendom, med respekt for ejendommens arkitektoniske særpræg. Samtidig med, at der laves tagboliger, kan ejendommene få energirenovering, elevatorer og nyt gårdmiljø. Ofte ser private ejerforeninger eller andelsforeninger et potentiale i at skabe finansiering ved udnyttelse af tageetagen, og der er flere eksempler på vellykkede renoveringer med tilhørende tagboliger, f.eks. på Forchhammersvej nr. 24-26. Potentialet på Frederiksberg er som sagt betydeligt, og kan være en vej til at tilføre familieegnede boliger, som er attraktive for familier, der er vokset ud af de mindre lejligheder længere nede i ejendommen. Det kunne f.eks. være en mulighed i Svømmehalskvarteret, hvor der er mange små lejligheder, og hvor andelen singel-hustande er oppe på 64%. En måde at fremme tagboligprojekter kan være at stille mindre restriktive krav til udvidelse af opholdsareal eller parkeringspladser.

Siden 2012 har Frederiksberg Kommune, bl.a. under indtryk af den markante vækst i børnetallet og under hensyn til visionen om at være en vidensby, især fremmet boliger til studerende (kollegier, ungdomsboliger), som der har været stor mangel på, men der kun i begrænset omfang er blevet åbnet for større nybyggerier med familieboliger. Eftersom kvadratmeterprisen på små boliger ofte er højere end for store, og mulighed for at optimere udnyttelsesgraden (bl.a. som følge af lavere krav til parkerings- og opholdsarealer) er bedre, har det betydet, at ejendomsmarkedet i stort omfang har rettet sig mod byggeri af ungdomsboliger.

Boligtilvækstprincipperne

I 2016 vedtog kommunalbestyrelsen en række boligtilvækstprincipper, som efterfølgende blev indarbejdet i Kommuneplan 2017. Baggrunden for udarbejdelsen af principperne var en øget interesse fra udviklere om at etablere flere boliger på Frederiksberg.

Boligtilvækstprincipperne skelner mellem

- konvertering fra erhverv til bolig,
- boligprojekter der etableres inden for eksisterende bygningsmasse (eksempelvis tagboliger) og o boliger der etableres i form af ekstra bygningskvadratmeter (eksempelvis huludfyldning).

Da tilbygninger, huludfyldninger og ekstra etager kan have konsekvens for bykvaliteten, er det vigtigt at vurdere effekten af de enkelte projekter og således sikre, at der ikke tabes kvaliteter til gengæld for yderligere bygningskvadratmeter. Som nævnt er en vigtig del af en blandet by, at der også eksisterer erhverv i forskellige former – små og mellemstore virksomheder. Frederiksberg ønsker desuden at være vidensby, der tilskynder til iværksætteri og opstart af virksomheder. Denne målsætning kan fremmes ved planmæssigt at fastholde små lokaliseringmuligheder for erhverv i bybilledet. Derudover vil omdannelse fra erhverv til bolig ofte betyde, at der skal stilles andre krav til bilparkering og opholdsarealer. På den baggrund, beskriver boligtilvækstprincipperne en tilbageholdenhed med konverteringer, med henblik på at fastholde erhvervslejemål.

For boliger, der etableres inden for eksisterende bygningsmasse, herunder indretning af boliger i eksisterende tagetage, vil en tilladelse bero på, hvorvidt projektet tilfører omgivelserne værdier. Det kan være i form af f.eks. øget tilgængelighed eller forskønnelse. Hvis der til gengæld ikke sker forbedringer – eller måske endda mistes bevaringsværdier, skal der udvises tilbageholdenhed. Den samme tilgang gælder for boligprojekter, der fortætter byen, i form af huludfyldninger eller ekstra etager på eksisterende ejendomme.

Bilparkeringspladser og opholdsarealer

En boligs kvalitet afhænger ikke kun af det der er inden for hjemmets fire vægge, men også de tilhørende opholdsarealer og arealer, som er nødvendige til renovation, opbevaringsrum, cykelparkering og bilparkeringspladser mv.

Byggeloven foreskriver, at der på en "ejendoms område, skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen". "Tilstrækkeligt areal" er specificeret i kommuneplanen, der fastsætter en norm for bl.a. bilparkeringspladser i forbindelse med etablering af boliger.

Parkeringsnormen på Frederiksberg har i mange år i henhold til de gældende kommuneplaner været 1 bilparkeringsplads per familiebolig. Det er et højt krav, men har været fastholdt for at tilføre byen nye parkeringspladser, der mindst modsvarer det behov, byggerierne har givet. For kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger er kravet 1 per 200 m². Kravet kan nedsættes i disse tilfælde efter en konkret vurdering – også hvis der er tale om særlig boform. Derudover er der i nogle enkelte, ældre lokalplaner, indskrevet en anden parkeringsnorm.

Kommuneplanens parkeringsnorm beskriver endvidere, at for byggeri med en bebyggelsesprocent fra 110 til 150 skal halvdelen af parkeringspladserne etableres under terræn. Ved en bebyggelsesprocent på over 150 skal al parkering under terræn.

Det er langt fra altid, at det er muligt for en bygherre at etablere bilparkeringspladser på egen grund. Enten fordi grundstørrelsen simpelthen ikke er stor nok – eller i andre tilfælde vil etablering af bilparkeringspladser bevirke, at alle opholdsarealer anvendes til parkering. I sådanne tilfælde, kan bygherren søge om dispensation for opfyldelsen af parkeringsnormen mod indbetaling til kommunens parkeringsfond. Ved dispensation for etablering af en

bilparkeringsplads under terræn, opkræves godt 260.000 kr., svarende til halvdelen af udgifterne til etablering af pladsen – idet kommunen tilsvarende indbetaler det samme beløb.

Generelt opleves det ikke, at bygherren frafalder et boligprojekt med begrundelse i, at bilparkeringskravet ikke kan opfyldes.

Parkeringsnormen kan dog være en udfordring for alment byggeri, da et alment byggeri skal opføres inden for en økonomisk ramme (det lovgivningsfastsatte maksimumbeløb), som bliver udfordret såfremt, der skal indregnes udgifter til etablering af underjordisk parkering eller indbetaling til parkeringsfonden.

Ligesom for bilparkeringspladser skal der sikres et tilstrækkeligt opholdsareal ved nyetablering af boliger.

Kommuneplanen fastsætter kommunens krav til omfanget af opholdsareal. Udgangspunktet er, at der skal tilvejebringes et opholdsareal på minimum 50% af boligarealet, ved familieboliger – mens kravet kan nedsættes til 30% ved kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger. Disse normer sikrer naturligvis som udgangspunkt et friareal af en vis størrelse, men nok så vigtigt er det, at friarealet rent faktisk inviterer til ophold og leg.

Det kan være en udfordring af leve op til normerne for friarealer, især ved eksempelvis nye tagboliger i eksisterende byggeri eller huludfyldninger. De fastsatte normer for opholdsareal kan fraviges af kommunalbestyrelsen. Ved boligprojekter, hvor det ikke er muligt at etablere opholdsareal i en mængde svarende til kommuneplanens norm, går forvaltningen i dialog med udvikleren om mulig opgradering af de eksisterende opholdsarealer, således at der søges ”kvalitet som kompensation for kvantitet”. Det undersøges også, om det er muligt at etablere opholdsarealer f.eks. på tagflader eller i form af altaner.

Boliger til familier

En ny boligpolitik skal – jf budgetforliget 2020 - bl.a. sikre, at Frederiksberg får tilført nye former for familieboliger, der i højere grad giver mulighed for at blive på Frederiksberg, når familien vokser. Det indebærer et skift i fokus for planlægningen. I en årrække har Frederiksberg Kommune haft fokus på flere studieboliger og været tilbageholdende med at tillade nye familieboliger. Primært fordi nye familieboliger ville øge det pres som befolkningsudviklingen i perioden 2007-2015 i forvejen skabte ikke mindst på kapaciteten på skole og dagtilbudsområdet. Derfor åbner Kommuneplan 2017 kun i begrænset omfang for større nybyggerier med nye store familieboliger, det ”de primært vil blive fremmet, hvis de medvirker til at løfte et kvarter og dets bymæssige kvaliteter eller på anden måde er med til at understøtte den socialt bæredygtige by”.

Med henblik på at sikre flere attraktive boliger for børnefamilier, kan Frederiksberg Kommune fastsætte bestemmelser for boligstørrelser i kommuneplanen, der sikrer nybyggeri af store boliger og sikre gode udendørs opholdsarealer gennem bestemmelserne for friarealer. Hertil kommer naturligvis kommunens servicetilbud i form af daginstitutioner, skoler mv. samt nærhed til relevante kultur og fritidstilbud.

Nye former for familieboliger kan understøttes ved særlige boformer, hvor fællesskabet søges fremmet ved at stille større krav til størrelsen på fællesarealer og mindre krav til boligstørrelserne. Dette er uddybet under afsnittet ”Bofællesskaber”.

Flyttekæden

På Frederiksberg er der forholdsvis mange af de store boliger, der bebos af 1-2 personer. 15% af etageboligerne med kun 1 person er over 100m², svarende til 3.420 boliger. Og 31% af etageboligerne med 2 personer, er over 100 m², svarende til 4.834 boliger. Det betyder, at der er en betydelig andel af de store etageboliger over 100 m², hvor der kun bor en eller to personer.

Muligheden for børnefamilierne kan således også fremmes ved øget mobilitet i forhold til, hvornår borgerne flytter, hvis større lejligheder med 1-2 beboere i højere grad blev frigivet til familier med børn.

Nogle af de almene boligorganisationer på Frederiksberg arbejder for at motivere beboerne til at bruge deres bytteret og flytte til en mindre bolig. Et ældre par bliver måske boende, når børnene er flyttet hjemmefra, fordi boligen er forholdsvis billig, og det er vanskeligt at få noget tilsvarende på Frederiksberg inden for den samme økonomi.

I den private udlejningsboliger vanskeliggør lejelovgivningen udnyttelse af byttemulighederne, fordi udlejer i forbindelse med bytte har mulighed for at foretage en gennemgribende renovering (§5 stk. 2-renovering), hvorved attraktiviteten i et bytte bortfalder.

Det, der kunne gøre det attraktivt for ældre enlige at flytte, kunne være, at de får mulighed for at flytte til mindre (almen) bolig med elevator og altan. De boligpolitiske redskaber for en kommune er få på dette område, men ved at fremme projekter med boliger, der kan imødekomme kravene om en attraktive, ældrevenlige boliger, kan kommunen påvirke udviklingen. Et godt eksempel på denne type boliger, der også understøttes af et særligt fællesskab er seniorboligerne på Diakonissestiftelsen.

Boliger, der understøtter fællesskaber

Der er en stigende efterspørgsel efter nye fællesskaber. Ifølge Danmarks Statistik bestod knap 8,6% af alle danske husstande i 2018 af ”flere familier”, det vil sige voksne mennesker, der bor sammen, som ikke er gift eller har et registreret partnerskab, og andelen er vokset med 44% de seneste 10 år. Flere familier dækker også over enlige forældre og familier, der bor sammen med et voksent barn (1/3). Det afspejler således en stigende tendens til at flere generationer bor sammen. På Frederiksberg er det 11% af husstandene, der består af ”flere familier” (9%) og ”flere familier med børn” (2%).

En lang række undersøgelser af aktuelle boligpræferencer understøtter, at borgerne i stigende grad efterspørger boligformer baseret på en form for fællesskab f.eks. med egen bolig og part i et fælleshus, hvor der f.eks. er fælles madordning et par gange om ugen. Især blandt de ældre er interessen meget stor, men også blandt unge er interessen stigende.

Sådanne boformer kan fremmes i den kommunale planlægning. I Kommuneplan 2017 kan krav om gennemsnits- og minimumsstørrelser samt opholdsareal og P-norm for nybyggeri ske efter en konkret vurdering, hvis der er tale om ”særlige boformer”, og der eksempelvis etableres større fælles arealer.

I flere lokalplaner for studieboligprojekter har Frederiksberg Kommune opereret med såkaldte ’Friends’ lejligheder, der som udgangspunkt ikke adskiller sig fra almindelige familieboliger, men i denne udgave rummer flere studerende sammen i et bofællesskab med fælles køkken, bad og opholdsarealer. Disse boliger dækker i dag et behov for studieboliger og rammer om fællesskab, men er rent fysisk indrettet fleksibelt, så de senere kunne ændres til familieboliger. I eksisterende boliger er det svært at skabe rammer for nye boligfællesskaber. I den almene sektor kan større renoveringsprojekter imidlertid være en anledning for de pågældende boligafdelinger til at se nærmere på mulighederne, ligesom der kan indledes samarbejde med private udlejere, der ønsker at arbejde med dette element i udviklingen og renovering af eksisterende ejendomme. Visse steder i kommunen kunne f.eks. svært udlejelige mindre butikslokaler omdannes til fællesskabs fremmende faciliteter.

Byggefællesskaber

Byggefællesskaber er i princippet nye foreninger, hvor medlemmerne går sammen allerede, før byggeriet starter. Dermed for man maksimal indflydelse på sit fremtidige hjem under hensyntagen til fællesskabet. Det er en veletableret byggeform i Tyskland, men kan være krævende rent finansielt og man ser få – men dog stadig flere - eksempler på det i Danmark, bl.a. i Trekroner/Roskilde og i Køge Kyst. Der er ingen aktuelle projekter på Frederiksberg, men det indgår som en del af visionen for udvikling af Frederiksberg Hospital.

Både de danske og tyske erfaringer peger på, at det er afgørende for realisering af sådanne byggefællesskaber, at kommunen inviterer de selvorganiserede fællesskabsgrupper indenfor, og samtidig styrker kommunens rolle som facilitator. Kommunen kan i forbindelse med byudviklingsprojekter være med til at åbne for de nye former for byggefællesskaber med selvorganiserede grupper af borgere, der ønsker at bo i et fællesskab med hver sin bolig. Der er endvidere en række nye aktører/virksomheder, der arbejder med at understøtte borgere, der gerne vil i gang med at etablere byggefællesskaber.

Afslutning

Det er med Budget 2020 besluttet, at der skal udarbejdes en ny boligpolitik i sammenhæng med den nye kommuneplan. Som det fremgår af ovenstående gennemgang, er der en række boligpolitiske virkemidler, kommunen kan bringe i anvendelse, men der er også forhold, der ligger udenfor, hvad en kommune med den nuværende lovgivning kan fastlægge i den kommunale planlægning eller sagligt kan lægge til grund i sit arbejde med at fremme kommunens boligpolitiske visioner.

I princippet kan kommunens boligpolitiske virkemidler ses på 3 niveauer.

1. Regulering inden for den nuværende lovgivning. Regulering via planlægningen (Kommuneplan og efterfølgende lokalplanlægning) udgør de mest håndfaste værktøjer i Frederiksberg Kommunes fastlæggelse af rammer for det fremtidige boligbyggeri. Frederiksbergstrategien har angivet, at ændringer på rammer for nybyggeri vil være en del af revisionen af kommuneplanen.
2. Dialog med sektorens aktører. Kommunen har en væsentlig påvirkningskraft via dialog med almene og private boligselskaber, pensionsselskaber og private udviklere om f.eks. nye boligformer og boliger med betalbar husleje. F.eks. havde Frederiksberg Kommunes tidligere udmelding om et fokus på at bygge studieboliger stor effekt, ligesom der er en veludviklet dialog med den almene sektor i regi af kommunens boligforum. Både omkring de private boliger og i forhold til den almene sektor ligger der således et potentiale i dialogen om både nybyggeri og renoveringer.
3. Påvirkning af rammebetingelser. De senere års udvikling har tydeligt vist, at meget væsentlige udviklingstendenser styres af rammebetingelser, som ligger udenfor kommunens virkefelt. Det gælder naturligvis de økonomiske rammebetingelser, men også lovgivningen og begrænsningerne heri.

Frederiksberg Kommune kan i dialog med andre kommuner med udfordringer, der svarer til Frederiksbergs og med inddragelse af KL søge at påvirke lovgivningen, så den understøtter Frederiksberg Kommunes boligpolitiske visioner. Hvordan – og i hvilket mix - disse virkemidler skal bringes i anvendelse, kan være et emne i temadebatten.

Sagen er bilagt et notat med juridisk overblik over relevante lovgivninger (bilag 2).

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistrat, Kommunalbestyrelse

Bilag

Bilag 1 Boligdata

Bilag 2 Baggrundsnotat om jura på boligområdet

Punkt 205: Meddelelser fra borgmesteren

00.22.00-P35-1-20

Sagsfremstilling

Meddelelser fra borgmesteren på magistratens møde den 8. juni 2020

Covid-19

Generel status og orienteringer

Status og orientering fra de udvalg, der er berørt af covid-19 situationen, blev taget til efterretning, idet forvaltningen blev anmodet om at vurdere de gældende retningslinjer for besøg på plejecentre. Magistraten anmodede endvidere forvaltningen om at oplyse antallet af covid-relaterede dødsfald på Frederiksberg.

Opsamling på spørgsmål, politiske mandater og forslag fra kommunalbestyrelsen

Besvarelsen af spørgsmål og forslag sendt fra kommunalbestyrelsens medlemmer blev taget til efterretning.

Øvrige meddelelser

a) Om dobbeltbehandling af en sag den 15. juni 2020 i by- og miljøudvalget og magistraten

En anmodning om en dobbeltbehandling af en sag den 15. juni 2020 om grøn kollektiv trafik i by- og miljøudvalget og magistraten blev taget til efterretning.

b) Om afholdelse af budgetkonference 2020

Et forslag om at afholde budgetkonferencen 2020 på Konventum i Helsingør blev taget til efterretning.

c) Om offentliggørelse af KBS-spørgsmål og –svar på hjemmesiden

En orientering om offentliggørelse af KBS-spørgsmål og –svar blev taget til efterretning.

d) Om aftale om kommunernes økonomi 2021

En orientering om aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi 2021 blev taget til efterretning.

e) Om afholdelse af mindre administrative grundlovsceremonier

En orientering om afholdelse af mindre, administrative grundlovsceremonier blev taget til efterretning.

f) Om henvendelse fra Frederiksberg Erhverv

En orientering om en henvendelse fra Frederiksberg Erhverv i forlængelse af detailhandelsanalysen blev taget til efterretning, idet Borgmesteren svarer på henvendelsen med kopi til magistraten.

g) Belysning af muligheden for at fremrykke midler fra p-fonden til etablering af P-pladser

En orientering om muligheden for fremrykket anvendelse af midler fra p-fonde til etablering af P-pladser blev taget til efterretning med de faldne bemærkninger.

Punkt 206: Redegørelse for sager indkommet til kommunens whistleblowerordning

00.01.10-G01-3-19

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. november 2011 en ordning om retningslinjer om henvendelser om ansattes og kommunale leverandørers eventuelle strafbare forhold, grovere overtrædelser af lovgivning og interne retningslinjer, den såkaldte whistleblowerordning. Ordningen trådte i kraft den 1. december 2011. Magistraten fik evalueringer forelagt af ordningen på møderne den 11. juni 2012 og den 10. juni 2013. Siden er indkommet yderligere sager, hvorfor en ny evaluering forelægges.

Beslutning

Magistraten tog sagen til en 1. behandling, idet forvaltningen blev anmodet om at indhente bidrag fra Borgerrådgiveren om, hvordan ordningen gøres mere relevant og kendt blandt kommunens medarbejdere.

Forvaltningen blev anmodet om at redegøre yderligere for to konkrete sager nævnt i sagens bilag samt at sikre et kortere interval mellem de politiske forelæggelser af ordningen fremover.

Indstilling

Direktionen indstiller, at magistraten tager evalueringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune vedtog den 28. november 2011 retningslinjer for henvendelser om ansattes og kommunale leverandørers eventuelle strafbare forhold, grovere overtrædelser af lovgivning og interne retningslinjer. Ordningen er sammensat sådan, at alle kan henvende sig om en kommunal medarbejder eller en kommunal leverandørs forhold. Såvel navngivne som anonyme henvendelser modtages, idet det dog bemærkes, at anonyme henvendelser som følge af netop anonymiteten kan være sværere at behandle.

Når en anmeldelse er modtaget, vurderes det, om der er grundlag for en egentlig sagsbehandling af anmeldelsen, eller om anmeldelsen skal henlægges umiddelbart som åbenbart grundløs. Åbenbart chikanøse henvendelser (både anonyme og navngivne) vil dog blive henlagt umiddelbart uden videre sagsbehandling. Anmeldelsen henlægges som åbenbart grundløs, hvis den er diffus eller uden videre kan afvises.

Der foretages partshøring af den ansatte/leverandøren. Reglen om retten til ikke at inkriminere sig selv (angive sig selv) respekteres, det vil sige at den pågældende ikke under trussel om sanktioner af ansættelsesmæssig/kontraktmæssig art er forpligtet til at svare. Der indhentes – hvis behov for og hjemmel hertil – yderligere oplysninger og vurderinger fra andre eksterne myndigheder eller internt i forvaltningen.

En konklusion på anmeldelsen kan efter endt undersøgelse for eksempel være, at sagen henlægges, eller at der tages skridt til politianmeldelse. Endelig kan sager ende ud i, at der udtales kritik af forhold i forvaltningen.

Af vedlagte bilag fremgår, at der siden juni 2013 er indkommet 11 nye sager til behandling. Bilaget er dels udarbejdet på baggrund af digitale oplysninger, samt på baggrund af papirarkivalier. Det er fremadrettet sikret at henvendelserne udelukkende registreres digitalt. Tre af sagerne har været grundløse, to er henlagt, én har haft personalemæssige konsekvenser, tre er resulteret i "andet", én er faldet udenfor whistleblowerordningen og i en enkelt sag er der udtalt kritik af forvaltningen. De enkelte sager gennemgås nærmere i det vedlagte bilag. Af hensyn til de personfølsomme oplysninger i nogle af sagerne, er disse oprettet så lukket i systemet, at de ikke kan fremsøges af andre, end den tidligere medarbejder, som har oprettet sagerne.

Det bemærkes at whistleblowerordningen med ansættelsen af en borgerrådgiver i kommunen, fra 1. januar vil blive varetaget af denne, foreløbt frem til den planlagte evaluering af borgerrådgiverfunktionen..

Som ved de tidligere redegørelser af sager indkommet under whistleblowerordningen, skal redegørelsen forelægges for Magistraten. Forud herfor er der sædvane for, at Hovedudvalget forelægges status med henblik på bemærkninger. Hovedudvalget blev forelagt sagen den 4. marts 2020 hvor sagen udsattes til den 14. maj 2020. Hovedudvalget tog på mødet den 14. maj 2020 sagen til efterretning. Magistraten forelægges derfor nu sagen til orientering.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten den 8. juni 2020.

Punkt 207: Orientering om kommunens gæld og investeringer opgjort ultimo marts 2020

00.34.00-A00-11-12

Resume

Økonomi og Udbud udarbejder ultimo hvert kvartal en orientering til magistraten om status på den langfristede gæld (passivside) og kommunens investeringsporteføljer (aktivside) år til dato.

Økonomi og Udbud konkluderer hermed, at kommunens gæld og investeringsporteføljer fortsat lever op til kravene i kommunens økonomiske politik og bilaget hertil: "Finansiel Strategi og Risikopolitik for Frederiksberg Kommune" (herefter benævnt FSR).

Kommunalbestyrelsen besluttede i november måned 2018, at kommunens investeringer skulle "omlægges til fossilfrie investeringsforeninger". Dette indebærer umiddelbart, at nye investeringer i investeringsforeningsafdelinger med fossile aktiviteter blev fravalgt. Med udgangen af marts måned 2020 er kommunens investeringer helt fossilfrie.

Beslutning

Magistraten tog orienteringen til efterretning, idet forvaltningen dog blev anmodet om at vurdere sagen i forhold til charter om skattelyfri kommuner.

Indstilling

Økonomi og Udbud indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Status på langfristet gæld og kortfristet finansiering af anlægsprojekter (passivside)

Kommunens økonomiske politik indeholder en målsætning om at nedbringe kommunens gældsniveau. Dette opnås blandt andet ved ikke at optage ny langfristet gæld. Herfra er undtaget gæld til klimatilpasningsprojekter, alment boligbyggeri, selvejende institutioners gæld, samt metroanlæg og finansiel leasing hvor aktivet har særlig lang levetid.

Låneporteføljens sammensætning

Den nominelle restgæld på den ordinære langfristede gæld, hvor kommunen afholder ydelserne og har indflydelse på rente- og valuta eksponeringerne, udgør ultimo marts 2020 i alt 905,3 mio. kr. Se bilag 1 for specifikation af den ordinære langfristede gæld.

Den nominelle restgæld på den øvrige del af den langfristede gæld, der er underlagt særskilt lovgivning eller aftaler udgør ultimo marts 2020 i alt 788,4 mio. kr.

Kommunens samlede langfristede gæld ultimo marts 2020 udgør således i alt 1.693,7 mio. kr. og fordeler sig som vist jf. tabel 1 nedenfor:

Tabel 1: Fordeling af kommunens langfristede restgæld ultimo marts 2020

Mio. kr.	Restgæld ultimo 2019	Restgæld ultimo marts 2020	Ændring
Ordinær langfristet gæld	-914,4	-905,3	9,2
Støttede pleje- og ældreboliglån	-335,8	-332,6	3,2
Klimatilpasningslån	-30,0	-30,0	0,0
Indefrosne Feriemidler	-96,9	-96,9	0,0
Finansiel leasing	-315,5	-315,5	0,0
Byfomyeslån	-12,9	-12,8	0,2
Selvejende institutioners lån	-0,7	-0,7	0,0
SUM	-1.706,3	-1.693,7	12,6

Som det fremgår ovenfor er kommunens langfristede gæld reduceret med 12,6 mio. kr. i 2020, som følge af ordinære afdrag på lånene.

Finansiell eksponering på den ordinære langfristede gæld som er omfattet af FSR

I FSR begrænses de finansielle risici, dels ved at sætte grænser for andelen af variabelt forrentede lån hvor kommunen har en renterisiko og dels ved at sætte grænser for lånevalutaer hvor kommunen har en valutarisiko.

Tabel 2: Renteeksponering inkl. renteswap aftaler ultimo marts 2020

	Tilladt andel jf. FSR	Ultimo 2019	Ultimo marts 2020
Fast forrentede lån	50 - 100 pct.	61%	62%
Variabelt forrentede lån	0 - 50 pct.	39%	38%
		100%	100%

Renteeksponeringerne overholder rammerne i FSR.

Tabel 3: Valutaeksponering ultimo marts 2020

	Tilladt andel jf. FSR	Ultimo 2019	Ultimo marts 2020
DKK	50 - 100 pct.	76%	76%
EUR	0 - 50 pct.	24%	24%
		100%	100%

Valutaeksponeringerne overholder rammerne i FSR.

Renteswap aftaler

I tilknytning til den ordinære langfristede gæld, er der frem til og med 2011 indgået renteswap aftaler. Som følge af de seneste års rentefald er markedsværdien på renteswap aftalerne i kommunens disfavør. Markedsværdien realiseres, hvis renteswap aftalerne indfries før udløb.

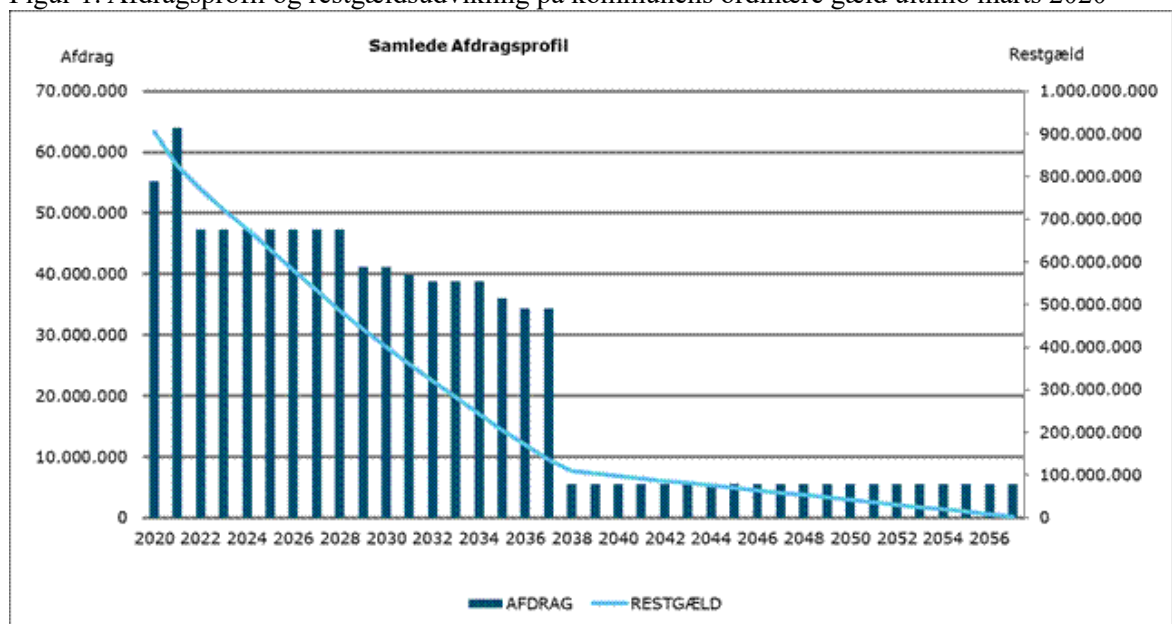
Tabel 4: Markedsværdi af renteswapaftaler ultimo marts 2020

Mio. kr.	Ultimo 2019	Ultimo marts 2020	Ændring
Markedsværdi	179	194	15

Ydelse og afdragsprofil på den ordinære langfristede gæld

Nedenstående graf viser afdrag og restgæld på kommunens ordinære langfristede gæld, der er omfattet af FSR. For indeværende år vises afdrag for resten af året.

Figur 1: Afdragsprofil og restgældsudvikling på kommunens ordinære gæld ultimo marts 2020



Bygge kreditter til finansiering af projekter i anlægsfasen

Bygge kreditter anvendes til mellemfinansiering af igangværende takstfinansierede anlægsprojekter. Kreditterne omlægges til endelig belåning når delprojekterne er afsluttede.

Tabel 5: Anvendelse af byggekreditter ultimo marts 2020

Mio. kr.	Restgæld ultimo 2019	Restgæld ultimo marts 2020	Ændring
Klimatilpasningsprojekter	109,8	127,5	17,7
Plejecenter Ingeborggården	76,2	99,1	22,9
SUM	186,0	226,6	40,6

Ultimo marts 2020 er der trukket på byggekreditten til 15 igangværende klimatilpasningsprojekter. Trækningsretten til klimatilpasningsprojekter er på 175,33 mio. kr. med udløb i januar 2022. Trækningsretten på byggekreditten til anlæg af Plejecenter Ingeborggården er på 389,2 mio. kr. med udløb i oktober 2024.

Status på kommunens investeringsporteføljer (aktivsiden)

Afkast ultimo marts for året 2020

Afkastet på kommunens kapitalforvaltningsaftaler blev samlet set på -4,1% i første kvartal 2020, svarende til et negativt afkast på i alt 59,1 mio. kr., primært som følge af covid-19.

Kommunens midler under forvaltning udgjorde ultimo 2019 i alt 1.443,3 mio. kr., og ultimo marts 2020 i alt 1.364,1 mio. kr. Værdien af kommunens investeringsporteføljer er således reduceret med i alt 79,2 mio. kr. i 2020, hvoraf 20,1 mio. kr. skyldes udbetaling af udbytter til kommunens hovedkonto.

Tabel 6: Markedsværdi af kommunens investeringsporteføljer ultimo marts 2020

Mio. kr.	Primoværdi	Ultimoværdi	Tilvækst	Udbytte udbetalt til hovedkonto	Afkast i pct.
Investeringsaktiver i alt	1.443,3	1.364,1	-79,2	20,1	-4,10%

Fordelingen af kommunens investeringsaktiver på aktivtyper

I FSR begrænses de finansielle risici dels ved at sætte maksimale grænser for andelen af investeringsaktiver der historisk set har udvist større kursudsving (aktier og erhvervsobligationer) og dels ved at sætte en minimumsgrænse for obligationsandelen hvor kursudsvingene er begrænsede.

Tabel 7: Aktivtyper i investeringsporteføljerne ultimo marts 2020

	Tilladt andel jf. FSR	Ultimo 2019	Ultimo marts 2020
Kontantandel	Maksimalt 3% for kapitalforvaltere med minimumsratingen.	0%	0%
Obligationsandel	Minimum 75%	83%	82%
Aktieandel	Maksimalt 25% sammenlagt med erhvervsobligationer	16%	17%
Erhvervsobligationer	Maksimalt 10% og maksimalt 25% sammenlagt med aktier	1%	1%
		100%	100%

Aktivfordelingerne overholder således rammerne i FSR.

I FSR begrænses ligeledes de finansielle risici, dels ved at sætte grænser for den korrigerede varighed på obligationsbeholdningen, hvilket reducerer kursudsvingene, og dels ved at stille minimumskrav til rating/kreditvurdering for de kapitalforvaltere, hvor kommunen har en modpartsrisiko på kontantkonti der er tilknyttet kapitalforvaltningen.

Tabel 8: Korrigeret varighed, rating og ansvarlige retningslinjer ultimo marts 2020

	Begrænsninger	Status
Korrigeret vægthed	Maksimalt 4,5%	Den korrigerede vægthed på obligationsporteføljerne overholder begrænsningen i FSR.
Rating Short	Moody P-1 (eller tilsvarende)	Kapitalbrønderne overholder fortsat minimumskravene til ratings.
Rating Long	Moody long – A2 (eller tilsvarende)	Kapitalbrønderne overholder fortsat minimumskravene til ratings.
Retningslinjer for ansvarlige investeringer	Investeringerne må ikke krænte bredt anerkendt internationale konventioner vedr. miljø, sociale forhold og forretningsetik, herunder de ti principper i FN's Global Compact (forretningsmæssig inddragelse af miljø, menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder og anti-korruption), samt selskaber der producerer eller sælger klyngebomber, antipersonelminer, biologiske og kemiske våben. Der må ikke investeres i selskaber med en årlig omsætning på mere end 5 pct. fra tobak, våben, pornografi og hasardspil.	Kapitalbrønderne overholder fortsat retningslinjerne for ansvarlige investeringer
KB nr. 243 18/11 2018	Der må ikke investeres i "fossile selskaber".	Beslutningen er implementeret

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten 8. juni 2020

Bilag

Bilag 1 Specifikation ordinær langfristet gæld ultimo marts 2020

Punkt 208: Frigivelse af anlægsbevilling til projekter under Den Sociale Masterplan

27.57.00-P20-1-15

Resume

I budget 2020 blev der afsat 4,140 mio. kr. til flytning af borgere og personale, anskaffelse af inventar med videre i forbindelse med kommunens ibrugtagning af Betty II. Der resterer 4,007 mio. kr. fordi 0,133 mio. kr. er anvendt til finansiering af yderligere indskud af grundkapital vedrørende de 14 almene ældreboliger i Betty II.

I budget 2020 blev der afsat 0,150 mio. kr. til etablering af et lokalt aktivitets- og samværstilbud for ældre borgere på Betty II medio 2020.

I nærværende sag søges midlerne anlægsbevillet.

Beslutning

Magistraten og socialudvalget

1. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,007 mio. kr. til anlægsudgifter til inventar til Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.
2. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 0,150 mio. kr. til etablering af lokalt aktivitets og samværstilbud på Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Indstilling

Socialudvalget

1. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,007 mio. kr. til anlægsudgifter til inventar til Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.
2. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 0,150 mio. kr. til etablering af lokalt aktivitets og samværstilbud på Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommunalbestyrelse besluttede i oktober 2016 efter udbud at sælge ejendommen Betty Nansens Allé 51-53 til Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) med henblik på at ombygge ejendommen til botilbud og almene ældreboliger med kommunal anvisningsret. Byggeriet af Betty II nærmer sig sin afslutning, med forventet indflytning fra juni 2020. Sagen blev senest forelagt Kommunalbestyrelsen den 12 november 2018 i forbindelse med salget af ejendommen. Ny status på byggeøkonomien blev forelagt Kommunalbestyrelsen den 11. maj 2020.

Bygningen består af 8 etager med 76 boliger til borgere inden for det specialiserede socialområde. Primært borgere med udviklingshæmning og borgere med autisme. Herudover fællestuer, fælleskøkkener, rådighedsværelser og kontorer på alle etager, samt mødelokaler i stueetagen.

Indflytningsprocessen har været planlagt gennem flere måneder, da borgerne er sårbare og flytteprocessen og den efterfølgende 'tilpasningsproces' skal foregå i så trygge rammer som muligt. Tidsplanen for byggeprojektet har haft en indflytningsdato primo juni 2020, som med mindre justeringer ser ud til at holde. De første beboere flytter ind på 7. sal medio juni for at kunne komme på plads inden sommerferien. De øvrige beboere flyttes ind løbende fra september 2020.

Budget - inventar

Inventar	800.000
Gardiner	1.500.000
Belysning	250.000
Medicinskabe	145.000

Sanserum	175.000
Flytning	987.000
Skiltning inde og ude	150.000
I alt	4.007.000

Derudover skal der i stueetagen etableres et lokalt aktivitets- og samværstilbud, sådan at særligt sårbare borgere kan deltage i aktivitets- og samværstilbuddet fleksibelt, og på deres egne præmisser. Aktivitets- og samværstilbuddet var ikke indtænkt i byggeprojektet, hvorfor der i budget 2020 blev afsat 150.000 kr. til tilpasning af lokaler i stueetagen til dette formål. Der er også i budget 2020 indbygget en mindre effektivisering, da driften af aktivitets- og samværstilbuddet på Betty II kan gøres billigere end i borgernes nuværende tilbud på Magnetten, samt en mindre besparelse i forhold til, at borgerne ikke har behov for transport, da aktivitets- og samværstilbuddet ligger i samme bygning, som deres bolig.

Herudover blev der afsat 700.000 til tilpasning af Magnetens fysiske ramme i forhold til at kunne tilbyde relevante dagtilbud til en ny målgruppe af yngre borgere med autisme. Udviklingen af dette tilbud er fortsat under planlægning.

Det lokale aktivitets- og samværstilbud på Betty II, forventes at være etableret og klar til nye borgere primo september 2020.

Budget - AK/SAM

Køkkenskabe og hårde hvidevarer	100.000
Inventar	50.000
I alt	150.000

Økonomi

I nærværende sag ansøges om meddelelse af

1. anlægsbevilling på 4,007 mio. kr. til flytning af borgere og medarbejdere, anskaffelse af inventar med videre i forbindelse med ibrugtagning af Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.
2. anlægsbevilling på 0,150 mio. kr. til etablering af lokalt aktivitets- og samværstilbud på Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Socialudvalget den 18. maj, magistraten den 8. juni og kommunalbestyrelsen den 22. juni 2020.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 29:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at udvalget

1. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,007 mio. kr. til anlægsudgifter til inventar til Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.
2. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 0,150 mio. kr. til etablering af lokalt aktivitets og samværstilbud på Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Socialudvalget_2018-21, 18. maj 2020, pkt. 29:

Socialudvalget

1. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 4,007 mio. kr. til anlægsudgifter til inventar til Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.
2. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 0,150 mio. kr. til etablering af lokalt aktivitets og samværstilbud på Betty II, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Bilag

Bilag 1 Bevillingsskema anlæg Udgifter relateret til indflytning

Bilag 2 Bevillingsskema anlæg - Integreret aksam

Punkt 209: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmer David Munis Zepernick og Ruben Kidde om Marshall-hjælp til kultur- og fritidslivet på Frederiksberg

20.00.00-G01-6-20

Resume

Sagen vedrører svar på beslutningsforslag fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmer David Munis Zepernick og Ruben Kidde om Marshall-hjælp til kultur- og fritidslivet på Frederiksberg.

Beslutning

Magistraten sendte sagen retur til kultur- og fritidsudvalget.

Indstilling

Kultur- og Fritidsudvalget indstiller, at forvaltningens svar på beslutningsforslaget foreløbig tages til efterretning, idet endelig stillingtagen til eventuelle initiativer på området, herunder de elementer som indgår i forslaget, sker i en opfølgende sag.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 20. april 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmer David Munis Zepernick og Ruben Kidde om Marshall-hjælp til kultur- og fritidslivet på Frederiksberg.

"Kunst, kultur og fritidsliv er det der samler os som samfund og som borgere i byen. I en tid som denne har vi brug for kulturen og de folkeoplysende foreninger at samles om både under og efter Coronakrisen. Men lige nu er kultur- og fritidslivet i krise. Alt er lukket ned, mens udgifterne fortsat tikker ind. Kultur- og fritidsaktiviteter påvirker også i betydelig grad det lokale handelsliv, som i disse dage oplever store tab. Det vil kræve en stor indsats, at rette op på økonomien, også den helt lokale. Derfor er vi meget glade for at kommunen fremrykker tilskudene til kultur- og fritidslivet og fastholder støtten til de aflyste arrangementer.

Kulturministeren har afvist, at der kommer nationale støttepakker til kulturen i forbindelse med Coronakrisen. Vi håber stadig, at Radikale og andre Folketingspartiers pres på ministeren vil ændre på den indstilling. I den radikale gruppe på Frederiksberg vil vi gerne gå endnu videre og derfor vil vi arbejde for en Marshall-plan til kultur- og fritidslivet, så vi efter Coronakrisen kan sikre et stærkt kultur- og fritidsliv.

- For det første ønsker vi at etablere en pulje på minimum 1 million, som kan søges til kompensation for tab fra mindre arrangementer, såfremt der fremlægges ideer til nye aktiviteter i fremtiden
- For det andet mener vi, der skal etableres hjælp til at kulturaktører kan rundt i de forskellige statslige erhvervsstøttepakker og midlertidige dagpengeregler, som måske kan komme visse aktører til gavn.
- For det tredje mener vi, at kommunen skal suspendere eller reducere huslejen i kommunale ejendomme, såfremt lejerne er foreninger eller kulturaktører
- Og for det fjerde skal kommunen fortsætte den fremskudte udbetaling af støtte til drift og aktiviteter til afholdelse på alternative tidspunkter og eventuelt under nye former.

Begrundelse:

Der er formentlig en del kulturaktører, som vil kunne komme i betragtning til økonomisk hjælp gennem de puljer, som er meldt ud til selvstændige erhvervsdrivende og mindre virksomheder og mange vil kunne få glæde af de fremskudte betalinger. Men rigtigt mange kultur og fritidsaktører, festival-arrangører, sportsklubber, teatre og lignende er alligevel fanget i mere end en likviditetskrise. De ikke solgte forestillinger kan ikke indhentes – og slet ikke på den korte bane. Mange aktører risikerer derfor at måtte lukke aktiviteten under de nuværende forhold. Derfor ønsker Radikale Venstre, at der politisk etableres en akut hjælpepakke.

Hvis det store samfundssind vi oplever i disse dage fortsætter efter nedlukningen, kan ekstra midler og vilje omsættes til flere kultur- og fritidsaktiviteter for børn og voksne, for ældre og udsatte borgere, som ikke mindst trænger til samlende

og positive oplevelser efter en lang periode med meget lille kontakt med omverdenen.

Vi håber alle kommunalbestyrelsens partier vil bakke op, ligesom det er vores håb, at private fonde og virksomheder på Frederiksberg vil bakke op om initiativet, så vi i fællesskab kan give kultur- og fritidslivet et boost, som kan mærkes, når myndighederne igen lukker op for aktiviteterne i byen."

Bemærkninger til forslaget

Generelle bemærkninger

Coronavirus har store konsekvenser for kultur- og fritidslivet på Frederiksberg - det sig være både de kommunale kulturinstitutioner, de selvejende kulturinstitutioner, de mange puljemodtagere og folkeoplysningsområdet. Hertil kommer aktører uden tilskud fra Frederiksberg Kommune - bl.a. Betty Nansen Teateret, One and only Company, koncertarrangører og kunstnere.

Allerede med udgangen af marts iværksatte kommunen en række "her og nu"-handletiltag målrettet selvejende institutioner, puljeaktører og folkeoplysningsområdet - med enkelte variationer inden for de enkelte fokusområder. For det første ved at fastholde kommunens tilskud trods aflysninger som følge af coronavirus og for det andet ved at give mulighed for fremrykning af tilskudsudbetalinger til de selvejende institutioner og folkeoplysningsområdet. Sidstnævnte har i praksis ikke været anvendt pr. medio maj.

I løbet af april blev aftalt en række statslige hjælpepakker. Overordnet set er der 6 pakker, der kan være relevante for området, idet udestår præcise retningslinjer for enkelte af pakkerne:

- Lønkompositionsordningen i perioden – både for institutioner med over/under 50 pct. offentlige tilskud
- Kompensationsordningen for faste udgifter
- Hjælpepakken til nødlidende kulturinstitutioner og revyer
- Aftale om forlængelse og udvidelse (>350) af ordning til arrangører
- Kompensation til aftenskoler
- Kompensation til lokale idræts- og spejderforeninger

På mødet den 27. april behandlede Kultur- og Fritidsudvalget en sag om konsekvenser af coronavirus på Kultur- og Fritidsområdet. Udvalget tog status til efterretning og betonedede i den forbindelse, at kultur- og fritidslivet skal understøttes bedst muligt. Desuden besluttede udvalget, at forvaltningen, med henblik på at udvalget har de bedste forudsætninger for at følge udviklingen og dens konsekvenser for kultur- og fritidslivet på Frederiksberg, løbende udarbejder status på situationen i form af meddelelsepunkter til udvalget, hvilket er igangsat. Også Folkeoplysningsudvalget har udtrykt ønske om at følge udviklingen tæt.

Det er forvaltningens opfattelse, at der først foreligger et endeligt overblik over konsekvenserne, når "lukkeperioderne" kendes endeligt og i takt med at øvrige retningslinjer fra de statslige myndigheder (herunder grænsen for forsamlingsforbud og afstandskrav) gradvist lempes. Ligeledes er det i forhold til den afledte økonomi et væsentligt forbehold, at der endnu ikke foreligger et komplet overblik over muligheder (og svar på foreløbige konkrete ansøgninger) i forhold til de statslige hjælpepakker. Dette gælder ligeledes i forhold til eventuelle kommende tværkommunale kompenserende tiltag.

Endeligt er der en generel usikkerhed om fremtiden blandt institutioner, kulturaktører og folkeoplysningsområdet udover, hvornår der formelt set bliver mulighed for at åbne aktiviteter fuldt ud op igen. Spørgsmålet vedrører brugernes adfærd – herunder lyst til og tryghed ved at forsamle sig i større grupper efter genåbningen. Dette er helt afgørende for, hvornår der igen kan være en bæredygtig drift og fuld aktivitet på hele kultur- og fritidsområdet.

Konkrete bemærkninger til beslutningsforslaget:

Forslagsstillerne har fire konkrete forslag til "Marshall-hjælp", som kort kommenteres nedenfor.

- Pulje på minimum 1 million, som kan søges til kompensation for tab fra mindre arrangementer, såfremt der fremlægges ideer til nye aktiviteter i fremtiden

Det er forvaltningens opfattelse, at forslaget allerede er dækket af kommunens martsudmelding om, at fastholde kommunens tilskud trods aflysninger/udsættelser som følge af coronavirus. En række af de større kulturfonde og Statens Kunstfond har i øvrigt udmeldt samme praksis. Hertil kommer, at de statslige pakker vedr. arrangementer (>350) og støtte til lokale idræts- og spejderforeninger eventuelt vil kunne ansøges.

De foreløbige tilbagemeldinger fra puljeaktørerne viser, at langt størsteparten af dem forsøger at fastholde deres arrangementer - enten ved udsættelse eller ”udgivelse” i nye formater – fx digitalt og/eller ved at gå fra ét stort arrangement til flere mindre nedslag hen over året.

Hertil kommer, at det som sagt endnu er vanskeligt at opgøre de samlede økonomiske konsekvenser af coronavirus for særligt de selvejende institutioner, hvorfor kan forvaltningen ikke anbefale, at der på nuværende tidspunkt afsættes en pulje til at afbøde de negative økonomiske konsekvenser af coronavirus. Der er behov for yderligere klarhed og kvalificering. Ift. til de selvejende institutioner vil det endvidere kræve en tæt dialog med institutionernes ledelse og bestyrelser og eventuelt et flerårigt sigte.

Forvaltningen vil fortsætte dialogen med aktørerne og der vil løbende blive gjort status til Kultur- og Fritidsudvalget.

- Hjælp til at kulturaktører kan rundt i de forskellige statslige erhvervsstøttepakker og midlertidige dagpengeregler, som måske kan komme visse aktører til gavn.

Kulturministeriet mv. har lavet en række vejledninger til ansøgning af hjælpepakkerne og en hotline, hvor aktører kan komme i kontakt med ministeriet. Derudover har de forskellige brancheorganisationer (Dansk Teater, Danske Museer, Dansk Musikerforbund, idrættens organisationer mv.) intensiveret rådgivningen af deres medlemmer. Umiddelbart er det forvaltningens vurdering, at kommunen kun på overordnet niveau kan drøfte handlemulighederne med aktørerne, og at der ift. til mere specifik rådgivning skal henvises til Kulturministeriet og/eller de relevante brancheorganisationer. Dette ikke mindst henset, at der er tale om relativt komplekse pakker.

- Suspending eller reduktion i huslejen i kommunale ejendomme, såfremt lejerne er foreninger eller kulturaktører

Aveny-T og Conbetty (lejere i kommunale bygninger) er de eneste to kulturaktører der er opkrævet husleje, men Frederiksberg Kommune lægger ikke renter og rykkergebyrer på for sent betalt husleje – dette som led i en generel beslutning i kommunen. En eventuel anden beslutning vil afvente afklaring af, om de berørte institutioner er omfattet af den statslige hjælpepakke til dækning af faste udgifter, og skal for så vidt angår Aveny-T ses i sammenhæng med teaterets samlede økonomiske situation som følge af coronavirus.

- Fortsættelse af den fremskudte udbetaling af støtte til drift og aktiviteter til afholdelse på alternative tidspunkter og eventuelt under nye former.

Kommunens martsudmelding gælder i udgangspunktet i den såkaldte lukkeperiode. Givet at genåbningen i praksis er kommet til at ske gradvist og med fortsatte begrænsninger i aktivitetsmulighederne (forsamlingsforbud og afstandskrav), vil eventuelle fremadrettede beslutninger skulle tage højde herfor. I tråd hermed har Kultur- og Fritidsudvalget i deres puljeudmøntning på møderne den 27. april og den 4. maj taget højde for usikkerheden ift. genåbningen.

Ift. allerede bevilgede tilskud til selvejende institutioner og foreninger og aftenskoler gælder muligheden for fremrykning af tilskud i udgangspunktet året ud. Som sagt er sidstnævnte ikke anvendt pr. medio maj.

Forvaltningens samlede vurdering

På baggrund af ovenstående er det umiddelbart forvaltningens vurdering, at de foreslåede tiltag i vid udstrækning er dækket ind af de allerede besluttede tiltag i Frederiksberg Kommune hhv. statslige tiltag. Når dette er sagt, er det forvaltningens vurdering, at der kan være behov for at iværksætte supplerende tiltag for særligt de selvejende kulturinstitutioner og folkeoplysningsområdet, jf. også de statussager, som har været forelagt Kultur- og Fritidsudvalget. Disse tiltag kan også omfatte indsats målrettet udsatte borgere, jf. bl.a. særskilt beslutningsforslag stillet i kommunalbestyrelsen den 11. maj.

På den baggrund indstiller forvaltningen, at forvaltningens svar på beslutningsforslaget foreløbig tages til efterretning, idet endelig stillingtagen til eventuelle initiativer på området, herunder de elementer som indgår i forslaget, sker i en opfølgende sag.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Kultur- og fritidsudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 52:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forvaltningens svar på beslutningsforslaget foreløbig tages til efterretning, idet endelig stillingtagen til eventuelle initiativer på området, herunder de elementer som indgår i forslaget sker, i en opfølgende sag.

Kultur og Fritidsudvalget_2018-21, 18. maj 2020, pkt. 52:

Kultur- og Fritidsudvalget indstiller,

at forvaltningens svar på beslutningsforslaget foreløbig tages til efterretning, idet endelig stillingtagen til eventuelle initiativer på området, herunder de elementer som indgår i forslaget, sker i en opfølgende sag.

Punkt 210: Status på sammenlægning af Flintholm Svømmehal og Frederiksberg Svømmehal - herunder afledt drift

04.04.00-A00-2-19

Resume

Forvaltningen har sammen med ledelsen af Frederiksberg Svømmehal udarbejdet forslag til overtagelse af Flintholm Svømmehal pr. 1. juli.

Beslutning

Magistraten og kultur- og fritidsudvalget indstiller,

1. at plan for overtagelse af driften i Flintholm Svømmehal (fase 1) godkendes,
2. at navnet Flintholm Svømmehal bevares, og at navnet på den samlede nye organisation, som altså også indbefatter Frederiksberg Svømmehal, bliver ”Frederiksberg Badene”,
3. at der sker en yderligere markedsafdækning af driften af café og wellness, men at der i udgangspunktet foretages de foreslåede justeringer i driften,
4. at de foreslåede åbningstider for offentlig adgang og ændringen i foreningstider i sæsonen 2020/21 godkendes,
5. at de foreslåede prisændringer i wellness mv. godkendes,
6. at resterende garantium på 3,5 mio. kr. udbetales af OPS-leverandøren til kommunen, såfremt der kan opnås enighed med OPS-leverandøren, og
8. at forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejder et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Magistraten og et flertal i kultur- og fritidsudvalget (Nikolaj Bøgh, Brian Holm, Helle Sjelle, Carina Høedt og Lone Loklindt) indstiller ved pkt. 7, at den forventede samlede økonomi for 2. halvår 2020 og 2021 tages til efterretning, idet finansieringsudfordringen samlet set foreslås medtaget i forventet regnskab og arbejdet med Budget 2021, og spørgsmålet om, hvorvidt priserne på badetilbud skal stemme overens med andre kommunale svømmehaller udsættes til budgetdrøftelserne, idet medarbejdernes erfaringer på stedet inddrages forud for budgetdrøftelserne, herunder om billetstrukturen i Flintholm Svømmehal.

Magistraten indstiller, at wellness-området i Flintholm Svømmehal benævnes Flintholm Kurbad.

Et mindretal i Kultur- og Fritidsudvalget (Gunvor Wibroe) stemte imod pkt. 7, da Socialdemokraterne mener, at priserne på badetilbud skal stemme overens med andre kommunale svømmehaller – herunder med adgang til sauna mv.

Et andet mindretal i Kultur- og Fritidsudvalget Mette Bang Larsen tog forbehold vedr. pkt. 7.

Indstilling

Kultur- og Fritidsudvalget indstiller,

1. at plan for overtagelse af driften i Flintholm Svømmehal (fase 1) godkendes,
2. at navnet Flintholm Svømmehal bevares, og at navnet på den samlede nye organisation, som altså også indbefatter Frederiksberg Svømmehal, bliver ”Frederiksberg Badene”,
3. at der sker en yderligere markedsafdækning af driften af café og wellness, men at der i udgangspunktet foretages de foreslåede justeringer i driften,
4. at de foreslåede åbningstider for offentlig adgang og ændringen i foreningstider i sæsonen 2020/21 godkendes,
5. at de foreslåede prisændringer i wellness mv. godkendes,
6. at resterende garantium på 3,5 mio. kr. udbetales af OPS-leverandøren til kommunen, såfremt der kan opnås enighed med OPS-leverandøren, og
8. at forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejder et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Et flertal i Kultur- og Fritidsudvalget (Nikolaj Bøgh, Brian Holm, Helle Sjelle, Carina Høedt og Lone Loklindt) indstiller ved pkt. 7, at den forventede samlede økonomi for 2. halvår 2020 og 2021 tages til efterretning, idet finansieringsudfordringen samlet set foreslås medtaget i forventet regnskab og arbejdet med Budget 2021.

Et mindretal (Gunvor Wibroe) stemte imod pkt. 7, da Socialdemokraterne mener, at priserne på badetilbud skal stemme overens med andre kommunale svømmehaller – herunder med adgang til sauna mv.

Mette Bang Larsen tog forbehold vedr. pkt. 7.

Sagsfremstilling

Kultur- og Fritidsudvalget og Magistraten blev på møderne den 25. marts 2019 orienteret om, at Gribskov Gruppen A/S havde meddelt Frederiksberg Kommune, at driften af Flintholm Svømmehal (Water and Wellness - Flintholm) er en tabsforretning, og at muligheden for forbedringer inden for rammerne af den nuværende kontrakt ikke vurderes mulige. OPP-leverandøren anmodede derfor kommunen om en aftale om overtagelse af driften hurtigst muligt. Meldingen var samtidig, at alternativet til en kommunal overtagelse af driften er en uundgåelig konkurs og dermed en øjeblikkelig lukning af svømmehallen.

Af svømmehallens seneste årsregnskab for 2018, der lå til grund for OPP-operatørens vurdering, fremgik et underskud på driften på 4,3 mio. kr.

Den 13. maj 2019 godkendte Kommunalbestyrelsen derfor en aftale med Gribskov Gruppen A/S, som betyder, at Frederiksberg Kommune er ansvarlig for at finde en ny løsning for drift af Flintholm Svømmehal efter aftalens ophør den 30. juni 2020. Aftalens formål var primært at sikre en forsvarlig drift af Flintholm Svømmehal frem til udgangen af juni 2020 - herunder at undgå at driften af svømmehallen blev indstillet i en periode.

Som følge af aftalen tiltrådte Magistraten den 16. september 2019, at der skal arbejdes videre med en kommunal overtagelse af Flintholm Svømmehal pr. 1. juli 2020, og at Flintholm Svømmehal i den forbindelse sammenlægges organisatorisk med Frederiksberg Svømmehal. Endvidere at der arbejdes på en konsolidering af den samlede drift af de to svømmehaller under og efter renoveringen af Frederiksberg Svømmehal.

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Flemming Brank, Pernille Høxbro, Nikolaj Bøgh, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt, Jan E. Jørgensen, Balder Mørk Andersen, Mette Bram og Laura Lindahl) tiltrådte endvidere, at der arbejdes videre med at afdække hensigtsmæssigheden af et eventuelt udbud af den samlede drift af de to svømmehaller og eventuelt Damsøbadet i 2022 med mulighed for, at kommunen kan afgive kontrolbud, og at der forelægges en ny sag for udvalget forud for udarbejdelse af udbudsmaterialet. Et mindretal i Magistraten (Michael Vindfeldt) undlod at stemme.

Jævnfør den politiske beslutning sker den kommunale overtagelse af Flintholm Svømmehal i tre overordnede faser. Denne sag omhandler fase 1 med en status på overtagelse og drift af Flintholm Svømmehal den 1. juli 2020, hvor der blandt andet skal træffes beslutning om navngivning, åbningstider og prisstruktur. I perioden efter driftsovertagelsen opstartes fase 2, hvor der, jf. den politiske beslutning, vil blive arbejdet på en egentlig konsolidering af den samlede drift af de to svømmehaller med henblik på opstart i sommeren 2021 efter færdiggørelsen af renoveringen af Frederiksberg Svømmehal. Der vil blive forelagt en særskilt sag herom primo 2021. Arbejdet med et eventuelt udbud kan herefter opstarte i en fase 3 i 2021/2022 med en politisk forelæggelse i 2022.

For at nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien foreslår forvaltningen, at forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejder et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Processen hidtil

Der har henover det sidste halve år været dialog med OPS-leverandøren/ledelsen af Flintholm Svømmehal om overtagelse af driften pr. 1. juli – ligesom der i februar har været et informationsmøde for medarbejderne i Flintholm Svømmehal om rammerne for virksomhedsoverdragelse mv.

Der vil hen mod overtagelsen pr. 1. juli blive nedsat en følgegruppe med medarbejderrepræsentanter, dels for at sikre en god inddragelse, dels for at skabe et godt afsæt for den fremtidige MED-organisation.

Lederen af Frederiksberg Svømmehal bliver overordnet leder af driften af Flintholm Svømmehal. Som følge af renoveringen og dermed nedlukningen af Frederiksberg Svømmehal vil der dog ikke kunne ske en egentlig samdrift af de to svømmehaller før medio 2021, jf. også faseopdelingen ovenfor.

Navngivning

Navnet Flintholm Svømmehal foreslås i udgangspunktet bevaret, men ikke Water and Wellness - Flintholm, som har været OPP-leverandørens egen betegnelse som led i deres samlede driftsorganisation, som også indbefatter Water and Wellness - Randers. Det foreslås endvidere, at navnet på den samlede nye organisation, som altså også indbefatter Frederiksberg Svømmehal, bliver 'Frederiksberg Badene'.

Personale og organisation

Ved virksomhedsoverdragelsen den 1. juli 2020 overtager Frederiksberg Kommune alle medarbejdere i Flintholm Svømmehal. Undtaget for overdragelsen er direktøren, der ligeledes er direktør for selskabets svømmehal i Randers. Medarbejderne forsøges i videst muligt omfang videreført i den nuværende driftsorganisation med tre teams: Badepersonale, Teknikmedarbejdere samt Reception og Wellness.

Frederiksberg Kommune har frasagt sig de private overenskomster og overflytter samtlige fastansatte medarbejdere til de relevante kommunale overenskomster. Den lønmæssige indplacering vil ske ved en overtagelsesforhandling med de faglige organisationer, som har forhandlingsretten på de kommunale overenskomster.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at Frederiksberg Kommune, i forbindelse med nedlukning af Frederiksberg Svømmehal, har opsagt samtlige lokalaftaler og meddelt de faglige organisationer, at man påregner at tage udgangspunkt i en lavere grundlønindplacering og anlægge et generelt lavere lønniveau, når man genåbner Svømmehallen i 2021, herunder særligt i forhold til den store mængde af løsere tilknyttet personale.

Denne beslutning vil få betydning for, hvordan Frederiksberg Kommune indplacerer de virksomhedsoverdragede medarbejdere fra OPS-leverandøren. Frederiksberg Kommunes udgangspunkt for overtagelsesforhandlingen er, at samtlige medarbejders lønmæssige indplacering vil ske på det lønniveau, de har ved overgangen fra OPS-leverandøren. Det er den overordnede umiddelbare vurdering, at den løsning er mulig ud fra de overenskomstmæssige oplysninger omkring lønmæssig indplacering. Det skal dog bemærkes, at der naturligvis er forskelligheder mellem de private og kommunale overenskomster i forhold til eksempelvis pensionsprocent, som i den kommunale overenskomst er 2,49 procent højere end pensionen i den private overenskomst. Vurderingen er dog med det forbehold, at der på nuværende tidspunkt ikke er et overblik over den specifikke lønmæssige indplacering på hver enkelt medarbejder i Flintholm Svømmehal. Forvaltningen har anmodet OPS-leverandøren om specifikke lønmæssige indplaceringer, som forventes modtaget snarest.

Helt konkret har Frederiksberg Kommune den udfordring, at kommunen overtager en stor gruppe af medarbejdere, som OPS-leverandøren har valgt at fastansætte på 0 timer pr. uge. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at det ansættelsesretligt ikke er muligt at være fastansat på de vilkår. Kommunen har derfor været i dialog med KL med henblik på at finde en korrekt måde at håndtere problemstillingen på. Det er vurderet, at overtagelse af medarbejderne vil ske med en anslået ansættelsesbrøk, som svarer til et beregnet gennemsnit af præsterede arbejdstimer de sidste tre måneder før nedlukningen som følge af COVID-19.

I forbindelse med virksomhedsoverdragelsen har medarbejderne ret til at blive overdraget med deres optjente ret til afvikling af ferie, 6. ferieuge, seniordage, omsorgsdage med løn, samt deres eventuelle afspadseringssaldo, som de har optjent under ansættelse hos OPS-leverandøren. OPS-leverandøren skal i den forbindelse udarbejde en skæringsopgørelse over optjent ferie, 6. ferieuge, seniordage, omsorgsdage og afspadsering og foretage en konkret omkostningsberegning ud fra den konkrete medarbejders lønniveau. Beløbet skal indbetales til Frederiksberg Kommune på en nærmere fastsat dato.

Café og wellness

Flintholm Svømmehal har selv stået for driften af svømmehallens café og wellness-område, Dagna Spa og wellness.

Wellness-ydelser og cafédrift i Flintholm Svømmehal skal, jf. kommunalfuldmagtsreglerne, forsøges bortforpagtet til private aktører i det omfang, at det er muligt. Bortforpagtningen skal ske til markedsprisen. Kommunen kan dog i en begrænset periode varetage driften, mens mulighederne for bortforpagtning undersøges, og dette skal ske løbende, hvis det ikke umiddelbart lykkes at finde private samarbejdspartnere.

Forvaltningen har derfor igangsat et arbejde med at afdække markedet. Umiddelbart er det vurderingen, at det kan blive vanskeligt at finde forpagtere, da café- og wellnessfaciliteterne er integreret i de øvrige svømmehalsfaciliteter, og at faciliteterne er for små til at drive selvstændige koncepter. OPS-leverandøren oplyser, at selskabet uden held tidligere har forsøgt at finde en ekstern partner til drift af caféen.

I udgangspunktet foreslås det derfor at videreføre den nuværende drift af caféen, mens der allerede ved overtagelsen foreslås en tilpasning af wellness-tilbuddet, så det i højere grad får karakter af et kommunalt kurbad. Ift. caféen vil den – grundet den fysiske nærhed - eventuelt kunne udbydes sammen med det planlagte genudbud af KU.BE's café i foråret 2021. I forhold til wellness-tilbuddet foreslås det, at der ikke tilbydes badekåber og mulighed for at tilkøbe alkohol, samt at blandt andet varmtvandsbassinet i højere grad tilgodeser til de besøgende bredt og ikke kun de besøgende til wellness-tilbuddet. Derudover forsøges at finde en privat samarbejdspartner, der kan stå for massage og behandlinger. Dette under hensynstagen til de medarbejdere, der i dag udfører behandlingerne.

Endeligt foreslås det at wellness-området ændrer navn fra 'Dagna Spa & Wellness' til 'Flintholm Kurbad og Velvære'.

Åbningstider og foreningssvømning 2021/2022

Forenings- og aftenskoletid i Frederiksberg Svømmehal er meget begrænset og foregår primært uden for svømmehallens offentlige åbningstider, hvorimod skole- og foreningssvømningen (HSK) er markant i Flintholm Svømmehal. Hertil kommer at tre af kommunens aftenskoler har faste tider i varmtvandsbassinet. Dette blev aftalt som en del af OPS-aftalen i 2017 og har ligget til grund for den løbende kommunale driftsbetaling.

Svømmehallen lukker i dag for offentlig adgang mandag og torsdag efter kl. 16:00, hvor foreningerne alene har adgang til 25-bassinet. De øvrige hverdage deles bassinet mellem betalende gæster og foreningstid - efter skolesvømningen. Derudover er der foreningstider i alle hverdage fra 5:30 til 7:30, lørdag indtil kl. 12:00, samt søndag indtil kl. 13:00. I alt bliver foreningerne – i praksis HSK - anvist 303 banetimer om ugen i Flintholm Svømmehal i dag. Hertil har HSK købt yderligere 12 banetimer af OPS-leverandøren.

Flintholm Svømmehal vil fra sommeren 2020 og et år frem være den eneste tilgængelige svømmehal i kommunen for borgere, der ikke er medlem af en svømmeforening eller aftenskole. Der forventes derfor, at der vil ske en stigning i antallet af gæster i Flintholm Svømmehal under renoveringen af Frederiksberg Svømmehal. Derfor vil det være u hensigtsmæssigt, hvis den offentlige adgang er underlagt samme begrænsninger som i dag.

På denne baggrund foreslås det at udvide åbningstiderne, så der er offentlig adgang til svømmehallen mandag-fredag fra kl. 7:00 til kl. 21.00 samt lørdag og søndag fra kl. 8:00 til kl. 18:00.

Det skal her bemærkes, at renoveringen af skole- og foreningssvømmehallen Damsøbadet afsluttes i april 2020 og forventes at være i fuld drift i den kommende sæson.

Forvaltningen har været i dialog med FIU og HSK, som har udvist forståelse for den ekstraordinære situation i forhold til renoveringen af Frederiksberg Svømmehal. Begge parter har derfor indvilliget i at finde en løsning for en anden fordeling af foreningstimer i 2020/2021, så det muliggør ovennævnte udvidede åbningstider. Fordelingen er vedlagt i bilag 1.

Konkret betyder løsningen, at flere af HSK's banetider flyttes til mindre attraktive tidspunkter i ydertiderne, så der er foreningstid frem til kl. 22:00 i alle hverdage, og foreningstiden i weekenden er fra kl. 6:00 til kl. 11:00. Foreningstiden bliver samlet ikke reduceret, men vil være mindre attraktiv for særligt børn, der vil dyrke svømning i en forening. Banetiden som HSK tidligere har tilkøbt vil fremadrettet blive tildelt uden betaling.

FIU og HSK er ærgerlige over omfordelingen af tider i den kommende sæson, men anerkender som nævnt behovet for at finde en løsning i forhold til de offentlige åbningstider i den kommende sæson.

Det skal bemærkes, at der med den aftalte løsning også forventes, at der kan opstå kapacitetsudfordringer i den kommende sæson - særligt i weekender og eftermiddagstider. Dette vil blive fulgt tæt.

Ændringen i foreningstiderne gælder for sæson 2020/21, idet der skal ses på den samlede fordeling af tider til skoler, foreninger og aftenskoler på tværs af svømmehaller, når driften af Flintholm og Frederiksberg Svømmehal kan samdriftes fra sommeren 2021.

Aftenskolernes timer i varmtvandsbassinet forbliver i udgangspunktet uændrede.

Billetpriser og forventet indtægtsbudget

Bassiner

I dag i Flintholm Svømmehal er billetpriserne til bassinerne:

	Hverdage (alle bassiner)	Weekend (alle bassiner)	25-meter bassin
Voksen/pensionist	65 kr.	80 kr.	43 kr.
Barn	55 kr.	65 kr.	43 kr.

De eksisterende billetpriser er inklusiv moms.

Under hensyntagen til den samlede driftsøkonomi foreslår Forvaltningen ikke umiddelbart en ændring i de eksisterende billetpriser til bassinerne, så gæster betaler det samme for at besøge Flintholm Svømmehal som i dag.

Ved kommunens overtagelse af Flintholm Svømmehal vil der ikke forekomme momspligt, da éntre til kommunale sports- og idrætstilbud er ikke momspligtigt, når det ikke er drives med gevinst for øje i momslovens forstand.

Entré til wellness og øvrige faciliteter

Som tidligere beskrevet foreslås det at ændre wellness-tilbuddet i Flintholm Svømmehal, så det får karakter af et kommunalt kurbad. Som følge heraf foreslås det at reducere billetpriserne til:

	Billet ekskl. varmtvandsbassin	Weekend (alle bassiner)
Voksen	180 kr.	195 kr.
Pensionist	150 kr.	165 kr.

Billetprisen til det nuværende tilbud i Flintholm Svømmehal er 275 kr. henholdsvis 325 kr. afhængigt af om varmtvandsbassinet indgår i tilbuddet.

I Frederiksberg Svømmehal koster kurbadet 178 kr., og der er ikke adgang til varmtvandsbassin.

Det er forventningen, at den lavere billetpris vil tiltrække flere gæster til kurbadet med stigning på helt op til 80 procent på trods af, at tilbuddet på flere områder reduceres. Dette betyder, at der ikke forventes en nedgang i indtægterne fra wellness som følge af prisreduktionen.

I forlængelse heraf foreslås det, at varmtvandsbassinet i højere grad gøres tilgængelig for andre gæster og aktiviteter end wellness. Det foreslås, at alle gæster over 14 år kan købe adgang til varmtvandsbassinet for en tillægsbillet på 15 kr. oveni en almindelig entrebillet til svømmehallen, når det ikke benyttes af aftenskoler eller til andre aktiviteter.

Frederiksberg Svømmehal har oplevet en meget høj efterspørgsel fra kommunens borgere i forhold til svømmehallens tilbud om babysvømning på hold i varmtvand. Det foreslås derfor, at der hurtigst muligt efter overtagelsen igangsættes nye hold i Flintholm Svømmehal. Babysvømningen vil også finde sted i varmtvandsbassinet, og der kan derfor ikke tilbydes samme omfang af hold som i Frederiksberg Svømmehal.

Prisen for et babyhold (1 barn og 1 voksen) med instruktør, der strækker sig over otte uger, foreslås at koste 875 kr. Dette koster i dag 861 kr. i Frederiksberg Svømmehal. Hold der strækker sig over 17 uger foreslås at koste 1.750 kr.

Café, behandlinger og svømmeudstyr

Som tidligere beskrevet er der igangsat undersøgelse om udbud af café og behandlinger. 60 minutters behandling koster fra 750 kr. til 900 kr. afhængig af behandlingstype.

Det foreslås, at der i udgangspunktet ikke ændres på prissætningen i forhold til café, behandlinger (massage) og svømmeudstyr. Endelig prissætning af behandlinger vil afhænge af den privat operatør, som forventes at skulle overtage opgaverne.

Med hensyn til svømmeudstyr vil sortimentet løbende blive evalueret.

Samlet indtægtsbudget Flintholm Svømmehal med den foreslåede prisstruktur

Det skønnes, at det årlige indtægtsbudget med ovenstående forudsætninger vil udgøre:

1.000 kr. , 2020 p/l

Bassiner (Prisstruktur som i dag)	3.967
Wellness, holdsvømning og behandlinger	3.573
Café og svømmeudstyr	1.792
I alt	9.332

Regnskab for Flintholm Svømmehal for 2019 er endnu ikke modtaget, men indtægterne er 0,3 mio. kr. højere end de foreløbige opgjorte bruttoindtægterne i Flintholm Svømmehal for 2019, hvilket primært skyldes en forventet stigning af gæster som følge af renoveringen i Frederiksberg Svømmehal.

Til sammenligning har Frederiksberg Svømmehal årligt billetindtægter på ca. 13 mio. kr. Den højere indtægt skyldes en generelt større kapacitet i svømmehallen og mere begrænset forenings- og aftenskolebrug.

Driftsudgifter

De årlige driftsudgifter i Flintholm Svømmehal forventes at udgøre:

1.000 kr. , 2020 p/l

Personale inkl. støttefunktioner	9.262
Vedligehold og serviceaftaler	3.128
Forsyningsudgifter	1.696
Rengøring, varekøb og øvrige udgifter	2.459
I alt	16.545

Driftsudgifterne vurderes i alt at udgøre godt 16,5 mio. kr. Driftsudgifterne er cirka 3,0 mio. kr. højere end de foreløbige opgjorte udgifter for 2019 i Flintholm Svømmehal, hvilket primært skyldes overgangen til kommunale overenskomster, udvidede åbningstider, forventning om flere gæster, samt at udgifter til vedligehold er ekstraordinært lave i 2019. De enkelte udgiftsposter er beskrevet i bilag 2.

Alene ændringen af medarbejdernes kontraktvilkår, så der ikke fastansættes medarbejdere på 0 timer pr. uge, forventes at medføre en stigning på 0,7 mio. kr. årligt til personaleudgifter.

Overtagelse af ejendomsdriften

Der vil være behov for en række investeringer i ejendommens IT og tekniske anlæg i forbindelse med overgangen til kommunal drift, herunder opkobling af ejendommen til FK-net og integrationer med Frederiksberg Vagtcentral. Udgifterne fremgår af bilag 3 og forventes i alt at udgøre 0,8 mio. kr. i 2020.

Det foreslås investeringerne IT og tekniske anlæg igangsættes med det samme.

Bygningsmangler og vedligeholdsefterslæb

I forbindelse med kommunens overtagelse af Flintholm Svømmehal er der blevet udført en række bygningsundersøgelser, da vedligeholdelsen af ejendommen overgår fra OPS-leverandøren til kommunen.

I undersøgelserne er konstateret en række forhold og vedligeholdelseefterslæb, der skal udbedres. I den forbindelse skal det erindres, at u hensigtsmæssigheder ved bygningen i forhold til kommunens fortsatte drift ikke nødvendigvis er en mangel i juridisk forstand. Dette vil bero på en vurdering af om arbejdet er udført som aftalt mellem OPS-leverandøren og dennes underentreprenører.

I bilag 4 gennemgås hovedtrækkene i allongen til OPS-aftalen fra maj 2019, hvor kommunens garanti i alt er nedskrevet til 3,5 mio. kr. OPS-leverandøren har tilbudt at lade kommunen disponere over deres garanti på 3,5 mio. kr på nuværende tidspunkt, formentlig i erkendelse af, at de underliggende mangler overstiger garantibeløbet. Fra kommunens synsvinkel vil dette være en attraktiv løsning, idet man dermed undgår at skulle retsforfølge i forhold til underentreprenørerne førend der kan foretages et træk på OPS-leverandørens garanti. Det foreslås, at garantien udbetales til kommunen, såfremt der kan opnås enighed med OPS-leverandøren.

Det forventes yderligere, at der er garantier fra underleverandører på samlet op til 1,5 mio. kr., som kommunen kan gøre gældende.

I forhold til udbedringen udestår der forhold omkring brandsikringen af bygningen, der bør udbedres straks, og der er derfor allerede igangsat undersøgelser for at udbedre disse forhold.

Forholdene omkring brandsikring gennemgås ligeledes i bilag 4 sammen med de øvrige forhold, hvor særligt vandindtrængning i kælder, udbedring af ventilationsanlægget, samt udførelse af nye brugsvandsrør og varmerørinstallation betragtes som kritiske.

De samlede udgifter i forbindelse med bygningsarbejder forventes dermed at udgøre 10,8 mio. kr., hvoraf det vurderes, at der skal udføres arbejder svarende til 3,8 mio. kr. i 2020, der skal sikre den umiddelbare videreførelse af driften. De resterende 7,0 mio. kr., herunder primært udførelsen af nye brugsvandsrør og varmerørinstallation, vedrører forhold, hvor der er behov for mere afdækning og projektering, samt en lukning af svømmehallen i udførelsesperioden. Det vurderes derfor ikke muligt at gennemføre før 2021.

Økonomi

Nedenfor er lavet en opsamling på økonomien forbundet med svømmehalsovertagelsen.

Drift

I forhold til driften af Flintholm Svømmehal vurderes det, at der med de foreslåede åbningstider og foreningstider vil være årlige indtægter på 9,3 mio. kr. og årlige udgifter på 16,6 mio. kr. – det vil sige netto i alt en driftsudgift på 7,3 mio. kr.

årligt.

Den kommunale driftsbetaling til OPS-leverandøren, som er afsat i budgettet er 3,6 mio. kr. årligt – det vil sige, at der alt andet lige er en manko på 3,7 mio. kr. årligt.

I 2020 forventes underskuddet for 2. halvår dermed at udgøre 1,8 mio. kr., hvorefter det fra 2021 og frem vil udgøre 3,7 mio. kr. årligt. Såfremt det besluttes at reducere billetpriserne vil driftsunderskuddet forhøjes.

Overtagelses- og bygningsudgifter

Overtagelses-og bygningsudgifterne vurderes at udgøre 4,6 mio. kr. i 2020 og 7,0 mio. kr. i 2021.

Til delvist at finansiere udgifterne forventes den fulde garanti fra OPS-leverandøren udbetalt i 2020 svarende til i alt 3,5 mio. kr. Dertil forventes, at der kan være yderligere garantier fra underleverandører på op til 1,5 mio. kr. i 2021

Derudover kan der i 2021 prioriteres 2,5 mio. kr. til arbejderne fra de afsatte driftsmidler til vedligehold af svømmehallen.

Anden finansiering

Ved indgåelsen af allongen i maj 2019 udbetalte OPS-leverandøren 1,95 mio. kr. til kommunen, der som en del aftalen delvist skulle sikre finansiering af kommunes udgifter i forbindelse med overtagelsen svømmehallen. Midlerne fra aftalen er overført til 2020.

Der udestår forsat endelig tinglysning af ejerforening og frasalg af ejerlejlighed til Hermes Byggefond, hvorfor der ikke er indgået aftale med KommuneLeasing om fastrente. Der forventes på nuværende tidspunkt mindredgifter til rentebetaling i 2020 på 2,5 mio. kr.

Opsamling økonomi:

Mio. kr., 2020 p/l	2020	2021	I alt
Drift netto	-1,8	-3,7	
Engangsudgifter	-4,6	-7,0	
Udgifter i alt	-6,4	-10,7	
Garanti	3,5		
Øvrige garantier (max)		1,5	
Engangsudbetaling fra leverandøren	2,0		
Vedligeholdelsesbudget	0	2,5	
Renteudgifter (max)	2,5		
Finansiering	8,0	4,0	
I alt	1,6	- 6,7	-5,1

For så vidt angår 2020 udgør merdriftsudgifterne 1,8 mio. kr., mens de øvrige udgifter udgør 4,6 mio. kr. Der er i 2020 finansiering på i alt 4,5 mio. kr., og der forventes udbetalt garanti på op til 3,5 mio. kr.

I alt forventes der dermed i 2020 mindreforbrug på 1,6 mio. kr., der kan overføres til 2021.

I 2021 forventes merdriftsudgifter på 3,7 mio. kr., samt øvrige udgifter på 7,0 mio. kr. Der forventes i alt 4,0 mio. kr. i indtægter vedr. garantier og midler til vedligeholdelse. Med overførslen fra 2020 vil den samlede udfordring i 2021 være 5,1 mio. kr.

De økonomiske konsekvenser i 2020 (mindreforbrug) og 2021 foreslås håndteret i forventet regnskab og i arbejdet med Budget 2021.

For at imødekomme udfordringen vedr. driftsøkonomien vil forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejde et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Kultur- og fritidsudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 51:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at plan for overtagelse af driften i Flintholm Svømmehal (fase 1) godkendes,
2. at navnet Flintholm Svømmehal bevares og at navnet på den samlede nye organisation, som altså også indbefatter Frederiksberg Svømmehal, bliver 'Frederiksberg Badene',
3. at der sker en yderligere markedsafdækning af driften af cafe og wellness, men at der i udgangspunktet foretages de foreslåede justeringer i driften,
4. at de foreslåede åbningstider for offentlig adgang og ændringen i foreningstider i sæsonen 2020/21 godkendes,
5. at de foreslåede prisændringer i wellness mv. godkendes,
6. at resterende garantium på 3,5 mio. kr. udbetales af OPS-leverandøren til kommunen, såfremt der kan opnås enighed med OPS-leverandøren,
7. at den forventede samlede økonomi for 2. halvår 2020 og 2021 tages til efterretning, idet finansieringsudfordringen samlet set foreslås medtaget i forventet regnskab og arbejdet med Budget 2021, og
8. at forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejder et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Kultur og Fritidsudvalget_2018-21, 18. maj 2020, pkt. 51:

Kultur- og Fritidsudvalget indstiller,

1. at plan for overtagelse af driften i Flintholm Svømmehal (fase 1) godkendes,
2. at navnet Flintholm Svømmehal bevares, og at navnet på den samlede nye organisation, som altså også indbefatter Frederiksberg Svømmehal, bliver 'Frederiksberg Badene',
3. at der sker en yderligere markedsafdækning af driften af café og wellness, men at der i udgangspunktet foretages de foreslåede justeringer i driften,
4. at de foreslåede åbningstider for offentlig adgang og ændringen i foreningstider i sæsonen 2020/21 godkendes,
5. at de foreslåede prisændringer i wellness mv. godkendes,
6. at resterende garantium på 3,5 mio. kr. udbetales af OPS-leverandøren til kommunen, såfremt der kan opnås enighed med OPS-leverandøren, og
8. at forvaltningen som led i budgetarbejdet for 2021 udarbejder et katalog over mulige gevinster ved den fremtidige samdrift og øvrige handletiltag, der kan nedbringe udfordringen vedr. driftsøkonomien, om muligt til en udgiftsneutral løsning i forhold til det nuværende forventede tilskudsbudget.

Et flertal i Kultur- og Fritidsudvalget (Nikolaj Bøgh, Brian Holm, Helle Sjelle, Carina Høedt og Lone Loklindt) indstiller pkt. 7, at den forventede samlede økonomi for 2. halvår 2020 og 2021 tages til efterretning, idet finansieringsudfordringen samlet set foreslås medtaget i forventet regnskab og arbejdet med Budget 2021.

Et mindretal (Gunvor Wibroe) stemte imod pkt. 7, da Socialdemokraterne mener, at priserne på badetilbud skal stemme overens med andre kommunale svømmehaller – herunder med adgang til sauna mv.

Mette Bang Larsen tog forbehold vedr. pkt. 7.

Bilag

Bilag 1 Oplæg til reviderede foreningstider

Bilag 2 Driftsudgifter

Bilag 3 Overtagelsesudgifter IT og vagtcentral

Bilag 4 Bygningsmangler og vedligeholdelseefterslæb

Punkt 211: Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og rådmænd Thyge Enevoldsen om fredning af Den Sønderjyske By

01.00.00-G01-28-19

Resume

2. viceborgmester Michael Vindfeldt og rådmænd Thyge Enevoldsen har stillet forslag om at frede Den Sønderjyske By, hvilket kommunalbestyrelsen skal tage stilling til. Denne sag redegør for muligheden for at rejse en fredningssag for Slots- og Kulturstyrelsen samt mulige alternativer.

Beslutning

Magistraten sendte sagen retur til by- og miljøudvalget.

Indstilling

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank og Alexandra Desso) indstiller, at kommunalbestyrelsen beslutter ikke at undersøge i forbindelse med genforeningsjubilæet at rejse fredningssag vedrørende Den Sønderjyske By på Frederiksberg.

Et mindretal (Ruben Kidde, Gunvor Wibroe og Thyge Enevoldsen) stemte for.

Et mindretal (Balder Mørk Andersen) tog forbehold.

Sagsfremstilling

Magistraten tog på mødet den 12. august 2019 sagen til første behandling, idet forvaltningen blev anmodet om at høre beboerrepræsentationen og om en bygningsfaglig vurdering af en eventuel fredning.

I den forløbne tid har By-, Kultur- og Miljøområdet besigtiget området for en bygningsfaglig vurdering og har været i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen, der i givet fald ville skulle behandle en fredningssag. Forvaltningen vurderer, at der er tale om en bebyggelse med høj bevaringsværdi, men at der gennem tiden er sket så store forandringer, at der ikke er tale om en fredningsværdig bebyggelse. Slots- og Kulturstyrelsen er enig i denne vurdering og har tilkendegivet, at de ikke vil starte en fredningssag (jf. bilag 2). Da Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur (By og Land) har tilkendegivet det samme (jf. bilag 1), synes mulighederne for at rejse en fredningssag udtømte.

Forvaltningen har primo 2020 kontaktet beboerrepræsentationen for at få bestyrelsens holdning. Da der er tale om en frivillig organisation, der kun mødes en gang om måneden, og da kontaktpersonen desværre er gået bort i forløbet, har korrespondancen været udfordret. Beboerrepræsentationen havde lovet et svar med udgangen af uge 17, men efter forvaltningens seneste opfølgende henvendelser af henholdsvis 30. april og 14. maj er status fortsat, at beboerrepræsentationen ikke har fremsendt sin holdning.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer på ovenstående baggrund, at der ikke er grundlag for at ansøge Slots- og Kulturstyrelsen om at rejse en fredningssag. Forvaltningen vurderer i stedet, at det rigtige redskab, til beskyttelse af bebyggelsen, er den temalokalplan for bevaringsværdige bygninger, der behandles på By- og Miljøudvalgets møde i dag, og som omfatter Den Sønderjyske By.

Tidligere sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen oversendte den 18. marts 2019 følgende forslag fra 2. viceborgmester Michael Vindfeldt og rådmænd Thyge Enevoldsen om fredning af Den Sønderjyske By.

"Forslag om fredning af Den Sønderjyske By

Kommunalbestyrelsen beslutter, at det undersøges i forbindelse med genforeningsjubilæet at rejse fredningssag vedrørende Den Sønderjyske By på Frederiksberg.

Begrundelse:

Den Sønderjyske By har med sin lange historie og særegne karakter en særlig plads på Frederiksberg. I anledning af 100-året for, at Sønderjylland vendte hjem til Danmark, bør der etableres et muligt grundlag for at frede bydelen, således at der for fremtiden kun kan ombygges og renoveres med Kulturstyrelsens tilladelse."

Bemærkninger til forslaget

Et fredningsforslag skal indsendes til Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS) som vurderer, om den foreslåede bebyggelse rummer bærende fredningsværdier af national betydning. Hvis det vurderes at være tilfældet, kan SLKS forelægge sagen

for Det Særlige Bygningssyn, som skal godkende forslaget, før en fredning kan gennemføres. Såfremt et fredningsforslag er indsendt af Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur (By og Land) er SLKS forpligtiget til at forelægge sagen for Det Særlige Bygningssyn, idet By og Land har en særlig ret til at rejse bygningsfredningssag. SLKS er dog ikke forpligtiget til at følge Det Særlig Bygningssyns indstilling. En fredning kræver således, at både Det Særlige Bygningssyn og SLKS godkender forslaget.

En evt. fredning af Den Sønderjyske By vil således bero på, om bebyggelsen vurderes at rumme arkitektoniske og kulturhistoriske værdier af national betydning. Desuden vil en fredning normalt kun komme i betragtning, hvis boligerne også rummer indre fredningsværdier. Hvis en fredning ikke vurderes relevant, kan bebyggelsen i stedet sikres med en bevarende lokalplan.

Forvaltningen har taget kontakt til By og Lands lokalafdeling FBLF, der sammen med By og Lands ”Udvalget for fredede og bevaringsværdige bygninger” har vurderet Den Sønderjyske By. Foreningen er enig i, at Den Sønderjyske By har mange kvaliteter, men mener også, at der desværre er sket nogle forringelser rent arkitektonisk. Fx fremhæves det, at stort set alle skorstene er nedrevet, vinduerne er blevet udskiftet og der er etableret terrassedøre, som har en udformning, der ikke er tilpasset den enkelte bygning. Foreningen kan således ikke anbefale en fredning, men anbefaler, at der snarest udarbejdes en bevarende lokalplan. (se bilag).

By- og Miljøudvalget besluttede den 25. marts 2019, at der skal udarbejdes en temalokalplan, der sikrer bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1 og 2. Da Den Sønderjyske By har værdien 2, vil den være omfattet af den kommende temalokalplan.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer ikke, at Slots- og Kulturstyrelsen vil nå frem til en anden konklusion end By og Land.

Forvaltningen vil således ikke anbefale, at kommunen udarbejder et fredningsforslag og fremsætter det direkte til SLKS.

Forvaltningen vurderer, at en sikring bør ske via den besluttede temalokalplan, så uændring skal godkendes af kommunen. Senere kan der suppleres med en egentlig bevarende lokalplan med udførlige bestemmelser, som vil være et godt redskab til at bevare det særlige bymiljø i Den Sønderjyske By.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

En evt. fredning vil alt andet lige betyde en stor økonomisk fordel for ejerne af bebyggelsen. Dels kan der opnås fritagelse for grundskyld, dels giver fredningen adgang til at udstykke ejendommene i ejerlejligheder. For Frederiksberg Kommune kan en evt. fredning og fritagelse for grundskyld have økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

JD/LRM

Historik

Indstilling 3. juni 2019, pkt. 215:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

hvorvidt Kommunalbestyrelsen beslutter, at det undersøges i forbindelse med genforeningsjubilæet at rejse fredningssag vedrørende Den Sønderjyske By på Frederiksberg.

Indstilling 12. august 2019, pkt. 307:

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank og Alexandra Dessoy) indstiller, at Kommunalbestyrelsen beslutter ikke at undersøge i forbindelse med genforeningsjubilæet at rejse fredningssag vedrørende Den Sønderjyske By på Frederiksberg.

Et mindretal (Ruben Kidde, Gunvor Wibroe og Thyge Enevoldsen) stemte for.

Et mindretal (Balder Mørk Andersen) tog forbehold.

Magistraten 2018-21, 12. august 2019, pkt. 307:

Magistraten tog sagen til 1. behandling, idet forvaltningen blev anmodet om at høre Beboerrepræsentationen og om en bygningsfaglig vurdering af en eventuel fredning.

Bilag

Bilag 2

Punkt 212: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse

01.02.05-G01-28-19

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om at stille krav til biofaktor ved byggeri og byomdannelse. I nærværende sag giver forvaltningen en faglig vurdering af mulighederne og fordelene ved forslaget, og på den baggrund skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

Magistraten og by- og miljøudvalget indstiller, at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan, og idet magistraten bemærker, at ved nye projekter indtil den kommende kommuneplan foreligger, opfordres bygherren til at indtænke biofaktorkrav.

Indstilling

By- og Miljøudvalget indstiller, at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 30. september 2019 følgende forslag fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse

"SF foreslår, at Frederiksberg Kommune beslutter at stille biofaktorkrav ved nybyggeri, planlægning af nye områder og omdannelse af eksisterende byområder.

Begrundelse:

Hvis Frederiksberg skal være en ægte grøn by, er der behov for, at det grønne indtænkes klarere i al planlægning og nybyggeri. Kommunen skal være meget klarere omkring, hvilken grøn kvalitet, der ønskes i byen. Det skal tydeliggøres, hvad der kan opnås via hjemmel, og hvad der skal nås via dialog. Grundlæggende skal det grønne både tidligere og tydeligere ind i dialogen med bygherrer, så de fra starten af ved, hvad kommunen forventer, at de lever op til af krav og forventninger, i kommunens bestræbelser på at efterleve en ambitiøs grøn biofaktor.

Biofaktor betegner den biologiske aktivitet, som et område levner plads til. Ved at benytte en sådan model kan der stilles krav om minimumsfaktor ved byggerier, ligesom det gør det muligt at sammenligne områder for derved at øge bevidstheden om, hvor der bør gøres yderligere."

Bemærkninger til forslaget

Biofaktor er et mål for den biologiske aktivitet af en given flade og for omfanget af et områdes grønne elementer, som kan bruges til at kvalificere udearealers miljøfunktion eller miljømæssige ydeevne ud fra nogle enkle, målbare data.

Biofaktoren kan beregnes ved at opgøre forskellige areal typer, som vægtes afhængig af den miljømæssige ydeevne. Asfalt, fliser og lignende gives værdien 0,0, mens træ- og skovplantninger i den anden ende af skalaen har værdien 2,0. Forskellige typer af belægninger og beplantninger har forskellige værdier. Jo større vurderet miljømæssig ydeevne, desto større værdi. Biofaktoren findes ved summen af vægtede arealer divideres med samlet areal.

Det kan altså kvalificere udearealernes miljømæssige ydeevne og dermed indikere deres effekt på den miljømæssige bæredygtighed. I den sammenhæng kan det oplyses, at også regnvandsnedsvivning tæller i biofaktoren. Biofaktoren kan således understøtte målene i Frederiksbergstrategien om et Frederiksberg uden klimaaftryk og om at være klar til fremtidens klima, ligesom det kan underbygge temaet i Bæredygtigt Frederiksberg 2.0 om den grønne og klimaneutrale by, hvor det blandt andet varmeø-effekten skal reduceres og biodiversiteten øges. Af budgetaftalen fremgår også, at der skal bruges flere græsarter, vand, blomster, træer og være plads til "det vilde og oplejede" for at fremme biodiversiteten. Det kan derfor siges, at der allerede arbejdes med udearealer på en måde, der minder om tankegangen bag biofaktor. Endvidere kan det gøre de grønne kvaliteter, der er og fortsat skal være, en del af Frederiksbergs særlige identitet, mere målbare.

Det kan bruges som dialogværktøj med udviklere og bygherrer til at kvalificere udearealernes miljøfunktion. Det gør flere kommuner, herunder København. Der kan også stilles krav om en given biofaktor i lokalplaner. Dette forudsætter, at det er indarbejdet i kommuneplanen, at der skal stilles krav herom. I Gladsaxe Kommune stilles kravet ved større, nye

boligbebyggelser, byomdannelseprojekter og større enkeltprojekter, og de har eksempelvis stillet krav om en biofaktor på minimum 0,3 for et erhvervsområde.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

By-, kultur- og miljørådet vurderer, at biofaktor supplerer de mange eksisterende tiltag og understøtter kommunens mål om øget grønt og miljømæssig bæredygtighed. Det er et relevant værktøj at indarbejde i den kommende kommuneplan. Forvaltningen vurderer ligeledes, at de konkrete biofaktor-krav bør drøftes i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2021.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 126:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan.

By- og Miljøudvalget 2018-21, 18. maj 2020, pkt. 126:

By- og Miljøudvalget indstiller,

at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan.

Punkt 213: Endelig vedtagelse af Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg 12

01.02.05-P16-1-20

Resume

Forslaget til Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg 12 har været i offentlig høring, og der er indkommet høringssvar med forslag til større ændringer af planforslagene. By- og miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal arbejdes videre med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

Magistraten og by- og miljøudvalget indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt,
3. at det belyses, om den eksisterende villa kan indgå i planen på en hensigtsmæssig måde.

Et flertal i magistraten (Borgmesteren, Flemming Brank, Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt, Jan E. Jørgensen, Balder Mørk Andersen, Mette Bram og Laura Lindahl) og et flertal i by- og miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman) indstiller,

2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,

Et mindretal i by- og miljøudvalget (Lone Loklindt, Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) tog forbehold for beslutningspunkt 2. Forbeholdet blev frafaldet i Magistraten.

Et mindretal i magistraten (Michael Vindfeldt) og et mindretal i by- og miljøudvalget (Gunvor Wibroe) stemmer imod beslutningspunkt 2 med henvisning til, at bebyggelsesprocenten er for høj.

Indstilling

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt,
3. at det belyses, om den eksisterende villa kan indgå i planen på en hensigtsmæssig måde.

Et flertal i udvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman) indstiller,

2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,

Et mindretal i udvalget (Lone Loklindt, Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) tog forbehold for beslutningspunkt 2,

Et andet mindretal i udvalget (Gunvor Wibroe) stemmer imod beslutningspunkt 2 med henvisning til, at bebyggelsesprocenten er for høj.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. december 2019 at offentliggøre forslag til Lokalplan 225 med tilhørende Kommuneplantillæg 12 i en periode på 8 uger, at afholde borgermøde, og ikke udarbejde en miljøvurdering.

Baggrunden for lokalplanforslaget er et forslag om en samlet udvikling af ejendommene Kong Georgs Vej 57-61. Ejendommene består i dag af en blanding af ældre småerhvervsbygninger i 1-3 etager, garager, sidehuse og to villaer. Bygningerne er nedslidte og boligerne ubeboelige. Planforslaget giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af én enkelt bygning, som binder områdets tre fritstående gavle sammen. Derudover skabes der en byplads omkring en genopført villa og bevaringsværdige karakteristiske træer mod Kong Georgs Vej.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen en etageboligejendom og bevaring af en villa. For den nye bygning fastsættes byggefelt, højde og facadeudtryk og for ubebyggede arealer fastsættes bestemmelser om indretning, beplantning og belægning.

Kommuneplantillægget fastholder områdets anvendelse til etageboligbebyggelse i 6 etager med giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 240 %.

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2019 til den 18. februar 2020. Der blev afholdt borgermøde om planforslagene og projektet den 6. februar 2020 i Multisalen på Skolen ved Bülowvej, Thorvaldsensvej 24. Frederiksberg Kommune, bygherre og arkitekterne bag byggeriet deltog. Ca. 65 borgere mødte op.

Temaerne til borgermødet var: Arkitektur og indpasning - Byplads - Trafik, parkering og miljø. Der var en god debat under hele mødet, men mange var kritiske over for byggeriet. Bekymringer gik på byggeriets omfang, hvor særligt højden, nærhed til naboer og indblik- og skyggegener blev diskuteret. Støj fra byplads, altaner og tagterrasser samt gående gennemgangstrafik var også en bekymring. Flere var ærgerlige over, at området havde fået lov til at forfalde, og ønskede at den eksisterende bebyggelse blev istandsat. Der var også bekymring for trafikken på Kong Georgs Vej, og hvad en ekstra belastning vil betyde for trafikafvikling og parkeringssituationen på vejen.

Samlet blev der ytret ønske om et mindre bygningsvolumen på grunden, der tager mere hensyn til nabobebyggelse, og som påvirker området i mindre grad.

Referat fra borgermøde fremgår af bilag 1.

Høringssvar

By-, kultur- og miljøområdet har i høringsperioden modtaget 88 høringssvar. Høringssvarene kommer primært fra de nærmeste naboer til Kong Georgs Vej 57-61 og omfatter mange af de samme emner, der blev debatteret på borgermødet, nemlig tæthed, skygge, indblik, støj, trafik, parkering og anlægsfase.

De fleste er overvejende positive over for, at der findes en løsning for området, men meget kritiske over for det foreslåede projekt. Flere beboere på Holger Danskes Vej foreslår at ny bebyggelse rykkes ud i gadeflugt til Kong Georgs Vej, mens beboere på Kong Georgs Vej ikke ønsker bebyggelse i gadeflugt. Et stort antal høringssvar efterspørger en ny plan, der tager udgangspunkt i de eksisterende bygninger enten ved renovering eller ny bebyggelse i samme skala. Derudover er der stort set ingen interesse i et byrum for området, og flere nævner, at arkitekturen er fremmed, og området ikke er grønt nok.

Overordnet udtrykkes der stor bekymring for det ekstra pres nye beboere og biler bringer til området, og et ønske om, at der reduceres i byggeriet, så antallet af beboere og biler reduceres, og afledte skygge- og indbliksgener nedbringes.

Alle høringssvar er resumeret og vurderet i bilag 3.

Vurdering af høringssvar

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at den nuværende bebyggelse på Kong Georgs Vej 57-61 opleves som forfalden, og at området trænger til, at der sker noget. Området har siden Frederiksberg Kommunes første kommuneplan fra 1985 været udlagt til etageboligbebyggelse. Det har derfor været naturligt at arbejde med en etageboligbebyggelse som forlængelse af de eksisterende bygningsgavle i området. De omhandlede ejendomme er omfattet af Byplanvedtægt 22 fra 1970, som giver mulighed for en udnyttelsesgrad på 1,15 og op til 1,5 for et samlet projekt. En udnyttelsesgrad på 1,5 svarer til en bebyggelsesprocent på 150 %, men hvor halvdelen af vejarealet ud for grunden må medregnes til grundarealet. Det giver samlet, hvad der svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 173 % for lokalplanområdet. Der er således allerede en væsentlig byggemulighed på grunden i dag. Nabobygningen på Kong Georgs Vej 55 fra 1993 er opført efter byplanvedtægten.

Mange høringssvar foreslår, at der arbejdes med den eksisterende bebyggelse enten ved renovering eller nybyggeri i samme skala. Området indeholder dog ikke bevaringsværdig bebyggelse, da ingen af bygningerne er SAVE-registreret højere end 5, og da området er udlagt til etageboligbebyggelse har der ikke været arbejdet med en renovering af alle områdets eksisterende bygninger. I planforslaget flyttes og genopføres den ene villa, Kong Georgs Vej 57, som en del af bebyggelsesplanens idé. Høringen har dog vist blandet opbakning til bevaring af villaen, og flere har interesse i et grønt rum. Forvaltningen vurderer, at bevaring af Kong Georgs Vej 57 ikke er afgørende for en samlet løsning for området.

Flere nævner, at Frederiksberg Kommune har ladet området forfalde, og at det er udtryk for et uheldigt mønster, der også ses andre steder. Forvaltningen har igennem årene gentagne gange været dialog med flere udviklere, der har haft fuldmagt fra de forskellige grundejere til at udvikle nye projekter på Kong Georgs Vej 57-61. Disse projekter er imidlertid strandet på, at de forskellige grundejere ikke har kunnet blive enige om et projekt. Mens dialogen har pågået har ejerne tilsyneladende kun sørget for den allermest nødvendige vedligehold. I forhold til den manglende vedligeholdelse er kommunens muligheder for at gribe ind meget begrænsede, med mindre der er tale om forhold, der er til fare for ejendommenes beboere eller andre. Forvaltningen har ikke modtaget oplysninger om, at der skulle være tale om sådanne forhold. Hvad angår boligerne er der givet dispensation fra boligreguleringsloven i forhold til eksisterende registrerede boliger, der ikke vil blive krævet beboet, mens lokalplanprocessen pågår.

Næsten alle høringssvar udtrykker bekymring og utilfredshed med etageboligbebyggelsens omfang og placering, herunder placering af vinduer, altaner og terrasser bl.a. i forhold til skygge, lys og indbliksgener. Projektets arkitektoniske udgangspunkt er det omkringliggende etagebyggeri med de nøgne bygningsgavle. I planforslaget sammenbindes de tre gavle med én enkelt bygning. Da bygningen kobles til en eksisterende bygningsstruktur, vil der uundgåeligt blive ændringer i lys- og skyggeforholdene for naboer, og nogle vil opleve indblik fra kommende altaner og terrasser. Særligt beboere i tvillingebygningerne på Holger Danskes Vej vil mærke ændringerne. På baggrund af de mange høringssvar om bygningens omfang og placering har bygherre udarbejdet et revideret og reduceret projekt, som foreslår, at der ikke gives mulighed for at bygge mellem tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90, men at det fortsat skal være muligt at bygge i forlængelse af gavlene og lukke karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej. Denne løsning tager højde for mange høringssvar om omfang, placering og indblik samtidig med, at der stadig kan bygges i forlængelse af gavlene efter en samlet plan for ejendommene.

Nogle nævner, at arkitekturen er fremmed for området, og projektet ikke er i tråd med ”det grønne Frederiksberg”. Forvaltningen finder, at byggeriet på fin og tidssvarende vis følger sig til området i en udformning og et materialevalg, der modsvare kravene til kvalitet på Frederiksberg. Det grønne er indarbejdet i projektet med krav om græs og beplantning, nye træer og bevaring af to eksisterende kastanjetræer samt grønne planter op af facaden.

Beboere mod Holger Danskes Vej ønsker ikke gennemgang mellem Kong Georgs Vej og Holger Danskes Vej. I planforslaget har etageboligbebyggelsens stueetage to porte i henholdsvis bygningens østlige og vestlige hjørne. Gennemgang i portene sker inden for grundejers og lokalplanens område. En videre passage mod Holger Danskes Vej er ikke reguleret i planen og vil kræve enighed grundejerne imellem.

Flere betvivler kvaliteten af bypladsen mod Kong Georgs Vej, som er tænkt som et åbent og offentligt tilgængeligt sted. Pladsen ligger nordvestvendt og vil få sol om eftermiddagen og aftenen. Tanken er, at den bliver et lokalt mødested, hvor man kan tale med sin nabo, spise aftensmad sammen med familien eller lege med sit barn i et af de små legeområder.

Med hensyn til støj fra byliv, altaner og terrasser finder forvaltningen ikke, at der er grund til at antage, at der bliver en særligt støjende adfærd fra bebyggelsens udearealer. Udearealerne er alle tænkt som opholdsarealer i projektet, og der vil naturligvis være ’almindelig’ bylivsstøj fra dem.

Mange er bekymrede for stigende trafik i området. 40 nye boliger vil naturligvis generere ny trafik i området. Forvaltningen forventer, at trafikken vil stige med ca. 5 % på Kong Georgs Vej, svarende til ca. 60 ekstra biler i døgnet, hvilket vurderes acceptabelt. Forvaltningen vil i det videre arbejde undersøge muligheden for at ensrette Kong Georgs Vej for på den måde at reducere den gennemkørende trafik på vejen.

Et andet emne, der har stor opmærksomhed er parkeringsforholdene. Der er ikke hjemmel i planloven til at stille krav om, at de anlagte parkeringspladser kun må bruges af beboerne, og der vil derfor også være beboere som parkerer på offentlig vej med parkeringslicens, hvilket vil lægge ekstra pres på de eksisterende parkeringspladser langs vejen. Belægningsgraden for området omkring Kong Georgs Vej ligger mellem 89-99 %, og særligt om aftenen er det svært at finde en ledig parkeringsplads. Bygherre har oplyst, at det også vil være muligt for udefrakommende at leje parkeringspladser i parkeringskælderens, hvilket vil frigøre parkeringspladser andre steder i området.

Til parkeringskælderens er der i dette projekt valgt en parkeringselevator, der kræver mindre plads end en rampe. Det vil kun være muligt for ét køretøj ad gangen at anvende elevatoren (en tur tager ca. 30 sek.), og der er tilknyttet en venteplads. Der vil være en vis form for spredning af trafikken, og biler, der skal anvende parkeringselevatoren, vurderes derfor ikke at give anledning til kø på vejen.

Derudover er der flere, der udtrykker stor bekymring for anlægsfasen. Anlægsarbejdet vil være omfattet af kommunens ”Miljøforskrift for bygge- og anlægsarbejder”, hvor der er fastsat krav til såvel arbejdstider som støjgrænser. Det er forvaltningens vurdering, at det i dag er muligt og fuldt forsvarligt at opføre nybyggeri med parkeringskælder tæt på naboejendomme. Erfaringer fra blandt andet Langelands Plads viser, at også større anlægsarbejder kan gennemføres miljøforsvarligt med hensyntagen til naboer.

Endelig er der en del høringssvar, der mener, at lokalplanforslaget ikke er i tråd med kommuneplanen, frederiksbergstrategien samt arbejdet med FN’s verdensmål og CO₂-reduktion. Som altid på Frederiksberg handler det om at balancere de mange forskellige hensyn, man skal tage, når det hele skal foregå på lidt plads omkring eksisterende bygninger. Forvaltningen har i den konkrete sag vurderet, at projektet bidrager med en samlet løsning for området, som opnår flere mål på en gang. Nye boliger, et grønt byrum omkring bevaringsværdige træer og istandsættelse og bevaring af en af områdets villaer har været planens hovedgreb. Byggeriet vil skulle overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, og vil med de forventede bestemmelser for nybyggeri reelt være et nulenergihus. Ejendommens placering i

et bynært område og forholdsvis tætte bygningsmasse giver generelt en lav miljøbelastning i forhold til placering af den samme boligmasse i mere åben bebyggelse.

Ændringer til lokalplanen og kommuneplantillægget

På baggrund af bemærkninger fra borgermødet og høringssvar er der følgende forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget:

- Byggefeltet ændres, så der kun kan bygges i forlængelse af tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90 og ikke imellem bygningerne. Bygningens forlængelse fra Holger Danskes Vej 88 og mod Kong Georgs Vej vil fortsat lukke karréen, der afgrænses af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej
- Bygningsvolumenet for etageboligejendommen reduceres fra 4.500 m² til ca. 3.600 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 180 %
- Villaen på Kong Georgs Vej 57 bevares som udgangspunkt ikke, da den ikke er udpeget som bevaringsværdig
- Bevaring af villaen kan dog vælges, så den bidrager til fortællingen om områdets historie. I så fald vil villaens volumen blive tillagt de 3.600 m² i etagebyggeriet til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 190 %
- Det nye bygningsvolumen bearbejdes arkitektonisk
- Udearealet tilpasses det nye bygningsvolumen
- Antal og placering af altaner og terrasser tilpasses det nye bygningsvolumen

Forslag til ændringer fremgår af volumenstudie i bilag 4.

Ændringerne er så omfattende, at de ikke kan gennemføres inden for lokalplanforslag 225.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at området ved Kong Georgs Vej 57-61 trænger til et løft med et samlet projekt. Høringen har vist positiv opbakning til at arbejde med en løsning for området.

Forvaltningen vurderer samtidig, at høringssvarene har givet anledning til så store ændringer af projektet, at en realisering kræver et nyt lokalplanforslag. Et nyt forslag som skitseret i bilag 4 foreslår, at der ikke gives mulighed for at bygge mellem tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90, men at det fortsat skal være muligt at bygge i forlængelse af gavlene og lukke karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej.

Det nye forslag tager højde for mange indsigelser om byggeriets omfang og placering, men for andre vil påvirkningerne være uændret. Det vil især være ejendomme i karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej, som fortsat vil få skyggepåvirkninger som følge af, at karréen lukkes. Ejendomme på modsat side af Kong Georgs Vej vil opleve ændringer i lys- og skyggeforhold af mindre betydning, da en ny bygning fortsat skal have god afstand til de to kastanjetræer.

Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at en etageboligejendom med høj arkitektonisk kvalitet vil bidrage positivt til området, og at nybyggeri i forlængelse af de eksisterende gavle og lukning af karréen Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej udgør en naturlig del af bebyggelsesstrukturen i området, og det foreslås på den baggrund, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag baseret på disse ændringer.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 128:

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt
2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen
3. at By- og miljøudvalget tager stilling til, om den eksisterende villa bør indgå i et nyt lokalplanforslag

By- og Miljøudvalget 2018-21, 18. maj 2020, pkt. 128:

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt,

3. at det belyses, om den eksisterende villa kan indgå i planen på en hensigtsmæssig måde.

Et flertal i udvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman) indstiller,

2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,

Et mindretal i udvalget (Lone Loklindt, Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) tog forbehold for beslutningspunkt 2,

Et andet mindretal i udvalget (Gunvor Wibroe) stemmer imod beslutningspunkt 2 med henvisning til, at bebyggelsesprocenten er for høj.

Bilag

BILAG 05_Lokalplanforslag 225

BILAG 01_Borgermøde referat

BILAG 06_Forslag til kommuneplantillæg 12

BILAG 02_Høringssvar_88 svar_åben

BILAG 04_Ændringsforslag

BILAG 03_Høringsnotat_åben

Punkt 214: Orientering om status på proces med optagelse af private fællesveje

05.02.20-G01-1-20

Resume

Forvaltningen arbejder i disse år med optagelse af private fællesveje som offentlige veje. Optagelsen af private fællesveje sker på baggrund af en beslutning i kommunalbestyrelsen og i by- og miljøudvalget i henholdsvis 2008 og 2015. Udvalget orienteres hermed om status. Der lægges endvidere op til, at udvalget drøfter, hvorvidt processen med optagelse af private fællesveje skal fortsætte, og herunder også drøfter finansiering af den afledte driftsudgift.

Beslutning

Magistraten oversendte drøftelse af proces vedr. optagelse af private fællesvej og finansieringen heraf til budgetforhandlingerne for 2021.

By- og miljøudvalget vedtog, at orienteringen om status på proces med optagelse af de private fællesveje tages til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at orienteringen om status på proces med optagelse af de private fællesveje tages til efterretning,
2. at indstille til Magistraten, at drøftelse af den fortsatte proces og finansieringen heraf fremsendes til budgetforhandlingerne for 2021.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen og by- og miljøudvalget har i henholdsvis 2008 og 2015 truffet beslutning om en proces med optagelse af de private fællesveje i kommunen. Begrundelsen herfor har været et ønske om, at parkeringszonens bestemmelser bliver gældende for alle veje i parkeringszonen, så der sikres ensartede regler for parkering. De private fællesveje er ikke en del af parkeringszonen, da kommunen ikke kan opkræve betaling på disse veje. Derudover giver status som offentlige veje kommunen bedre muligheder for at regulere færdslen og tilrettelægge parkeringsforholdene på en ensartet og hensigtsmæssig måde i forhold til behovet for parkeringspladser.

I budgettet for 2015 og årene frem blev der, i forbindelse med at parkeringsordningen blev udvidet til også at gælde det vestlige Frederiksberg, afsat en pulje med afledt drift til at dække driftsudgifterne som følge af optagelse af de private fællesveje som offentlige veje. Puljen udmøntes løbende, i forbindelse med de forventede regnskaber, når der optages nye veje til vedligehold af veje, grønne områder og vejtræer mv.

Siden 2015 er der optaget 28 private fællesveje som offentlig veje, som nu indgår i kommunens drift. På nuværende tidspunkt er der igangsat en optagelse af den private fællesvej Grøndalsvej. Derudover er det tidligere besluttet at optage de mindre vejstykker Peter Bangs Vej 139-153, Frederiksvej matr. nr. 27ak og 4aq og P. Andersens Vej matr. nr. 46y som offentlige veje, hvilket forventes gennemført i 2020. Herefter forventes den nuværende afsatte pulje til kommunale driftsudgifter til optagelse af private fællesveje at være fuldt udmøntet.

Herefter er der fortsat 54 veje eller vejstykker i kommunen, der har status som private fællesveje (bilag 1). Af disse veje, er der veje, hvor grundejerne har indikeret en interesse i at få optaget deres veje som offentlige, der er veje hvor der ikke er en sådan interesse, og så er der veje som ikke giver mening at optage som offentlige, da de primært fungerer som interne fordelingsveje. I forhold til en eventuel fremadrettet proces har forvaltningen fordelt vejene efter ovennævnte, ligesom der er anslået økonomi ved en optagelse, i nedenstående skema:

20 veje, der potentielt kan optages som offentlige	Der anslås en samlet driftsudgift på 1.206.000 kr. årligt, hvis de 20 veje skal optages (samlet vejlængde på 2.680 x meterpris på 450 kr. dog afrundet)
----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

18 veje, der ønsker at fortsætte som private fællesveje	Der anslås en samlet driftsudgift på 1.873.000 kr. årligt, hvis de 18 veje skal optages som offentlige (samlet vejlængde på 4.162 m x meterpris på 450 kr. dog afrundet)
---------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

16 veje, der politisk er truffet beslutning om ikke optages som offentlige	Der er tale om primært interne fordelingsveje.
----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

(Det bemærkes, at den angivne meterpris kan blive højere, hvis der er mange vejtræer eller store grønne arealer på den pågældende vej).

Hvad angår de veje, der potentielt kan optages som offentlige, er der på en række af disse veje beboere, der på nuværende tidspunkt gerne ser, at den pågældende vej optages som offentlig vej. Dette gælder blandt andet for Kronprinsensvej 36-44 og 35-49, Porcelænshaven (med hensyn til parkeringslommerne), Seedorffs Vænge 2-6 og Rådmand Steins Allé 21-45. Derudover har der været veje, der tidligere har angivet, at de ønskede at fortsætte som private fællesveje, men som efterfølgende er vendt tilbage og har anmodet om en optagelse som offentlig vej. Det bemærkes i den forbindelse, at forvaltningen gennemførte processen med interessetilkendegivelse blandt de private fællesveje i forhold til fremtidig vejstatus i 2015.

Mange af såvel de veje, der potentielt kan optages, som de veje, der indtil videre har ønsket at fortsætte som private fællesveje, er enkeltliggende private fællesveje, der derved skiller sig ud fra parkeringsreglerne på de omkringliggende veje, idet de ikke indgår i parkeringszonen.

Hvad angår de veje, der politisk er truffet beslutning om ikke optages som offentlige, fungerer hovedparten af disse som interne adgangsveje for enkelte ejendomme, og de vurderes ikke at have offentlig interesse. På mange af disse veje er der et begrænset antal - og på andre ingen - parkeringspladser. Blandt de 16 veje er der dog også en række øvrige veje, der er truffet en konkret beslutning om ikke optages som offentlige. Det gælder blandt andet for Falkonergårdsvej og Roskildevej 56A- 58B, som det fremgår af bilag 1.

Hvis processen med optagelse af de private fællesveje ønskes fortsat som hidtil, vurderes det, at der bør afsættes afledt drift svarende til de veje, som potentielt kan optages, samt til enkelte af de veje, som indtil videre har ønsket at fortsætte som private fællesveje.

Det bemærkes i øvrigt, at kommunen i visse tilfælde kan være forpligtet til at optage private fællesveje som offentlige veje. Det gælder i de tilfælde, hvor den gennemgående motorkørende trafik på vejen udgør mere end 50 pct. af den samlede motorkørende trafik, og hvor den ikke kan nedbringes til under 50 pct. ved hjælp af trafikdæmpende foranstaltninger.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur og Miljørådet vurderer, at kommunen bør arbejde videre med optagelse af de private fællesveje og fortsætte det arbejde, der blev sat i gang i 2008 og 2015 med henblik på at sikre ensartede regler for parkering i parkeringszonen.

Økonomi

Såfremt processen med optagelse af private fællesveje ønskes videreført, er det forvaltningens vurdering, at der bør afsættes ca. 0,6 mio. kr. i 2021, 1,0 mio. kr. i 2022, 1,4 mio. kr. i 2023 og 1,6 mio. kr. fra 2024 for at fortsætte processen. Dermed skønnes der at være finansiering til at arbejde videre med de veje, som potentielt kan optages, samt til enkelte af de veje, som indtil videre har ønsket at fortsætte som privat fællesvej.

Det er ikke muligt at finansiere den afledte drift inden for udvalgets allerede afsatte rammer.

Ved en optagelse af vejene indgår disse i parkeringszonen, og beboerne vil skulle betale beboerlicens hvis de parkerer på vejen, hvilket vil indgå som en indtægt for kommunen. Der er samtidig en sandsynlighed for, at nogle af beboerne allerede har beboerlicenser, såfremt de ofte gør brug af at parkere andre steder på Frederiksberg. Der er ikke udarbejdet et skøn for, hvor stor en ekstra indtægt til licenser optagelsen af de yderligere private fællesveje vil udgøre.

Sagen har ingen yderligere økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, magistraten.

Historik

Indstilling 11. maj 2020, pkt. 118:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,

1. at udvalget tager orienteringen om status på proces med optagelse af de private fællesveje til efterretning,
2. at udvalget drøfter, hvorvidt processen med optagelse af private fællesveje skal fortsætte i de kommende år og herunder drøfter finansieringen af den afledte driftsudgift, idet forvaltningen ikke kan anvise finansiering.

By- og Miljøudvalget 2018-21, 11. maj 2020, pkt. 118:

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at orienteringen om status på proces med optagelse af de private fællesveje tages til efterretning,

2. at indstille til Magistraten, at drøftelse af den fortsatte proces og finansieringen heraf fremsendes til budgetforhandlingerne for 2021.

Bilag

Bilag 1) Liste over private fællesveje ift. fremtidig vejstatus

Forklæde - Private fællesveje

Punkt 215: Orientering om eksisterende optioner på parkeringskældre

05.09.06-G01-1-19

Resume

Optionen på parkeringskælder bag rådhuset og optionen på parkeringskælder ved Forum udløber september 2021. Hvis en af optionerne skal kaldes rettidigt skal der træffes beslutning herom i forbindelse med budget 2021. Benyttelse af optionen på en parkeringskælder under pladsen bag rådhuset er en forudsætning for, at scenarie A i "Pladsen bag rådhuset - borgerdialog", kan realiseres.

Beslutning

Magistraten oversendte et eventuelt kald af optioner på parkeringskældre til budgetforhandlingerne for 2021.

By- og Miljøudvalget vedtog at tage orienteringen om eksisterende optioner på parkeringskældre til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøudvalget vedtog

1. at tage orienteringen om eksisterende optioner på parkeringskældre til efterretning og
2. indstiller til Magistraten at eventuelt kald af optionerne drøftes i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2021.

Sagsfremstilling

Et flertal i by- og miljøudvalget vedtog den 9. marts 2020 i forbindelse med sag 73 om "Pladsen bag rådhuset - rammesætning for borgerdialog", at der til borgerdialogen skulle tages afsæt i to mulige byrumsscenerier:

- Scenarie A, hvor forudsætningen er, at der opføres en parkeringskælder
- Scenarie B, hvor forudsætningen er, at overfladeparkeringen optimeres, og der ikke opføres en parkeringskælder, idet borgerne i forbindelse med dialogen vil have mulighed for at foreslå supplerende scenarier.

Borgerdialogen vil have fokus på at indsamle ønsker og idéer til den fremtidige indretning af Pladsen bag rådhuset. Borgerdialogen tænkes udført henover sommeren 2020, og beskrives i en særskilt sag på dette møde.

Der er indgået en optionsaftale med konsortiet CASA/APCOA om etablering af en parkeringskælder, hvor det er muligt at indarbejde et byggeri oven på denne i 1 etage. Den eksisterende option skal kaldes senest 15. september 2021, hvorefter den udløber.

En parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset er den ene af to optioner, hvor den anden er en parkeringskælder ved Forum, som var en del af den kontrakt, der blev indgået med CASA/APCOA i 2016 om etablering af en parkeringskælder med tilhørende pladsdannelse på Langelands Plads.

Formålet med denne sag er at orientere om optionerne og de økonomiske konsekvenser af etableringen af en parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset og ved Forum, så der senere kan træffes beslutning om, hvorvidt optionerne skal kaldes.

Optioner

Parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset

Der er indgået en optionsaftale på etablering af en parkeringskælder med 415 bilparkeringspladser.

Optionsprisen er 169,9 mio. kr., svarende til 0,4 mio. kr. pr. plads.

Det skal bemærkes, at der som del af optionen er indarbejdet et volumen til opbevaring af 5000 kubikmeter skybrudsvand, som vil kunne finansieres via medfinansiering i samarbejde med Frederiksberg Forsyning.

Optionen bag rådhusets økonomi er gennemgået af Ernst & Young i 2019. Gennemgangen er vedlagt som bilag 1, hvor den oprindelige option er scenarie 1 og en tilpasset version med 276 bilparkeringspladser er scenarie 5.

Ernst & Young har i deres gennemgang af optionen bag rådhuset vurderet, at den eksisterende option på 415 underjordiske bilparkeringspladser kan gennemføres for en årlig meromkostning på 7,9 – 8,4 mio. kr.

Hvis der etableres en mindre udgave af optionen, 276 underjordiske bilparkeringspladser, vil en sådan kunne etableres for en årlig meromkostning på 5,3 – 5,7 mio. kr. Eksterne jurister har vurderet, at ændringen ikke er udbudspligtig, da det ikke er en ændring af de grundlæggende elementer i kontrakten, dog anbefales det at der udsendes en profylaksebekendtgørelse.

Det vurderes, at optionens anlægsomkostninger er lave i forhold til intervallet for denne type anlæg. Den eksisterende option er et OPS-projekt, hvorfor der skal deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften. I scenarie 1 udgør det: 169,9 mio. kr., mens det i scenarie 5 udgør: 118,6 mio. kr.

Parkeringskælder ved Forum

Der er indgået en optionsaftale på etablering af en parkeringskælder med 195 bilparkeringspladser ved Forum.

Optionsprisen er 93,9 mio. kr., svarende til 0,5 mio. kr. pr. plads.

Forvaltningen vurderer, at optionens anlægsomkostninger er lidt under middel i forhold til intervallet for denne type anlæg.

Den eksisterende option er et OPS-projekt, hvorfor der skal deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften. For denne option udgør det: 93,9 mio. kr.

By-, kultur- og miljøområdet vurdering

Forvaltningen er enig i vurderingen fra Ernst & Young om, at udgifterne til etablering af en parkeringskælder på pladsen bag rådhuset er lave i forhold til denne type anlæg, og det anbefales, at der arbejdes videre med denne option, hvis der ønskes en parkeringskælder, idet optionen tænkes sammen med scenarie A for pladsen bag rådhuset, som er forlagt i sag "Pladsen bag Rådhuset - borgerdialog" der ligeledes behandles på dette møde.

I forhold til optionen ved Forum anbefales det, at der ikke arbejdes videre med optionen, da prisen pr. plads er højere og anlægsarbejdet vil kræve, at en del af de karakteristiske træer på stedet vil skulle fældes, ligesom størstedelen af parken ville skulle inddrages til byggeplads.

Økonomi

Der er ikke afsat midler i det nuværende budget til scenarierne.

De økonomiske rammer for en parkeringskælder på pladsen bag rådhuset er som følger:

415 bilparkeringspladser:

Deponering:	169,9 mio. kr.
Anlæg af byrum:	23,6 mio. kr.
Klimasikring:	- 19,4 mio. kr.
P-fond:	- 8,0 mio. kr.
Nettoudgift i alt:	166,1 mio. kr.

Årlig nettobetaling til drift og finansiering af lån: 7,9-8,4 mio. kr.

276 bilparkeringspladser:

Deponering:	118,6 mio. kr.
Anlæg af byrum:	23,6 mio. kr.
Klimasikring:	- 19,4 mio. kr.
P-fond:	- 8,0 mio. kr.
Nettoudgift i alt:	114,8 mio. kr.

Årlig nettobetaling til drift og finansiering af lån: 5,3-5,7 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, magistraten.

Historik

Indstilling 18. maj 2020, pkt. 133:

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orientering om eksisterende optioner på parkeringskælder tages til efterretning

By- og Miljøudvalget 2018-21, 18. maj 2020, pkt. 133:

By- og Miljøudvalget vedtog

1. at tage orienteringen om eksisterende optioner på parkeringskælder til efterretning og

2. indstiller til Magistraten at eventuelt kald af optionerne drøftes i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2021.

Punkt 216: Lukket

02.00.00-Ø61-1-20

Punkt 217: Lukket

27.57.00-P20-1-15