

# REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 05-02-2024

**Mødedato** Mandag d. 05. februar 2024 kl. 19:46

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
Status på Frederiksbergs DK2020-klimaplan 2023-2024.....	4
Nyelandsvej 1, 5. sal - Etablering af to nye tagboliger.....	9
Disponering af midler til renovering af Frederiksberg Rådhus 2024.....	11
Bystrategisk analyse for Finsensvej 80-86.....	13
Bevilling af midler til budgetforbedringsforslag KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024.....	16
Veterinær- og Landbohøjskole Kollegiet - udvidelse.....	20
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 2. halvår 2023.....	23
Udvidelse af belysning ved udskiftning af lysamaturer på kunstgræsbanerne ved Jens Jessens Vej....	26
Fuglebakkevej - Koteletudstyknig i byplanvedtægt 27.....	29
Muligheden for at stille krav om vedligehold af en ejendom.....	33
Resultater fra Borgerundersøgelsen 2023.....	34

## **Punkt 11: Lukket**

00.22.04-P35-6-24

# Punkt 12: Status på Frederiksbergs DK2020-klimaplan 2023-2024

01.30.00-P05-2-23

## Resume

Frederiksbergs DK2020-klimaplan blev vedtaget i 2021, og der følges årligt op på fremdriften. Status for CO<sub>2</sub>-regnskabet og handlingerne for CO<sub>2</sub>-reduktioner viser, at kommunen overordnet er godt på vej ift. målet om klimaneutralitet i 2030, men viser også, at der er behov for at rette opmærksomhed mod en række områder i forbindelse med revisionen af klimaplanen i 2024. Udvalget får med denne sag forelagt en status for DK2020-klimaplanen, ligesom udvalget skal tage stilling til forslaget om at anvende en model for opgørelse af CO<sub>2</sub>-udledningen, hvor vindmølleproduktionen præsenteres som CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag uden for kommunen i overensstemmelse med målsætningerne fastsat i DK2020-klimaplanen.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at status for CO<sub>2</sub>-reduktion og handlinger for DK2020-klimaplanen tages til efterretning,
2. at klimaberegningsmodel 2 for kommunens CO<sub>2</sub>-regnskaber godkendes, idet modellen suppleres med en beregningsjustering, hvor de grønne certifikater udgår af regnskabet for kommunen som virksomhed, og at dobbelttælling synliggøres samt indrapporteres til Energistyrelsen og
3. at de udpegede opmærksomhedspunkter behandles i udviklingen af klimaplan 2025.

Udvalget drøftede desuden særlige fokusområder i det videre arbejde med den næste klimaplan.

## Indstilling

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

1. at status for CO<sub>2</sub>-reduktion og handlinger for DK2020-klimaplanen tages til efterretning,
2. at klimaberegningsmodel 2 for kommunens CO<sub>2</sub>-regnskaber godkendes.
3. at de udpegede opmærksomhedspunkter behandles i udviklingen af klimaplan 2025 - og
4. at udvalget drøfter særlige fokusområder i det videre arbejde med den næste klimaplan.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Miljø- og Trafikudvalget,

at sagen tages til orientering

## Sagsfremstilling

DK2020 Frederiksberg Kommunes Pariskompatible klimaplan, efterfølgende benævnt Klimaplanen (Bilag 1), blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 15. marts 2021.

Klimaplanen blev udviklet som en del af projektet DK2020, hvor Frederiksberg var en af 20 pilotkommuner, som fik mulighed for at være de første i Danmark til at benytte metodikken udviklet af organisationen C40. Klimaplanen adresserer både klimatilpasning, CO<sub>2</sub>-reduktion samt synergier mellem disse.

Klima-, Plan- og Boligudvalget fik fremlagt en evaluering af handlinger samt CO<sub>2</sub>-regnskab d. 6. februar 2023. Som led i revisionen af klimaplanen fremlægges årligt en status samt nyt regnskab for CO<sub>2</sub>-reduktioner. Ved udvalgsmødet d. 6. november 2023 blev sagen om mere retvisende CO<sub>2</sub>-regnskaber udsendt, idet udvalget anmodede om modeller for klimaberegninger mht. klimaregnskab fremlagt i første kvartal af 2024. Derfor indgår klimaberegningsmodeller også i denne sag, som et led i de metodiske overvejelser for opgørelsen af CO<sub>2</sub>-udledningen, idet forvaltningen anbefaler, at den model, der er brugt i vedlagte regnskab godkendes og også bruges fremadrettet.

### *Kontekst for klimaplanen og CO<sub>2</sub>-regnskabet*

Klimaplanen hviler overordnet på to spor, der dækker over en forebyggende indsats og en tilpasningsindsats; CO<sub>2</sub>-reduktioner og klimatilpasning. Denne sag følger op på CO<sub>2</sub>-reduktioner, da status for klimatilpasning blev fremlagt i årsrapporten ved Miljø- og Trafikudvalgets møde d. 4. september 2023.

Siden vedtagelsen af klimaplanen har kommunen arbejdet yderligere med CO<sub>2</sub>-reduktioner gennem Ressource- og Affaldsplanen, Elbilstrategien, Kommuneplanstillægget om Grøn Omstilling, Bystrategien og den kommende Mobilitetpolitik. Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede d. 6. november 2023 at igangsætte revisionen af den gældende klimaplan. Den reviderede klimaplan skal gælde fra 2025.

Det skal bemærkes, at data til CO<sub>2</sub>-opgørelsen først er tilgængelig med ca. 1½ års forsinkelse fra det nationale Energi- og CO<sub>2</sub>-regnskab. Den nyeste opgørelse fra 2021 blev således først tilgængelig medio 2023. Det er væsentligt at bemærke hertil, at opgørelserne kræver en del kvalitetssikring og at de løbende opdateres. Der kan derfor ske ændringer i de nuværende beregninger, omend der dog ikke forventes ændringer i de overordnede tendenser og resultater. Forvaltningen arbejder fortsat på at sikre hurtigere tilgængelige data i høj kvalitet, blandt andet gennem samarbejdet om Energi- og CO<sub>2</sub>-regnskabet. Se det fulde regnskab og status for handlinger i Bilag 2.

### *Status for CO<sub>2</sub>-reduktioner*

Klimaplanen har tre overordnede CO<sub>2</sub>-reduktionsmål:

1. 2020: 50% reduktion af CO<sub>2</sub>-udledningen indenfor kommunens geografi i forhold til 2005.
2. 2030: Klimaneutralitet, heraf mindst 85% reduktion (op til 100%) indenfor kommunens geografi ifht. 2005. De resterende op til 15% reduktion kan opnås ved tiltag til reduktion af drivhusgasser uden for kommunen.
3. 2050: Drivhusgasudledningen skal reduceres med 100% i forhold til 2005 indenfor kommunens geografi uden anvendelse af kompenstationstiltag.

CO<sub>2</sub>-opgørelsen viser, at udledningerne inden for kommunens geografiske område er reduceret med 73% i perioden 2005-2021. CO<sub>2</sub>-reduktionerne skyldes en begyndende udfasning af fossile brændsler til fordel for biomasse i kraftvarmeproduktionen. Dette var allerede tydeligt i regnskabet for 2020, men er slået fuldt igennem i 2021.

Foruden målet om minimum 85% reduktion indenfor Frederiksberg Kommunens geografi kan de resterende 15% CO<sub>2</sub>-udledning i 2030 reduceres gennem CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag udenfor kommunens geografi fx. fra energianlæg. Dette svarer til, at der i 2030 skal kompenseres for ca. 64.000 ton CO<sub>2</sub>. Med kommunens vindmøller kompenseres der i 2021 for ca. 14.000 ton CO<sub>2</sub>. Vindmøllerne producerer CO<sub>2</sub>-neutral strøm, som erstatter strøm, der ikke er CO<sub>2</sub>-neutral. Vindmøllernes effekt beregnes derfor ved at tage CO<sub>2</sub>-udledningen fra den strøm, de forventes at erstatte. Da det ikke er muligt at vide præcis, hvilken strøm, de erstatter, anvendes det nationale gennemsnit for CO<sub>2</sub>-udledningen fra strøm. Den gennemsnitlige nationale CO<sub>2</sub>-udledning forventes at falde frem mod 2030. Derfor vil vindmøllernes effekt også mindskes frem mod 2030.

Foruden de overordnede mål er klimaplanen bygget op om seks overordnede omstillingselementer med tilknyttede delmål.

- Varmebesparelser
- Omstilling af fjernvarmen
- Mindre CO<sub>2</sub> fra affaldsforbrænding
- Elektrificering af let transport
- Elektrificering af kollektiv transport
- Ændrede transportvaner

For varmebesparelser er der et mål om en reduktion af opvarmningsbehovet på 6,5%. Der er endnu ikke sket en reduktion. Varmeforbruget er let stigende og ved korrektion for temperaturforskelle (en kold vinter i 2021) er varmeforbruget uændret i 2021. En af de væsentligste igangsatte handlinger for varmebesparelser er projektet Grøn Omstilling i Etageboliger (GOE), der havde opstart i september 2023 og løber frem til midten af 2026. Projektet skal dels understøtte udrulning af lavtemperaturfjernvarme og dels energirenoveringer i etageboliger gennem etableringen af et Regionalt Energispring og udviklingen af energihandleplaner.

For omstillingen af fjernvarmesystemet er målet en 100% omstilling til vedvarende energi og affald. På nuværende tidspunkt er 76% af fjernvarmen omstillet fra kul og naturgas til CO<sub>2</sub>-neutrale brændsler. I omstillingen af fjernvarmesystemet er samarbejdet med Frederiksberg Forsyning og CTR væsentligt. Det etablerede partnerskab med Frederiksberg Forsyning har nu været i gang i et år og det styrkede samarbejdet udmøntes bl.a. i GOE-projektet.

For mindre CO<sub>2</sub> fra affaldsforbrænding er der mål om 80% udsortering af plast. Kortlægningen af affaldsmængder viser, at Frederiksberg Kommune i 2022 udsorterer 38% plast. I 2020 lå procenten på 21% og i 2021 lå den på 27%. Siden 2021 er tømmehyppigheden på beholderne til plast sat op fra 1 gang om ugen/hver 14. dag til 2 gange om ugen. Hertil er målet for omstillingselementet, at der etableres CO<sub>2</sub>-lagring og fangst på 2/3 af de tilbageværende affaldsmængder til forbrænding. Status er, at der på ARC er igangsat et projekt med et demonstrationsanlæg om CO<sub>2</sub>-fangst, men at det ikke har været muligt at søge Energistyrelsens pulje til støtte af CCS-projekter.

For transport er der sket et mindre fald i CO<sub>2</sub>-udledningen, hvilket primært skyldes et fald i udledningerne fra den eldrevne togtransport (S-tog og metro), hvor de lavere udledninger fra omstillingen af elproduktionen slår igennem. Køretøjskilometer var faldet markant i perioden 2018-2020, men er steget en smule i perioden 2020-2021. Dette er dog med et fald i køretøjskilometer for personbiler, der kører på benzin- og diesel, og en stigning i personbiler, der kører på el, samt for elcykler. Omstillingselementerne for transport understøttes særligt af Elbilstrategien og den kommende Mobilitetspolitik, der selvstændigt giver en status for bl.a. bilejerskab og transportvaner. Væsentlige handlinger for omstillingen af transport har været, at yderligere tre busruter (26, 31 og 68) nu kører på el, samt at kommunen stort set er i mål med ladegarantien, hvor 97% af borgerne bor inden for 250 meter af en etableret eller planlagt ladestander i 2023.

I CO<sub>2</sub>-regnskabet opgøres også udledninger fra Øvrige (kølemidler, opløsningsmidler, spildevand, affaldsdeponi og landbrug). Udledningerne er primært nationale udledninger fordelt på kommunerne med undtagelse af udledninger fra landbrug og spildevand. Udledningerne fra Øvrige er reduceret i perioden 2020-2021, hvilket skyldes, at udledningerne fra affaldsdeponi er faldet i perioden 2020-2021 grundet nationale tiltag.

#### *Opmærksomhedspunkter for udviklingen af klimaplan 2025*

CO<sub>2</sub>-regnskabet angiver en række vigtige opmærksomhedspunkter, som kan understøttes i udviklingen af den reviderede klimaplan 2025. Dette er følgende punkter.

#### 1. Biomassens rolle i fremtidens energisystem

I internationale standarder betragtes biomassen som en CO<sub>2</sub>-neutral brændsel og er hovedårsagen til CO<sub>2</sub>-reduktionerne i Frederiksberg Kommune. Dog er biomassen et omdiskuteret brændsel og i budgetforlig 2023 er der derfor indskrevet, at forligsparterne ønsker, at mulighederne for at fremrykke udfasning af biomasse undersøges. Biomassen er omdiskuteret, fordi dens CO<sub>2</sub>-neutralitet er til diskussion og fordi anvendelsen af biomasse også har væsentlige implikationer i et bredere bæredygtighedsperspektiv fx som en knap ressource. Samtidig er biomassens CO<sub>2</sub>-neutralitet afgørende for, om Frederiksberg når målet om klimaneutralitet i 2030. Derfor er biomassens rolle i et fremtidigt energisystem et vigtigt opmærksomhedspunkt i udviklingen af Klimaplan 2025.

#### 2. Bygningernes energieffektivitet

Varmeforbruget kan sænkes gennem energieffektiviseringer af bygningerne på Frederiksberg. Varmeforbruget på Frederiksberg er dog ikke faldet og går derfor ikke i den retning, der er mål for i klimaplanen. Dette kan skyldes, at bygningsmassen ikke energieffektiviseres i tilstrækkelig grad. Det har stor betydning for mulighederne for at omstille energisystemet for at sikre CO<sub>2</sub>-reduktioner. Eksempelvis indgår lavtemperaturfjernvarme som handling i klimaplanen. Lavtemperaturfjernvarme er en vigtig forudsætning for at muliggøre varmeproduktion med vedvarende energikilder, der er mest effektive ved lavere temperaturer (fx varmepumper og geotermi). Lavtemperaturfjernvarme kræver dog, at bygningerne er parate fx gennem de rette energieffektiviseringer. Bygningernes energieffektivitet er derfor et vigtigt opmærksomhedspunkt.

#### 3. Øget fokus på elsektoren

Elforbruget er svagt stigende og grundet øget elektrificering både af transport- og fjernvarmesektoren, forventes forbruget at stige yderligere. Selvom elsektoren forventes CO<sub>2</sub>-neutral i 2030 er dette under forudsætning af en enorm udbygning af vedvarende energi nationalt, regionalt og lokalt. Hertil stiller el baseret på vedvarende energi højere krav til lagring og fleksibilitet i elforbruget. Elsektoren har været et mindre fokusområde i Klimaplan 2021, men et stigende elforbrug kan kræve øget opmærksomhed på strømbesparelser, lokal VE-produktion, lagring og fleksibelt forbrug.

#### 4. Samarbejde med eksterne aktører

En stor del af CO<sub>2</sub>-reduktionerne i kommunen er sket gennem omstilling af energisystemet, hvori eksterne aktører (fx CTR og Frederiksberg Forsyning) spiller afgørende roller. For udledningerne relateret til affaldsforbrænding og øvrige er eksterne aktører ligeledes vigtige (fx ARC og BIOFOS). Derfor er et fortsat tæt samarbejde med eksterne aktører et opmærksomhedspunkt.

## 5. Opfyldelse af mål om klimaneutralitet

I den nuværende 2030-målsætning er CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag afgørende for at nå målet, da de skal kompensere for den forventede manko (svarende til maksimalt 15% af CO<sub>2</sub>-udledningerne). Som noget nyt i dette regnskab præsenteres vindmøllerne som et CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag udenfor kommunen. Dette er det eneste igangværende CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag. Et opmærksomhedspunkt er derfor opnåelsen af det nuværende mål om klimaneutralitet, hvorvidt det er nødvendigt med yderligere tiltag foruden vindmøllerne, samt en diskussion af argumenter for, at kompenserende tiltag i andre kommuner, kan indgå i Frederiksberg Kommunes målsætninger.

Der vil blive arbejdet videre med de oplistede opmærksomhedspunkter samt metodikker i arbejdet med den kommende klimaplan, herunder ved de kommende temamøder, der ligger forud for de politiske forhandlinger, der forventeligt vil finde sted i sommeren 2024.

Det første temamøde er kalendersat til den 28. februar med deltagelse af Klima-, Plan- og Boligudvalget og Magistraten. Fremtidige temamøder er endnu ikke kalendersat.

### *Beregningsmodeller for opgørelse af CO<sub>2</sub>-udledning*

Der er i DK2020 metodefrihed, hvilket indebærer, at alle anvendte metoder for opgørelsen af CO<sub>2</sub>-udledninger er godkendte, hvis de dækker de direkte udledninger inden for kommunens geografiske område samt udledninger fra transmissionsnettet.

Til opgørelse af energiforbrug og CO<sub>2</sub>-udledning anvendes Energistyrelsens Energi- og CO<sub>2</sub>-regnskab, der opgøres i det såkaldte RS-format. Dette format er udviklet af Region Syddanmarks kommuner og er anvendt i regnskabet fra 2020 og 2021. I standarden for RS-formatet opgøres vindmølleproduktionen i den kommune, hvor vindmøllerne geografisk er placeret. Hvis en kommune ønsker at medregne produktionen fra vindmøller, der står i en anden kommune, skal dette aftales kommunerne imellem. I tråd med dette og kravene i DK2020 er der følgende modeller for opgørelse af CO<sub>2</sub>-udledning samt vindmølleproduktion.

Model 1: CO<sub>2</sub>-udledningen indenfor kommunens geografi opgøres inkl. vindmølleproduktionen. Vindmøllernes produktion bevirker en reduktion i CO<sub>2</sub>-udledningerne relateret til elforbruget.

Model 2: CO<sub>2</sub>-udledningen indenfor kommunens geografi opgøres uden vindmølleproduktionen.

Model 1 er benyttet i kommunens regnskaber hidtil, dog uden en aftale med de kommuner, hvor vindmøllerne geografisk er placeret (Næstved og Lolland). Denne metode følger derfor ikke RS-formatet, da vindmøllerne medregnes i flere kommuner.

I dette regnskab anvendes Model 2, hvor vindmøllerne ikke indgår i regnskabet for CO<sub>2</sub>-udledningerne indenfor kommunens geografi, men derimod præsenteres som et CO<sub>2</sub>-kompenserende tiltag udenfor Frederiksberg Kommunes geografi. Vindmøllerne bidrager derfor ikke med en reduktion af CO<sub>2</sub>-udledningen fra elforbruget på Frederiksberg, som tidligere har været den anvendte metode i regnskaberne. Dette valg er truffet, da det i højere grad følger RS-formatets retningslinjer og kommunens målsætninger, hvor Frederiksberg Forsynings vindmøller har en effekt i at sikre en andel af de op til 15% reduktioner, der kan ske udenfor kommunens geografi.

### *By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at DK2020-klimaplanen fortsat følges, og at der er fremdrift i planens handlinger. De overordnede CO<sub>2</sub>-udledninger følger den ønskede udvikling ift. målet om minimum 85% reduktionen indenfor kommunens geografi, men der er en række væsentlige punkter, som bør få yderligere opmærksomhed i udviklingen af den reviderede klimaplan 2025. Specifikt for delmålene er det væsentligt, at der fortsat er fokus på udledningerne fra transport og det uændrede varmeforbrug. Derudover vil opmærksomhedspunkterne om biomasse, bygningernes energieffektivitet, elsektoren, eksternt samarbejde og positioner i forhold til at argumentere for målet om klimaneutralitet i 2030 løbende blive behandlet gennem 2024. Hertil anbefales det at følge metoden for opgørelsen af CO<sub>2</sub>-udledning, hvor

vindmølleproduktionen ikke regnes med i de geografiske CO<sub>2</sub>-udledninger, men derimod vises som kompenserende tiltag udenfor kommunen.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Miljø- og Trafikudvalget

## **Bilag**

Bilag 1\_Frederiksberg Kommunes Pariskompatible DK2020-klimaplan

Bilag 2\_Status for Frederiksberg Kommunes Energi- og CO<sub>2</sub>-regnskab samt handlinger

# Punkt 13: Nylandsvej 1, 5. sal - Etablering af to nye tagboliger

02.34.02-P19-603-22

## Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne eksisterende udnyttelige tagetage, til to nye familieboliger på hhv. 105 og 75 m<sup>2</sup>. Tagrummet anvendes i dag til pulterrum og lager.

Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da udvalget ønsker at se de aktuelle byggesager vedr. tagboliger. Projektet følger ikke bestemmelserne i lokalplanen for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser

## Beslutning

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

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afslag til dispensation fra lokalplan 226 afsnit 7.4, idet der ikke kan tilvejebringes yderligere opholdsareal, samt afsnit 4.2 om indbetaling til parkeringsfonden for krav om to bilparkeringspladser.

## Sagsfremstilling

Projektets rådgiver har forud for udvalgets behandling af sagen haft foretræde for udvalget mandag den 29. januar 2024. Udvalget besluttede på den baggrund at besigtige ejendommen. Besigtigelsen finder sted på mandag, den 5. februar fra kl. 08:15-08:45.

### *Om projektet*

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra rådgiver, som på vegne af ejer, ønsker at etablere to nye familieboliger i en udnyttelig tagetage, som udgør én ejerlejlighed ud af i alt 10 enheder.

Ejendommen er opført i 1890 og beliggende på en 603 m<sup>2</sup> grund på hjørnet af Falkoner Alle og Nylandsvej. Ejendommen indeholder 860 m<sup>2</sup> beboelse, fordelt på 8 lejligheder fra 1. til 4. sal, et erhvervsareal i hele stueetage og kælder på 573 m<sup>2</sup> samt 180 m<sup>2</sup> depotrum i tagetagen. Hovedbygningens fodaftryk er på 215 m<sup>2</sup> og gårdrummet er indrettet med et anneks på 15 m<sup>2</sup> en garagebygning på 18 m<sup>2</sup> og et udhus på 25 m<sup>2</sup>. Det tilbageblivende friareal udgør 330 m<sup>2</sup> for alle enheder i ejendommen - heraf er ca. halvdelen asfaltbelagt areal mod Nylandsvej.

Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdi på SAVE- 4.

Det ansøgte projekt udløser krav om to bilparkeringspladser, som ikke kan etableres på ejendommen, idet friarealet allerede er meget begrænset og vægtes i højere grad end parkeringspladser. Der ansøges om dispensation fra parkeringskravet, imod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for to bilparkeringspladser.

Da der ikke kan tilvejebringes yderligere opholdsareal, som kræves jf. lokalplanens afsnit 7.4, ansøges der om dispensation fra denne bestemmelse. Ansøger vil bidrage med en forskønnelse af udearealerne, ved at opsætte klatreplanter på anneksets facader og begrønne taget på garagen.

Der har i 2001 været en forespørgsel på indretning af beboelse i tagetagen, som blev opgivet. I 2006 fik forvaltningen endnu en forespørgsel, denne gang om muligheden for at udvide de underliggende lejligheder op i tagetagen.

### *Regelgrundlag*

Ejendommene er omfattet af lokalplan 115 (for butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej). Samt lokalplan 226 (et område til blandede byfunktioner og beboelse), hvor formålet er at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsen kan opføres i 6 etager, med en max bebyggelsesprocent på 110, for hver enkelte ejendom. Denne ejendom har en bebyggelsesprocent på 214.

Kommuneplanens rammeområde 1.C.1 er et stationært kerneområde i bymidten, til blandede byfunktioner herunder detailhandel og beboelse.

Såfremt der ikke mistes bevaringsværdi og projektet samtidig tilfører andre værdier som for eksempel øget tilgængelighed, energioptimering, forskønnelse og mere tidssvarende boliger, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering af kvaliteterne.

I forhold til opholdsareal og parkeringskrav kan et projekt opnå dispensation, hvis projektet tilfører andre værdier til den omgivende by. Dette ses ikke opfyldt. Hvis der til gengæld ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse. En tilladelse skal således overvejes i relation til den øgede fortætning øst for Fasanvejs linjen.

#### *By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det ansøgte ikke har tilstrækkelige kvaliteter til at kunne anbefales, da specielt opholdsarealet er meget lille, hvilket er typisk for hjørneejendomme, og i dette tilfælde også dårligt udnyttet.

Der ville kunne arbejdes med en udvidelse af de underliggende lejligheder op i tagetagen, idet en sådan udvidelse ikke vil påvirke ejendommen i samme grad som to nye boliger.

### **Økonomi**

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales i alt 524,040 kr. for to bil-parkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen, betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse tilbagebetales det indbetalte beløb.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Bilag**

Bilag 1\_Byggeansøgningen

Bilag 2\_Tegninger Nylandsvej 1\_2023-07-10

Bilag 3\_Lejlighedsplan\_2022-10-20

Bilag 4\_Præsentation af Projektet

Bilag 5\_Dispensationsansøgning

# Punkt 14: Disponering af midler til reovering af Frederiksberg Rådhus 2024

82.07.00-Ø00-3-21

## Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand for Frederiksberg Rådhus indstilles det, at der i alt bevilges 4,2 mio. kr. til nødvendige vedligeholdelsesarbejder i 2024 og 2025, fordelt med 3 mio. kr. i 2024 og 1,2 mio. kr. i 2025. Herefter resterer 0,8 mio. kr. på Rådhuspuljen i 2025 til senere udmøntning.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at anlægsbevilling på 3 mio. kr. under Rådhuspuljen i 2024 udmøntes til nødvendige vedligeholdelsesprojekter på Frederiksberg Rådhus,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2025 til nødvendige vedligeholdelsesprojekter på Frederiksberg Rådhus finansieret af afsatte rådighedsbeløb hertil på Rådhuspuljen med 1,2 mio. kr. i 2025.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at anlægsbevilling på 3 mio. kr. under Rådhuspuljen i 2024 udmøntes til nødvendige vedligeholdelsesprojekter på Frederiksberg Rådhus,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2025 til nødvendige vedligeholdelsesprojekter på Frederiksberg Rådhus finansieret af afsatte rådighedsbeløb hertil på Rådhuspuljen med 1,2 mio. kr. i 2025.

## Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet på Frederiksberg Rådhus er der med budget 2024 afsat 3 mio. kr. i 2024 og 2 mio. kr. i 2025 til vedligehold af ejendommen.

I indeværende sag ønskes en udmøntning af anlægsbevilling på 3,0 mio. kr. i 2024 og meddelse af anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2025 til vedligehold af rådhuset. De konkrete vedligeholdelsesarbejder er udvalgt ud fra en byggefaglig vurdering af hvilke arbejder, der er mest presserende at udføre. Arbejderne er beskrevet i tabel 1 nedenfor.

*Tabel 1: Vedligeholdelsesarbejder på Frederiksberg Rådhus 2024 til 2025. Alle beløb er inklusiv uforudsete udgifter og rådgiverhonorar (kr.).*

Udmøntning af Rådhuspuljen i 2024 og 2025	2024	2025
<i>Udskiftning af el-hovedtavler</i> Rådhusets gamle el-hovedtavler er udtjente og skal udskiftes til nye. Der skal skiftes i alt 6 hovedtavler fordelt på 2024 og 2025.	1.100.000	1.050.000
<i>Ekstraarbejder ifm. pudsreparationer i Grønnegården</i> Der blev i 2023 igangsat en omfattende reovering af puds i Grønnegården efter nedfald af puds i 2022. Projektet har indeholdt uventet mange murreparationer samt udskiftning og reparation af alle sålbænke. Der er derfor behov for at afsætte midler til ekstraarbejder, der ikke kan indeholdes i projektets pulje til uforudsete udgifter	450.000	
<i>Maling af vinduer, Grønnegården</i> Vinduerne i Grønnegården skal oliebehandles for at sikre træværkets og derved forlænge vinduernes levetid.	450.000	
<i>Utætheder i cykelkælder, undersøgelse</i> Der er registreret utæt loftskonstruktion og vandindtrængning i cykelkælderen, hvor loft og vægge fremstår fugtige med afskalninger og partiel nedbrydning. Dette skal undersøges af	400.000	

rådgiver for at vurdere skadernes omfang og økonomi med henblik på senere renovering.

<i>Omfugning af skorstene</i>	225.000	
På to af rådhusets skorstene er fugerne udvaskede og armeringsjern er synligt. Der er derfor behov for at omfuge og reparere de to skorstene (rådhusets mellembygning).		
<i>Intern og ekstern rådgivning</i>	375.000	150.000
<b>I alt</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.200.000</b>

Prissætningen af projekterne bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Dog er ekstraarbejder i forbindelse med pudsreparationer i Grønnegården baseret på konkret prissætning fra entreprenør. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares.

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

#### *By-, Kultur og Miljøområdet vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de i tabel 1 nævnte vedligeholdelsesarbejder for at sikre, at Frederiksberg Rådhus er i en tilfredsstillende stand og at levetiden for bygningsdelene forlænges. Midlerne til gennemførelse af projekterne ønskes på den baggrund bevilliget.

### **Økonomi**

Hvis indstillingspunkterne godkendes, vil der udmøntes anlægsmidler på 3,0 mio. kr. i 2024 fra Rådhuspuljen og meddelse ny anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2025 til nødvendige vedligeholdelsesarbejder på Frederiksberg Rådhus. Finansieringen kommer fra rådighedsbeløbet på Rådhuspuljen i 2024 og 2025. Efter udmøntning resterer 0,8 mio. kr. på Rådhuspuljen i 2025 til senere udmøntning.

Vedligeholdelsesarbejderne på rådhuset medfører ikke ny afledt drift.

Vedligeholdelsesarbejderne medfører ikke energiforbedringer, og er derfor ikke låneadgangsgivende.

### **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

### **Behandling**

Klima-; Plan- og Boligudvalget, M, K.

### **Bilag**

Bevillingsskema disponering af midler til renovering af Frederiksberg Rådhus 2024

# Punkt 15: Bystrategisk analyse for Finsensvej 80-86

01.00.05-P00-5-23

## Resume

Som led i Områdeudvikling Finsensvej Vest er udarbejdet en bystrategisk analyse for Finsensvej 80-86. Analysen sætter en overordnet retning for udvikling af området med principper for at styrke begrønning centreret om eksisterende bevaringsværdige træer, for forbindelser til den øvrige gård samt for transformation, tilbygning og/eller nybyggeri. Samtidig angives mulighed for almene boliger og for løsning af parkering. Klima-, Plan- og Boligudvalget skal beslutte, om den retning analysen sætter, kan godkendes som afsæt for den videre udvikling af området.

## Beslutning

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

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Klima-, Plan- og Boligudvalget godkender den bystrategiske analyse for Finsensvej 80-86, og den retning analysen sætter for den videre udvikling af området.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede d. 30. januar 2023, som led i Områdeudvikling Finsensvej Vest, at igangsætte udarbejdelse af en bystrategisk analyse vedrørende matriklerne Finsensvej nr. 80-86. Anledningen var, at ejerne af nr. 80, 82 og 84 uafhængigt af hinanden havde henvendt sig til kommunen med henblik på at udvikle deres ejendomme. Udbygning, nybyggeri eller transformation af ejendomme forventes at medføre ændringer af bl.a. arkitektur, udearealer og parkering, som vil få indvirkning på både gård- og gaderummet. Da udvikling af ejendommen på Finsensvej 86 ligger væsentligt længere ude i fremtiden, end de øvrige ejendomme, er denne ejendom ikke videre bearbejdet i analysen. Den retning, analysen sætter, kan overføres hertil, når dette bliver relevant

### *Analysens formål*

Med analysen sætter Frederiksberg Kommune en retning for udviklingen af ejendommene på Finsensvej 80-86 (analysen er vedlagt som bilag 1). Analysen peger mod et mere grønt, sammenhængende og integreret byrum på tværs af matrikelskel samt mulighed for tilføjelse af en byhustypologi i gårdrummet og tilbygninger eller nybyggeri på de enkelte ejendomme for at udfylde karréstrukturen og 'aflukke' gården mod Finsensvej. Analysen er udarbejdet i dialog med matrikelejere og beboere i området og forholder sig, ud over matriklerne Finsensvej 80-86, til disses sammenhæng med den øvrige karrés gårdrum og bebyggelse.

### *Ejendommene Finsensvej 80-86*

Finsensvej nr. 80-86 ligger centralt placeret i området for Områdeudvikling Finsensvej Vest, som det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg vedtog at igangsætte i juni 2019.

Ejendommene på Finsensvej 80-86 er på nuværende tidspunkt karakteriserede ved, at udearealerne er hegnede, præget af asfalt og fremstår nedslidte. Dermed fremstår de afskåret fra den øvrige gård. De fire ejendomme har forskellige højder, arkitektoniske udtryk og funktioner. Fælles for dem er, at de fremstår lukkede mod gaden, hvor indkig til bygningernes indre er meget begrænsede, og kun én ejendom har indgang fra vejen.

Nr. 80 er en treetagers ejendom i gule sten, som anvendes til erhverv. Friarealerne mod gårdsiden og ejendommens ene side anvendes til parkering. Analysen peger på mulighed for anvendelsesændring til boliger med både udbygning mod gade, der kan styrke karréstrukturen, og nybyggeri med en fritliggende stedsspecifikt konfigureret byhustypologi i 2-3 etager på gårdsiden, der vil tilføre flere kantzoner og menneskelig skala. Der peges på at øge bebyggelsesprocenten op til godt 150%. Samtidig kan udearealerne begrønnes, anvendes til ophold og åbnes op mod gårdrummet.

Nr. 82 er en treetagers ejendom med gult pudset facade, som udlejes til en nyopstartet privat børneinstitution efter, at den kommunale institution Lindehuset blev nedlagt i 2023. Ejendommen ligger vinkelret på vejen, og på begge sider af ejendomme titter et træ ud fra matriklen. Friarealer her og mod gårdsiden udgør udearealer for institutionen og rummer 9 bevaringsværdige træer. Analysen peger på mulighed for anvendelsesændring til boliger ved fortætning mod gade eller nedrivning af eksisterende ejendom med efterfølgende nybyggeri i karréens ramme. Dette vil gøre plads til et større samlende opholdsrum centreret omkring de bevaringsværdige træer. Der peges på at øge bebyggelsesprocenten op til ca. 150%. Uanset om der bygges til eller rives ned og bygges nyt kan karréens centrale stiforbindelse videreføres til Finsensvej og dermed koble matriklen på det øvrige gårdrum.

Nr. 84 er en seksetagers ejendom i primært røde sten, der anvendes til kollegium. Mod gården ligger parkeringspladser, en basketballbane og mindre opholdsarealer. Analysen peger på mulighed for at udbygge med en fritliggende stedsspecifikt konfigureret byhustypologi i 2-3 etager på gårdsiden bygning på gårdsiden, der vil tilføre gårdrummet en opdeling med flere kantzoner og menneskelig skala. Der peges på at øge bebyggelsesprocenten op til ca. 200%.

Nr. 86 er en seksetagers ejendom med hvid og grå facade, der rummer en håndværkerbutik og F86 med kommunale funktioner. Udearealerne mod gården er asfalterede og anvendes til parkering. Der er gode muligheder for på sigt at begrønne udearealerne og at forbinde ejendommen til den øvrige gård.

### *Principper for områdets udvikling*

Analysen præsenterer principper for bebyggelse, ophold, begrønning, forbindelser og parkering:

- *Bebyggelse og ophold:* Karréstrukturen styrkes, så gårdrummet skærmes fra støj og karréen fremstår mere helstøbt. Herunder beskrives mulighed for nedrivning af en eksisterende ejendom samt fortætning og nybyggeri i proportioner svarende til nærliggende ejendomme. Samtidig angives muligheden for lavere nybyggeri i gårdrummet, som skaber menneskelig skala, kantzoner og gode opholdssteder under hensyntagen til bl.a. dagslys. Sammenhængen mellem livet i husene og udelivet styrkes både mod gade og gård. Analysen præsenterer en bebyggelsesprocent på ca. 150-165% for det samlede område og op til ca. 200% for den enkelte ejendom. Kommuneplan 2021 angiver en maksimal bebyggelsesprocent på 150% for området for ejendommene Finsensvej 80-84, og en udvikling i tråd med analysen vil derfor kræve kommuneplantillæg og en ny lokalplan for området
- *Begrønning:* Udviklingen er centreret omkring eksisterende bevaringsværdige træer og styrker det grønne element med principper for videreførelse af det eksisterende parkstrøg i gårdrummet samt yderligere begrønning med både træer og beplantning. Hele gården får adgang til de bevaringsværdige træer og deres karakterskabende funktion styrkes.
- *Forbindelser:* Matriklerne bindes sammen ved at udlægge udearealerne til fællesarealer på tværs af skel, nedbryde eksisterende barrierer og ved at blive koblet sammen med den resterende gård med stiforbindelser. Ligeledes styrkes forbindelsen mellem gårdrum og Finsensvej.
- *Parkering:* Der angives placering af cykelparkering på terræn. Bilparkering løses på den enkelte matrikel primært under terræn via elevator samtidig med, at der angives mulighed for parkeringsløsning på tværs af matrikler.

### *Mulighed for almene boliger*

Analysen angiver muligheder for at stille krav til almene boliger på tværs af ejendommene. Analysen viser mulighed for samlet ca. 800 m<sup>2</sup> almene boliger, men det konkrete antal kvadratmeter afhænger af den konkrete udvikling af ejendommene, som ejerne kan afsøge nærmere.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber tilkendegiver interesse for projektet, såfremt det kan realiseres inden for rammebeløbet i tilstrækkelig kvalitet og i delegeret bygherremodel.

### *Dialog med ejere og lokalområde*

Der er afholdt møder med matrikelejerne med dialog om blandt andet ejendommens kommende anvendelse og gårdrummets funktion. Den nærmeste nabo til alle ejendommene på Finsensvej 80-86 er Frederiksberg Forenede Boligselskabers afdeling på Flintholm Allé 4, som der derfor har været særskilt dialog med. Samtidig har borgere og brugere af området været inviteret til at give input til analysen.

### *Videre proces*

Med udgangspunkt i den bystrategiske analyse kan forvaltningen arbejde med udvikling af de enkelte ejendomme og med en samlet udvikling af Finsensvej 80-86, som kan fremme helheden og sammenhængen i området. I det bebyggelsesprocenten i analysen peger på bebyggelsesprocenter over, hvad der angives i den gældende kommuneplanramme, forudsætter en sådan udvikling udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Herefter kan forvaltningen udarbejde lokalplan for området.

Udvikling af ejendommene skal drives på initiativ fra ejendommens ejere, når dette opstår. Analysen peger på en udvikling, hvor den enkelte ejendom kan udvikles for sig, hvorved udviklingen kan ske trinvist. Forvaltningen afventer derfor henvendelser fra ejerne om forhåndsdialog.

### *Vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at den bystrategiske analyse giver et godt afsæt for en videre udvikling af Finsensvej 80-86 samt udarbejdelse af en lokalplan. Herunder planens fokus på at øge begrønning, at videreføre karréstrukturen og tilføre lavere bebyggelse i gården samt at styrke forbindelserne, den menneskelige skala og opholdsarealerne.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1 - Bystrategisk Analyse Finsensvej 80-86

# Punkt 16: Bevilling af midler til budgetforbedringsforslag KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024

82.09.01-P20-1-23

## Resume

For at gennemføre budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03, indstilles det, at der afsættes anlægsbevillinger på i alt 7,0 mio. kr. finansieret af de til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024. Projekterne forventes at medføre energieffektiviseringer og KPBU01 og KPBU02 er låneadgangsgivende.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Energieffektiviseringer (KPBU01), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 3,0 mio.kr. under Klima-, Plan og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Energioptimering af belysning (KPBU02), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Prædiktiv varmestyring (KPBU03), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Energieffektiviseringer (KPBU01), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 3,0 mio.kr. under Klima-, Plan og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Energioptimering af belysning (KPBU02), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til budgetforbedringsforslag fra budget 2024 om Prædiktiv varmestyring (KPBU03), finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024.

## Sagsfremstilling

For at gennemføre budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 er der med Budget 2024 afsat i alt 7,0 mio. kr. i 2024. KPBU01 indebærer udskiftning af ældre cirkulationspumper og opsætning af bimålere på elinstallationer. KPBU02 indebærer udskiftning af ældre lysarmaturer og lyskilder til mere energieffektive modeller, mens KPBU03 indebærer udvidelse af pilotprojektet fra 2023 om prædiktiv varmestyring. Projekterne beskrives nærmere under tabel 1 nedenfor. Alle projekter forventes at medføre energieffektiviseringer i form af el- og varmebesparelser, men alene KPBU01 og KPBU02 er låneadgangsgivende, da de medfører elbesparelser.

Med indeværende sag igangsættes budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 for i alt 7,0 mio. kr. i 2024 finansieret med anlægsmidler afsat til formålet på Budget 2024 (jf. orienteringssag på Klima-, Plan og Boligudvalget af 20. november 2023).

Budgetforbedringsforslag KPBU01 fortsætter i 2025 og 2026 med 2,5 mio. kr. i årlig anlægsinvestering. KPBU02 fortsætter i 2025-2027 med 3,0 mio. kr. i årlig anlægsinvestering, mens KPBU03 alene har en anlægsinvestering i 2024.

Tabel 1: Investering og estimeret energibesparelse for budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024 (kr.).

Budgetforbedringsforslag 2024	Anlægsinvestering i 2024 (kr.)	Estimeret årlig økonomisk besparelse fra 2025 (kr.)*	Estimeret årlig energieffektivisering fra 2025 (MWh)	Estimeret årlig CO <sub>2</sub> -besparelse fra 2025** (CO <sub>2</sub> e)	Estimeret simpel tilbagebetalingstid*** (år)
-------------------------------	--------------------------------	--	--	--	--

**KPBU01**  
Energieffektiviseringer

Udskiftning af cirkulationspumper Omkring 30 ældre cirkulationspumper udskiftes til nye energieffektive pumper.	500.000	-70.000	30 MWh el	4 tons	7
--	---------	---------	-----------	--------	---

Bimålere på elinstallationer Opsætning af bimålere på kommunens største ejendomme for at identificere energieffektiviseringer på tekniske anlæg.	1.500.000	-220.000	100 MWh el	14 tons	7
---	-----------	----------	------------	---------	---

### KPBU02 Pulje til optimering af belysning

Energioptimering af belysning Udskiftning af ældre lysmaster på Jens Jessens Vej suppleret med flere lysmaster finansieret af Kultur- og Fritidsudvalget. Derudover igangsættes belysningsprojekter med udskiftning af ældre og ineffektive lysarmaturer og opsætning af sensorer til lysstyring.	3.000.000	-290.000	130 MWh el	18 tons	10
--	-----------	----------	------------	---------	----

### KPBU03 Prædiktiv varmestyring

Prædiktiv varmestyring på 40-50 ejendomme Udrulning af prædiktiv varmestyring på kommunens større ejendomme eller ejendomme med størst varmekonsum	2.000.000	-1.000.000	2.100 MWh varme	87 tons	2
---	-----------	------------	-----------------	---------	---

<b>Samlet anlægsinvestering</b> heraf er 5 mio. kr. låneadgangsgivende	<b>7.000.000</b>	<b>-1.580.000</b>	<b>260 MWh el</b> <b>2.100 MWh varme</b>	<b>123 tons</b>	<b>4,5</b>
---	------------------	-------------------	---	-----------------	------------

\*Årlig ydelse ved lånoptag indgår ikke i tabellen.

\*\* CO<sub>2</sub>e er en forkortelse for CO<sub>2</sub>-ækvivalenter, der betegner, hvor meget udledningen af forskellige drivhusgasser vil svare til i CO<sub>2</sub>.

\*\*\* Simple tilbagebetalingstid er den mest simple og hyppigst anvendte metode til at vurdere, om en investering er rentabel og værd at gennemføre. Simple tilbagebetalingstid beregnes ved at dividere de årlige besparelser med den samlede investering, men indregner fx ikke renteforhold.

### Grundlag for de estimerede årlige budgetforbedringer

De estimerede årlige økonomiske besparelser er baseret på antagelser om el- og varmepriser, da de fremtidige priser ikke er kendte. Priserne i indværende sag er de samme, som der er fremlagt i budgetforbedringskataloget til Budget 2024.

### Elbesparelser

Der er ved beregning af forslaget konsekvenser antaget en elpris på 2,2 kr./kWh ekskl. moms i 2024. Kommunen har i 2024 og 2025 variable elpriser, som følger markedsprisen. Det er derfor nødvendigt at antage en gennemsnitlig elpris, og forvaltningens bedste skøn er 2,2 kr./kWh i 2024. Den endelige besparelse afhænger af den faktiske elpris.

## Varmebesparelser

Der er ved beregning af forslagens konsekvenser antaget en varmepris på 470 kr./MWh ekskl. moms. Varmepriisen er baseret på et vægtet gennemsnit af varmeprisen for 2023 som oplyst af Frederiksberg Forsyning. Besparelsen afhænger af den faktiske varmepris.

### *Beskrivelse af de enkelte budgetforbedringsforslag i 2024*

#### KPBU01 Energieffektiviseringer - cirkulationspumper

Flere af kommunens bygninger har ældre ineffektive cirkulationspumper, der med fordel kan udskiftes til nye og energieffektive modeller med automatisk trinregulering. Cirkulationspumperne er typisk mere end 10 år gamle og udskiftningen vil medføre betydelige elbesparelser og reducere kommunens CO<sub>2</sub>-udledning.

Forslagets estimerede energibesparelse og CO<sub>2</sub>-reduktioner er opgjort i kommunens energimærker fra perioden 2013-2022, hvorfor enkelte cirkulationspumper kan være udskiftet i den mellemliggende periode. Forvaltningen vurderer dog, at der er flere ineffektive og udtjente cirkulationspumper i de kommunale ejendomme, hvorfor investering og besparelse kan realiseres. Der følges op på tiltagets effekter i energistyringssystemet DEXMA.

#### KPBU01 Energieffektiviseringer - bimålere på elinstallationer

Projektet vil reducere unødvendigt elforbrug ved at opsætte bimålere på kommunens største ejendomme. Bimålere gør det muligt at opdele ejendommens samlede elforbrug, så det er muligt at identificere de strømforbrugende anlæg, der kører uhensigtsmæssigt. Det kan fx være ventilationsanlæg på skoler, der kører med højt elforbrug, når skolen er lukket. Der blev i 2021 opsat bimålere på rådhuset, hvilket har medført årlige elbesparelser på 7-8 pct. af elforbruget svarende til ca. 70-80 MWh eller 150-180.000 kroner årligt.

Ejendommene vælges ud fra deres elforbrug, driftsmønster, tekniske installationer samt optimeringspotentialer, så investeringen giver størst mulig økonomisk værdi.

#### KPBU02 Pulje til optimering af belysning 2024

Det samlede projekt indebærer udskiftning af ineffektive lyskilder og ældre lysarmaturer på en lang række kommunens ejendomme. Projektet vil medføre betydelige elbesparelser og samtidig sikre bedre belysning. Projektet indebærer, at der afsættes en årlig pulje på 3 mio. kr. over fire år med start i 2024.

Projektet er baseret på energimærkninger og en gennemgang af udvalgte ejendomme, der viser et tydeligt energieffektiviseringspotentialer ved optimering af belysning, da mange bygninger har forældede belysningsarmaturer, lysstofrør og desuden er uden sensorstyring. Når der ikke er sensorstyring, skal lys slukkes manuelt af brugerne, hvilket øger risikoen for unødvendigt elforbrug.

Projektet fremtidssikrer samtidig belysningen på kommunens ejendomme, da lyskilder til en del af de ældre lysarmaturer udfases fra august 2023. Herefter er det ikke længere muligt at indkøbe nye lysstofrør til at erstatte de gamle. Projektet indebærer samtidig, at der på skoler etableres bedre belysning i klasselokalerne, der vil bidrage til et forbedret komfort og undervisningsmiljø for både lærere og elever.

I 2024 igangsættes projekt med udskiftning af ældre og energieffektive lysmaster på Jens Jessens Vej, der kombineres med sideløbende projekt, hvor der opsættes flere lysmaster for at sikre bedre belysning på boldbanerne. Projektet med flere lysmaster finansieres af Kultur- og Fritidsudvalget med yderligere 0,7 mio. kr. (Forelægges Klima, Plan og Boligudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget den 5. februar 2024). Derudover igangsættes en række mindre belysningsprojekter med udskiftning af ældre og ineffektive lysarmaturer og opsætning af sensorer til lysstyring.

#### KPBU03 Prædiktiv varmestyring 2024

Der blev i 2023 gennemført et vellykket pilotprojekt for prædiktiv varmestyring på fire kommunale ejendomme, hvor varmeforbruget optimeres via kunstig intelligens. De foreløbige resultater viser et varmebesparelsespotentialer på omkring 20-30 procent i kommunens ejendomme. Dette projekt udvides nu gradvist til 40-50 af kommunens ejendomme med størst varmeforbrug, for at realisere nye energieffektiviseringer.

Prædiktiv varmestyring betyder, at bygningernes energi- og vandforbrug kobles til vejrdata og bygningens orientering mod de fire verdenshjørner via en algoritme. Algoritmen kan herefter automatisk regulere bygningens temperatur ud fra tilgængelige data.

Projektet forudsætter en dialog og klare retningslinjer for temperaturintervaller i de forskellige bygningskategorier som fx skoler, daginstitutioner, plejehjem, idrætshaller, så forvaltningen har mandat til at skabe den rette balance mellem indeklima, komfort, økonomi og energieffektiviseringer.

### *By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projekterne bør gennemføres for at reducere energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen på kommunens ejendomme og dermed sikre budgetforbedringer og energieffektiviseringer på kommunens ejendomsportefølje. På

den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af projekterne bevilliget.

## **Økonomi**

Med sagen meddeles anlægsbevillinger på i alt 7,0 mio. kr. under Klima-, Plan og Boligudvalget til tre budgetforbedringsforslag fra aftalen om budget 2024, fordelt med 2,0 mio. kr. til KPBU01 Energieffektiviseringer, 3,0 mio. kr. til KPBU02 Energoptimering af belysning og 2,0 mio. kr. til KPBU03 prædiktiv varmestyring. Bevillingerne finansieres af de til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024.

Anlægsudgifterne på 2,0 mio. kr. til KPBU01 og 3,0 mio. kr. til KPBU02 er låneadgangsgivende og indarbejdes i kommunens låneramme.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K.

## **Bilag**

Bevillingsskema anlæg Bevillinger til budgetforbedringsforslag 2024

# Punkt 17: Veterinær- og Landbohøjskole Kollegiet - udvidelse

02.01.00-G01-340-23

## Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse om muligheden for at udvide Veterinær- og Landbohøjskole Kollegiet på Hostrupsvej 20 med to tilbygninger/udfyldninger på facaden mod Hostrupsvej

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med projektet under forudsætning af, at kollegiets arkitektoniske kvaliteter sikres, og at projektet kan godkendes af forvaltningen.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med projektet under forudsætning af, at kollegiets arkitektoniske kvaliteter sikres, og at projektet kan godkendes af forvaltningen. (Såfremt der i forbindelse med eventuel partshøring kommer væsentlige indsigelser, vil sagen blive genforelagt udvalget).

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har i forlængelse af tidligere dialog modtaget en ny henvendelse fra Veterinær- og Landbohøjskole Kollegiet om muligheden for at udvide kollegiet på Hostrupsvej 20. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingtagen, da det skitserede forslag fraviger fra retningslinjerne i Kommuneplan 2021, for så vidt angår omfanget af opholdsareal og om maksimal bebyggelsesprocent. (Det skitserede forslag ses i Bilag 1, er beskrevet i Bilag 2 og 3 og suppleres med oversigtsfotos i Bilag 4.)

Det skitserede forslag består af to tilbygninger/udfyldninger i fire etager mod Hostrupsvej og vil rumme to nye kollegieværelser samt to nye værelser med fællesarealer på hver etage. På taget etableres bl.a. terrasser, og der etableres en elevator i bygningen, der giver adgang til både de eksisterende og de nye kollegieværelser, køkkener mv. Samtidig etableres nye cykelparkeringspladser mod Hostrupsvej. De samlet otte nye kollegieværelser, der hver er på 12 m<sup>2</sup>, vil blive ensidigt belyst og nordvendte. De eksisterende kollegieværelser er sydvendte. Ved etablering af elevator nedlægges tre kollegieværelser. Disse værelser er meget uhensigtsvæssigt indrettet, da de bl.a. har sekundære flugtveje gennem de to tilstødende værelser på hver side.

Ejendommen er opført omkring 1944 af arkitekterne Arthur Wittmaack og Vilhelm Hvalsøe, der også står bag en række kendte bygninger i og omkring København, herunder f.eks. Østerbro Svømmehal og Parkteatret, Axelborg, Absalons Kirke, rækkehusbebyggelsen på N. Jespersens Vej og C.N. Petersens Vej og Christiansholms Engelske Villakvarter i Klampenborg.

Der er tale om et lidt lavmælt, men gedigent murstensbyggeri i funktionalistisk stil med åbenlyse arkitektoniske kvaliteter og fremstår rimelig originalt og velholdt. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, relevante tinglyste servitutter eller udpeget som bevaringsværdig. Ejendommen er således ikke beskyttet mod ombygning eller nedrivning. Den var umiddelbart udvalgt som et muligt præmieringsemne tilbage i 1944-1945, men opnåede ikke præmiering på daværende tidspunkt.

Ud fra oplysningerne i BBR-registeret er ejendommen bebygget med 2442 m<sup>2</sup> boligareal svarende til en bebyggelsesprocent på 288 pct.. Ejendommen ønskes bebygget med yderligere 444 m<sup>2</sup> (427 m<sup>2</sup> fællesrum og kollegieværelser + 17 orangeri på taget) m<sup>2</sup>) samt 90 m<sup>2</sup> tagterrasse.

I kommuneplan 2021 er ejendommen beliggende i område 6.B.2 til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. og med op til seks etager. Samtidig fremgår af kommuneplanen, at kollegieværelser ikke må være ensidigt belyste, hvis de er nordvendte. I særlige tilfælde kan det dog for disse små boliger tillades, at en mindre del af de små boliger i en bebyggelse er ensidigt belyste og samtidig er nordvendte, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

På nuværende tidspunkt har kollegiet 74 værelser, der alle er sydvendte. Der etableres otte nye nordvendte værelser. Kollegiet har fællesarealer i tagetagen, fælles køkkener med ophold på hver etage, opholdsarealer på terræn mod syd og

vil få nye fælles opholdsarealer i de nye tilbygninger samt fælles opholdsterrasser på taget. Der er i ejendommen således fællesarealer af mange typer og med mange orienteringer og muligheder for fælles ophold både indenfor og udenfor på hhv. terræn og terrasser.

Af kommuneplanen fremgår, at ved kollegier over 2000 m<sup>2</sup>, skal der anlægges en bilparkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup>. Da den skitserede udvidelse er mindre end 500 m<sup>2</sup>, udløser det ikke krav om etablering af bilparkeringspladser. Det fremgår også af kommuneplanen, at der for kollegier skal etableres opholdsareal svarende til 30 pct. af etagearealet. I skitseprojektet etableres der 90 m<sup>2</sup> tagterrasser, hvilket svarer til omkring 18 pct. af etagearealet. Samtidig etableres dog indvendige fællesarealer på 280 m<sup>2</sup> fordelt på to stuer på hver etage og et orangeri på 17 m<sup>2</sup>. Størstedelen af det nye areal er således fællesarealer til kollegiets beboere.

Af Frederiksbergstrategien fra 2020 og af den kommende Frederiksberg Bystrategi 2024 fremgår i afsnittet om "Frederiksberg som vidensby", at de mange uddannelses- og forskningsinstitutioner er blandt byens største styrker, og at vi generelt ønsker at fremme boliger til studerende, så de studerende bliver en integreret del af byens liv og fællesskaber.

Projektet vil kræve en byggetilladelse efter en helhedsvurdering af byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Forvaltningen har vurderet, at projektet ikke har et omfang, der udløser lokalplanpligt. Der er ikke på nuværende tidspunkt udført høringer af omkringboende, og der er ikke taget endelig stilling til, om projektet vil kræve en høring. Der er en forholdsvis stor afstand på omkring 17 m fra den nye tilbygning og tagterrasse til nærmeste nabo på samme side af vejen og på omkring 20 m til nærmeste nabo på modsatte side af vejen.

Da projektet afviger fra retningslinjerne i kommuneplan 2021 og medfører en yderligere forøgelse af en høj bebyggelsesprocent, forelægges det til udvalgets principielle stillingtagen, hvorvidt der kan arbejdes videre med udvikling og detaljering af projektet.

#### *By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering*

Forvaltningen vurderer, at projektet sandsynligvis vil kunne udføres på en måde, så der sikres tilfredsstillende dagslysforhold for de otte nye kollegieværelser - også selvom de er nordvendte. Det vil dog afhænge af projektets konkrete udformning og detaljering, der ikke ligger fast på nuværende tidspunkt.

Det vurderes samtidig, at de otte nye værelser i givent omfang vil lægge pres på de nuværende faciliteter i kollegiet (f.eks. de nuværende fælles køkkener og bade faciliteter), men at nye fælles opholdsrum, terrasser og elevator samtidig bidrager positivt til kollegiet, og at projektet som helhed vil være med til at understøtte målet om Frederiksberg som vidensby.

Det bemærkes, at en principiel tilkendegivelse af, at der kan arbejdes videre med projektet, ikke nødvendigvis vil resultere i, at projektet kan gennemføres, da det fortsat vil være en forudsætning, at projektet i sin endelige udformning og detaljering kan udføres, uden at den eksisterende ejendoms arkitektoniske kvaliteter tabes.

Forvaltningen vurderer samlet set, at der kan gives principiel tilladelse til at fravige retningslinjerne i kommuneplan 2021 om, at ensidigt belyste kollegieværelser ikke må være nordvendte, om opholdsareal og om maksimal bebyggelsesprocent, således at der kan arbejdes videre med projektet - dog under forudsætning af, at projektets kvaliteter, herunder arkitektoniske, sikres og godkendes af forvaltningen.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1 - Ideskitser til udvidelse\_Revideret\_2024-02-01.pdf

Bilag 2 - NB Tegnestuens beskrivelse\_Revideret\_2024-02-01.pdf

Bilag 3 - Veterinær og Landbohøjskole Kollegiet endelig.pdf

Bilag 4 - kort

## Punkt 18: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 2. halvår 2023

03.01.00-G01-6-16

### Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i 2. halvår af 2023. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. juli og 31. december 2023.

### Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder 2 halvår 2023 til efterretning,
2. at den halvårlige status for sammenlægning af beboelseslejligheder af en årlig status, der forelægges i starten af hvert år og omfatter alle sammenlægningssager det foregående år.

### Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder 2. halvår 2023 tages til efterretning - og
2. at den halvårlige status for sammenlægning af beboelseslejligheder erstattes af en årlig status, der forelægges i starten af hvert år og omfatter alle sammenlægningssager det foregående år.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger med denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. juli til 31. december 2023.

Det bemærkes i lighed med seneste statussag, at Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023 godkendte sagen om nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder (jf. Bilag 1). Disse nye kriterier har haft betydning for afgørelsen af sager i andet halvår af 2023, og konsekvenserne af de nye kriteriers indvirkning på sammenlægningssager vil således blive belyst i denne sag.

Der er i andet halvår af 2023 truffet 19 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- Otte ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m<sup>2</sup>. Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i Lov om boligforhold. Alle ansøgninger er imødekommet.
- Otte ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m<sup>2</sup> - 145 m<sup>2</sup>. Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m<sup>2</sup>. Alle ansøgninger er ligeledes imødekommet.
- Tre ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 145 m<sup>2</sup>. Det bemærkes, at:

Én af ansøgningerne blev behandlet efter de tidligere kriterier i lighed med ansøgninger modtaget i "overgangsperioden" mellem de tidligere og de nuværende kriterier for sammenlægning: Lejlighederne var købt i "overgangsperioden", men ansøgningen blev først modtaget efter vedtagelse af de nye kriterier, da ansøger var af den opfattelse, at man ikke kunne indsende en ansøgning, før man havde lavet et fuldt projekt for de fysiske byggearbejder, sammenlægningen ville kræve. Ansøger havde derfor brugt lang tid på at få tilknyttet certificerede rådgivere til de fysiske byggearbejder, mens de nye kriterier var trådt i kraft. Arealet af den sammenlagte lejlighed er på 152 m<sup>2</sup>. Sagen ville have opnået tilladelse under de tidligere kriterier.

En af ansøgningerne omhandler sammenlægning af beboelseslejligheder i en ejendom, der oprindeligt er opført som enfamiliehus og tidligere har været benyttet som bolig for én husstand. Ansøgningen blev efter de nye kriterier afgjort af forvaltningen og opnåede tilladelse.

En af ansøgningerne omhandler sammenlægning af beboelseslejligheder i en ejendom, der ikke oprindeligt er opført som enfamiliehus, men som ud fra en konkret, arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus og vil optræde naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme. Ansøgningen blev afgjort af udvalget og blev imødekommet.

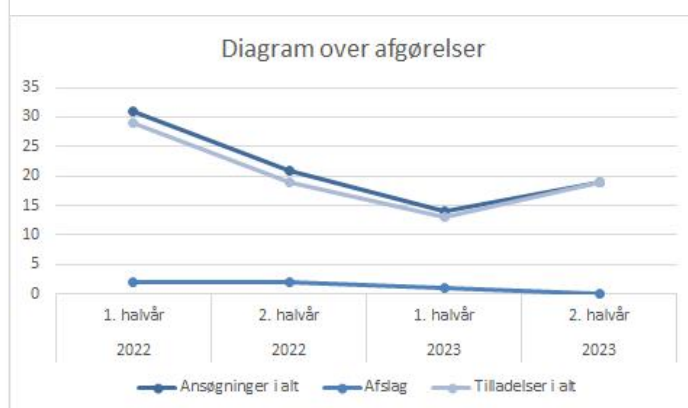
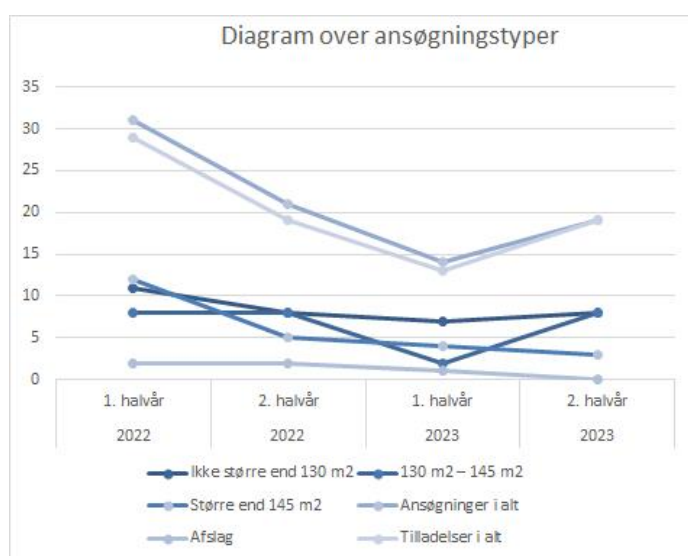
En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antal beboelsesrum fremgår af Bilag 2.

Udvikling i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne viser kun sager fra 2022 og 2023, men er gengivet i Bilag 3, hvor også årene 2016-2019 er medtaget).

Rækken i tabellen fremhævet med "orange" viser antallet af sager med arealer mellem 145 m<sup>2</sup> og 160 m<sup>2</sup>. Sagerne fremhævet med "orange" i begge halvår af 2023 er afgjort efter de tidligere kriterier. Der forventes ikke at blive imødekommet flere ansøgninger i denne arealkategori, dog med mindre en ansøgning måtte være omfattet af kriteriet om særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold eller kriterierne om sammenlægning til enfamiliehus.

	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023
Samlet boligareal	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
Ikke større end 130 m <sup>2</sup>	7	3	6	10	8	5	11	6	4	10	10	8	11	8	7	8
130 m <sup>2</sup> –	4	2	6	3	6	6	3	8								
									7	6	2	2	8			

145 m <sup>2</sup>																	
145 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	6	0	5	4	4	3	1	5	2	1	1	1	4	2	2	1	
Større end 160 m <sup>2</sup>	3	2	1	1	4	0	2	4	1	4	3	1	8	1	3	2	
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12	31	21	14	19	
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0	2	2	1	0	
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12	29	19	13	19	



### By-, Kultur- og ;iljøområdet vurdering

De nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget den 20. marts 2023 af Kommunalbestyrelsen, er overordnet mere restriktive end de tidligere, idet at man ikke umiddelbart kan få tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m<sup>2</sup> med mindre, der for eksempel er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af medlemmerne i husstanden. Til gengæld åbner de nye kriterier for, at lejligheder i ejendomme, der ikke er opført som enfamiliehuse, kan sammenlægges, så ejendommen efterfølgende får status af enfamiliehus.

I det foregående halvår er der i ét tilfælde givet tilladelse til sammenlægning af lejligheder med et samlet areal mellem 145 m<sup>2</sup> og 160 m<sup>2</sup> - med henvisning til overgangsperioden. Der er samtidig givet én tilladelse til sammenlægning, der under de tidligere kriterier ville have fået afslag. Samlet set har de nye kriterier ikke haft stor betydning for antallet af afgjorte sager i det foregående halvår.

Det bemærkes supplerende, at det gennemsnitlige antal tilladelser til sammenlægning i årene 2016-2021 lå på 30 om året, mens der samlet i 2023 er givet 31 tilladelser. I året 2022 blev der givet 44 tilladelser, hvilket er højere end sædvanligt.

Det samlede ansøgningsmønster for sammenlægninger er dog i det store hele uforandret i forhold til under de tidligere kriterier, dog med følgende ændringer:

- der vil være en mindre nedgang i sammenlægningssager, hvor lejligheder med et areal på omkring 70-90 m<sup>2</sup> nedlægges, da det samlede areal er sat ned fra de tidligere 160 m<sup>2</sup> til nu 145 m<sup>2</sup>.
- der vil være et få sager, hvor der sker sammenlægning til nye enfamiliehuse i ejendomme, der ikke oprindeligt var opført som enfamiliehuse, da de nye kriterier giver mulighed for dette.
- der vil være en mindre nedgang i forelæggelser, da kompetencen til at træffe afgørelser i nogen sager er overgået til forvaltningen.

Ovennævnte mindre ændringer i ansøgningsmønsteret er i overensstemmelse med udvalgets målsætninger med de nye kriterier.

Forvaltningen vurderer samlet set, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fungerer og er velformidlet på kommunens hjemmeside og således over for byens borgere. Det indstilles på den baggrund, at den halvårlige statussag tages til efterretning. Dertil vurderer forvaltningen ud fra den samlede mængde af ansøgninger at statussagen fremadrettet erstattes af en årlig statussag, der forelægges i begyndelsen af året med en opgørelsen alle sammenlægningssager i det foregående år.

### Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### Borgmesterpåtegning

nej

## **Behandling**

[Her noteres sagens gang for dette udvalg og hvis den skal behandles i andre fagudvalg, magistraten eller kommunalbestyrelsen.]

## **Bilag**

Bilag 1 - Nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder

Bilag 3 - Diagrammer over udvikling i antallet af afgørelser og fordeling efter arealkategorier

Bilag 2 - Oversigt over afgørelser

# Punkt 19: Udvidelse af belysning ved udskiftning af lysamaturer på kunstgræsbanerne ved Jens Jessens Vej

04.00.00-G01-47-23

## Resume

Fodboldbanerne på Jens Jessens Vej er blandt de bedst udnyttede i Danmark. Men tre baner er i dag uden lys og kan derfor udnyttes væsentligt bedre om aftenen og i vintermånederne. I Budget 2024 blev det besluttet, at der som led i et energieffektiviseringsprojekt afsættes et rådighedsbeløb på 0,7 mio. kr. til "Mere lys på Jens Jessens Vej". Med denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 0,7 mio. kr. søges anlægsbevilget. Dennes sag behandles parallelt med sagen "Bevilling af midler til budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024" i Klima-, Plan- og Boligudvalget.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. under Kultur- og Fritidsudvalget til projektet mere lys på Jens Jessens Vej fra budget 2024, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024, og
2. at orienteringen omkring det kombinerede projekt med energioptimering og etablering af ekstra belysning på fodboldbanerne ved Jens Jessens Vej tages til efterretning.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. under Kultur- og Fritidsudvalget til projektet mere lys på Jens Jessens Vej fra budget 2024, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024, og
2. at orienteringen omkring det kombinerede projekt med energioptimering og etablering af ekstra belysning på fodboldbanerne ved Jens Jessens Vej tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Med Budgetaftalen for 2024 er der fokus på bedre rammer for det lokale idrætsliv. Herunder ønsker Frederiksberg Kommune trods begrænsede rammer at sikre de bedst mulige vilkår for, at flest mulige borgere kan leve et aktivt liv og deltage i idrættens fællesskaber.

Fodboldbanerne på Jens Jessens Vej er blandt de bedst udnyttede i Danmark. Men tre baner er i dag uden lys og kan derfor udnyttes væsentligt bedre om aftenen og i vintermånederne. Trods snævre økonomiske rammer blev det således med Budget 2024 besluttet, at der som led i et energieffektiviseringsprojekt afsættes et rådighedsbeløb på 0,7 mio. kr. til "Mere lys på Jens Jessens Vej". Med denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 0,7 mio. kr. søges anlægsbevilget.

### Nye lysarmaturer på kunstgræsbanerne nr. 5, 8 og 11 ved Jens Jessens Vej

Siden 2019 har alle kommunale fodboldbaner på Frederiksberg været anlagt med kunstgræs. Herved er kapaciteten øget betragteligt, hvilket er en nødvendighed ift. at imødekomme den enorme efterspørgsel blandt de cirka 7.000 aktive fodboldspillere - både på motions- og eliteniveau - ift. en helårlig mulighed for at spille fodbold på Frederiksberg.

I modsætning til de øvrige baner ved Jens Jessens Vej, er kunstgræsbanerne 5, 8 og 11 ikke med mulighed for belysning, hvilket specielt i de mørke timer i vinterhalvåret nedsætter anvendelsesmuligheden af tre baner. En oversigt over fodboldbanerne ved Jens Jessens Vej indgår som bilag 1.

Iht. Facilitetsstrategien for idrætsfaciliteter på Frederiksberg er udnyttelse af faciliteterne et bærende strategispor. Dette skal bl.a. ske ved opkvalificering af faciliteterne, og samtidig med et fokus på bæredygtige og klimaoptimerede løsninger. Herunder er det en politisk målsætning, at Frederiksberg er CO<sub>2</sub>-neutralt i 2030. Således skal man både i de kommunalt- og selvejende faciliteter fortsætte arbejdet og ambitionen med løsninger for optimering af lys-, vand- og varmekonsumet.

I dag er etableret lysmaster forenden / hjørnerne indtil banerne 4, 7 og 10. Disse eksisterende master kan efter vurdering af rådgivende ingeniør holde til opsætning af yderligere armaturer, som rettes mod banerne 5, 8 og 11. Det i Budget 2024 afsatte rådighedsbeløb på 0,7 mio. kr. omhandler konkret etablering af 8 nye armaturer med LED-belysning på eksisterende master, som vil sikre belysning af cirka den ene halvdel af banerne, og derved muliggøre træning på et areal

svarende til samlet 1½ fodboldbane. Af hensyn til de nærmeste beboelser mod syd, samt pga. en faskine-løsning forenden af de tre baner, vurderes det konstruktionsmæssigt udfordrende og omkostningsfuldt at etablere lysmaster på hjørnet af banerne ved Rådmand Steins Allé.

En yderligere udfordring i projektet er, at el-forsyningen til lysanlæggene til kunstgræsbanerne ved Jens Jessens Vej ikke har kapacitet ift. at sikre strøm til 8 nye armaturer. Foruden etablering af de nye armaturer ved banerne 5, 8 og 11, skal der således også sikres ekstra strømforsyning.

#### Energibesparelser og ekstra strømforsyning

I dag er størstedelen af lamperne ved banerne ved Jens Jessens Vej (28 stk. på bane 1 og 2, samt 38 stk. på bane 3, 6 og 9) af ældre type med metal halogen-lyskilder, som har et større energiforbrug (ca. 25% ift. LED-lamper). Med en opgradering til LED-belysning kan således opnås et hurtigt afkast ift. investeringen. Det skyldes en drastisk reduktion i energiforbruget, som fører til en reduktion i CO<sub>2</sub>-udledningen. Samtidig sikrer LED-belysning en lang levetid pga.

længere brændetid, hvilket giver mindre vedligehold og derved øger sikkerheden, når der er færre vedligeholdelsesopgaver på svært tilgængelige steder. Endelig vurderes det, at metalhalogenlamper er ved at udgå i produktion, ligesom de eksisterende armaturer som anført ovenfor er af ældre dato og stand, hvorfor der må forventes betragtelige fremadrettede udgifter til vedligeholdelse.

Den nødvendige ekstra strømforsyning, anført i afsnittet ovenfor, kan sikres ved udskiftning af alle de eksisterende lamper til nye med LED-belysning (samlet 66 gamle metalhalogenlamper). Herved vil der ske en fuld energioptimering, som altså både vil betyde, at der sikres strøm nok til de 8 nye armaturer på banerne 5, 8 og 11, men som samtidig vil understøtte fremadrettede besparelser på drift og vedligeholdelse af lysanlæggene på kunstgræsbanerne. Omkostningen ved udskiftning af de gamle metalhalogen lamper til nye LED-lamper udgør en udgift på ca. 1,7 mio. kr.

Foruden de i Budget 2024 afsætte 0,7 mio. kr. til etablering af nye armaturer ved banerne 5, 8 og 11, søges finansieringen til udskiftning af eksisterende metal-halogen til LED-armaturerne på fodboldanlægget på 1,7 mio. kr. finansieret via midler fra puljen til optimering af belysning, som har til formål at sikre udskiftning af ineffektive lyskilder og ældre lysarmaturer til mere energieffektive modeller på en lang række af kommunens ejendomme. Puljen udgør i 2024 et af tre energieffektiviseringsprojekter, og således behandles denne sag behandles parallelt med sagen "Bevilling af midler til budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024".

#### Tidsplan

Der har været planlagt med, at projektering af projektet startes op inden påske mhp. etablering af armaturer og ekstra belysning på banerne 5, 8 og 11 i sensommeren 2024. Opfyldelsen af tidsplanen er pt. usikker grundet af vakante projektlederressourcer, men der arbejdes på at færdiggøre projektet hurtigst muligt i efteråret 2024, hvor lysbehovet vil være relevant. .

## **Økonomi**

#### *Anlæg*

Omkostningerne til det kombinerede projekt med energioptimering og etablering af ekstra belysning på fodboldbanerne ved Jens Jessens Vej vurderes at være samlet 2,4 mio. kr.

Med Budget 2024 er afsat et rådighedsbeløb på 0,7 mio. kr. til projektet "Mere lys på Jens Jessens Vej", som konkret vedr. etablering af nye armaturer ved banerne 5, 8 og 11. Det er indstillingen, at det afsatte rådighedsbeløb på 0,7 mio. kr. i 2024 anlægsbevilles.

Den øvrige del af projektets finansiering på 1,7 mio. kr. søges via midler fra puljen til optimering af belysning, som har til formål sikre udskiftning af ineffektive lyskilder og ældre lysarmaturer til mere energieffektive modeller på en lang række kommunens ejendomme. Puljen udgør i 2024 et af tre energieffektiviseringsprojekter, og således behandles denne sag behandles parallelt med sagen "Bevilling af midler til budgetforbedringsforslagene KPBU01, KPBU02 og KPBU03 i 2024".

#### *Drift*

Omkostningen til strøm til lys på banerne ved Jens Jessens Vej udgør årligt ca. 200 t.kr. Derudover er der årlige variable udgifter til vedligehold af lysarmaturer. Men dog en vedligeholdelsesudgift som vurderes at stige i takt med at armaturerne bliver ældre. Denne stigende vedligeholdelsesudgift afholdes indenfor udvalget. Ved udskiftning af alle nuværende metalhalogen-lamper til nye lamper med LED-belysning, ventes driftsudgifterne til strøm at være 25% lavere. Derudover er LED-lampernes brændetid længere, og behovet for vedligeholdelse vurderes væsentlig lavere.

I Puljen til optimering af belysning indgår en driftseffektivisering på ca. 0,1 mio. kr. i 2025 voksende til 0,3 mio. kr. fra 2028 og frem, hvor Kultur- og Fritid vil håndtere halvdelen af effektiviseringen i budgettet til boldbanerne på Jens Jessens

Vej.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, M, K.

## **Bilag**

Bilag 1 - Oversigt over banerne på JJV

Bevillingsskema anlæg Lys på kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej

# Punkt 20: Fuglebakkevej - Koteletudstyknings i byplanvedtægt 27

01.04.00-P19-25-23

## Resume

Ejendommen Fuglebakkevej 42 ønskes opdelt og udstykket, så der kan etableres en ny "koteletgrund", der vil muliggøre etablering af endnu en villa på den nuværende ejendom. De to grunde vil efter udstykning være på henholdsvis 355 m<sup>2</sup> og 472 m<sup>2</sup>. En godkendelse af udstykningen vil medføre yderligere fortætning i området samt skabe en præcedens for ændring af villaområderne på Frederiksberg.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykninger i villakvartererne på Frederiksberg.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvartererne på Frederiksberg

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 15. januar, idet udvalget efterspurgte yderligere oplysninger. Disse er gengivet nedenfor.

I sagsfremstillingen er der bl.a. nævnt den seneste udvalgssag vedrørende udstykning af en koteletgrund på Kronprinsens Vej. Sagen er ikke umiddelbart sammenlignelig med aktuelle sag, men er medtaget, da der ikke har været mange ansøgninger om udstykning af koteletgrunde i nyere tid. Dette illustrerer, hvor sjældent forespørgsler om udstykninger munder ud i konkrete ansøgninger, da det oftest er forvaltningens vurdering, at det netop ikke vil være muligt at udstykke yderligere, hvorefter ansøgningen droppes.

Der har desuden været en regulering via tidligere kommuneplaner. I Kommuneplan 17 var det anført, at en grund minimum skulle være 700 m<sup>2</sup>, mens Bygningsreglement 2018 stipulerer, at det ikke kan nægtes at godkende ejendomme på minimum 700 m<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2021 blev minimumsgrundstørrelsen på 700 m<sup>2</sup> bevidst skrevet ud af kommuneplanen, idet forvaltningen havde vurderet, at bygningsreglementets bestemmelse dækkede det samme, således at minimumsgrundstørrelsen blev reguleret i Bygningsreglementet. Formulering blev altså slettet for ikke indskrive regler, der fremgår af anden lovgivning.

Forvaltningen har nu genvurderet forholdet pba. den konkrete sag og finder, at formuleringen i tidligere kommuneplanen var stærkere. Derfor undersøger forvaltningen mulighederne for at genindføre minimumsstørrelse på grunde i villaområder (åben-lav) i forbindelse med udarbejdelse af den kommende kommuneplan 2025.

I sagsfremstillingen er det endvidere nævnt, at der ud fra de nuværende grundstørrelser i området teoretisk kan ske yderligere udstykning af syv grunde. Ved nærmere gennemgang af grundstørrelserne fratrukket vejudvidelseslinjer er der tale om ca. otte grunde. Disse er vurderet ud fra, at der er ansøgt om en grundstørrelse på 355 m<sup>2</sup>. Der er kigget på grunde, der kan udstykkes i to grunde på omkring ca. 350 m<sup>2</sup> eller mere. Gennemgang og oversigt over grundstørrelserne fremgår af bilag 3.

Der er ikke taget stilling til ejendommens eksisterende bebyggelse, da det ikke er muligt at sige noget om, hvorvidt ombygninger af disse er mulige eller ej. Af de otte grunde er fem ejendomme omfattet af den nye lokalplan 238 med bevarende bestemmelser, mens de tre resterende ejendomme ikke er omfattet af nogen bevarende bestemmelser. Dertil kan der teoretisk ske yderligere udstykninger i området, hvis flere ejere går sammen med ønske om at sælge dele af deres grunde fra, så der kan opnås nye grundstørrelser tilsvarende det i sagen ansøgte.

Med hensyn til spørgsmålet om præcedens er det forvaltningens vurdering, at en tilladelse til en udstykning på 355 m<sup>2</sup> i et område, der er kendetegnet ved større grunde, vil medføre en præcedens ikke bare i det konkrete område, men i alle de villakvarterer, der er omfattet af Byplanvedtægt 27 - samt i de villakvarterer, der er lokalplanlagt, men hvor lokalplanerne ikke indeholder begrænsninger med hensyn til udstykning eller grundstørrelser. Såfremt man vælger at udarbejde en lokalplan for området, der udpeger de grunde, hvor der vil kunne ske en udstykning efter en konkret vurdering, vil det ikke medføre, at der dannes præcedens.

Området, som denne sag tager udgangspunkt i, er peget ud fra en praksis baseret på afgørelser i Byggeklageenheden, hvor der skal tages udgangspunkt i det kvarter, som ejendommen er en del af, og som består af sammenlignelig bebyggelse. Der er derfor alene taget udgangspunkt i villakvarteret, der består af åben-lav bebyggelse med såkaldte murermestervillaer og ikke med de omkringliggende rækkehuskvarterer. Dette er illustreret i bilag 4, hvoraf det fremgår, hvordan området har en tydelig egenart og karakter som åben-lav bebyggelse omgivet af rækkehusbebyggelser, Skolen på Duevej samt etagebebyggelser ved Mariendalsvej/Kristian Zahrtmanns Plads.

Der er på ejendommen mulighed for at udvide den eksisterende villa. Med den nuværende grundstørrelse på 827 m<sup>2</sup> giver det en mulighed inden for byggeretten (bebyggelsesprocent på 30, som ikke kan nægtes tilladt) at udvide med 107 m<sup>2</sup>. Der er for villakvartererne på Frederiksberg praksis for, at man kan få lov til at bebygge op til 40 pct. efter en helhedsvurdering og partshøring af naboerne. Dette vil indebære, at ansøger kan få lov til at udvide den eksisterende bebyggelse med 189 m<sup>2</sup> og opnå en samlet bebyggelse på 330 m<sup>2</sup>.

#### *Sagsfremstilling af 15. januar 2024*

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 20. november 2023 mhp. besigtigelse.

Besigtigelsen finder sted mandag den 15. januar 2024.

#### *Sagsfremstilling af 20. november 2023*

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om udstykning af en del af en ejendom, matr.nr. 15ax, beliggende Fuglebakkevej 42, 2000 Frederiksberg. Sagen forelægges udvalget, da forvaltningen sjældent modtager ansøgninger om denne type af udstykninger af nye grunde, og derfor ikke har en klart formuleret praksis for, at forvaltningen kan træffe afgørelser om dette forhold. Endeligt har tidligere ansøgninger om tilsvarende udstykninger også været forelagt udvalget. By-, Kultur- og Miljøområdet foreslår med denne sag, at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg.

Seneste ansøgning om en tilsvarende udstykning blev behandlet den 31. maj 2021 af det forhenværende By- og Miljøudvalg, hvor der blev givet afslag til en ændring af to matrikler på Kronprinsensvej 37. I daværende sag, var der tale om at lave arealoverførsler mellem to eksisterende matrikler, således at der kunne skabes en vejadgang via et såkaldt "kotelet-ben", der ville muliggøre opførsel af ny bebyggelse på den ene grund, og hvor de to matrikler ville være blevet henholdsvis 456 m<sup>2</sup> og 483 m<sup>2</sup>.

Den pågældende ejendom i denne sag, har en grundstørrelse på 826,6 m<sup>2</sup> og er omfattet af Byplanvedtægt 27.

Der ansøges om at lave en "kotelet-udstyknings" på 472 m<sup>2</sup>, således at den oprindelige matrikel bliver reduceret til 355 m<sup>2</sup>.

I henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18), § 173, kan der ikke nægtes udstykning af ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehuse.

Da der ikke kan etableres to ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og dermed i overensstemmelse med byggeretten, skal omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering, jf. BR18 § 169. Helhedsvurderingen er en skønsmæssig afvejning af de kriterier, der fremgår af BR18, § 188. Som led i helhedsvurderingen skal kommunen vurdere, om grundstørrelsen er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området, jf. BR18, kap. 8, § 188, nr. 1.

For at vurdere dette, har forvaltningen gennemgået grundstørrelser inden for et nærmere afgrænset område. Forvaltningen har taget udgangspunkt i det delområde af Byplanvedtægt 27, som ejendommen er en del af. Området, der består af villaerne på Fuglebakkevej og Drosselvej, er udvalgt da det er afgrænset mod syd af rækkehusbebyggelsen "Fuglebakkekvarteret", mod øst af Skolen på Duevej, mod nord af Kristian Zahrtmanns Plads og mod vest af rækkehusbebyggelsen ved det tidligere børnehospital på Fuglebakken, som vist på bilag 1.

Kvarteret består af 31 ejendomme, hvor den største grund er på 968 m<sup>2</sup>, og den mindste grund er på 400,3 m<sup>2</sup>.

Ejendommene i det pågældende område fremstår med en relativ ensartethed, og er udstykket og udbygget i perioden fra ca. 1910 til 1930. Villaerne fremstår generelt som karakteristiske eksempler for villabebyggelse fra denne tid, hvor udgangspunktet er villaer med facade og mindre forhavsarealer mod vejen, og hvor de primære opholdsarealer er placeret bagved villaerne. Ejendommene fremstår mestendels som såkaldte muremestervillaer.

Naboejendommene mod nord er kotelet-udstyknings, der blev udstykket i henholdsvis 1927: Fuglebakkevej 44 på 434,9 m<sup>2</sup> og Fuglebakkevej 46 på 614,3 m<sup>2</sup>, samt i 1928: Fuglebakkevej 48 på 648,3 m<sup>2</sup> og Fuglebakkevej 50 på 400,3 m<sup>2</sup>.

Det normale i området er grundstørrelser på ca. 591 m<sup>2</sup>, svarende til de historiske udstykninger, der blev foretaget i 1900-1920'erne på 1500 kvadrat-alen. Gennemsnitsgrundstørrelsen i kvarteret er på 630 m<sup>2</sup>.

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m<sup>2</sup> og på 472 m<sup>2</sup>, vurderes ikke at være normalt for området. Forvaltningen vurderer, at der ikke alene kan laves en sammenligning med naboejendommene med grundstørrelser på 434 m<sup>2</sup> og 400 m<sup>2</sup>, da de ikke vurderes at være det normale for området som helhed, idet der kun er en anden grund under 540 m<sup>2</sup> i kvarteret. Denne grund, Fuglebakkevej 41, er på 420 m<sup>2</sup>, og blev udstykket i 1928. Forvaltningen vurderer, at man heller ikke vil kunne tillade udstykningen ved at dele matriklen ligeligt i to matrikler á 413,3 m<sup>2</sup>, da dette heller ikke vil være i overensstemmelse med det sædvanlige for kvarteret. Forvaltningen har ikke kunne finde nogen sager, hvor der er givet tilladelse til tilsvarende koteletudstyknings i nyere tid, der har indebåret en fortætning af villakvartererne.

Såfremt det ønskes at tillade en udstykning på denne og lignende ejendomme, vurderer forvaltningen, at dette kræver udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. En godkendelse i den konkrete sag vurderes at kunne medføre en præcedensvirkning for andre sammenlignelige ejendomme. Forvaltningen har ud fra grundstørrelserne identificeret op mod 7 ejendomme i det konkrete delområde af Byplanvedtægt 27 og et betydeligt antal øvrige ejendomme i villakvartererne omfattet af Byplanvedtægt 27, der umiddelbart er sammenlignelige med ejendommen i denne sag. Hvis der udarbejdes lokalplan, der muliggør udstykning i denne sag, vil ejerne af disse ejendomme således formentlig også – med henvisning til det forvaltningsretlige lighedsprincip – kunne forvente tilladelse til koteletudstyknings. En fortætning i Frederiksberg Kommunes villakvarterer og med generelt tilladelse af mindre grundstørrelser i intervallet ca. 350-700 m<sup>2</sup>, hvor det i dag ikke er det normale, vurderes at ændre den nuværende karakter for villaområderne.

#### *Lovgrundlag*

Bygningsreglement 2018 (BR18), § 169, hvor det fremgår at: ”Hvis en bygning ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, skal bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187”.

Der er i kommuneplan 2021 ikke angivet en mindstestørrelse for udstykning af grunde til enfamiliehuse.

#### *By- Kultur- og Miljøområdets vurdering*

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m<sup>2</sup> og på 472 m<sup>2</sup>, vurderes ikke at være det sædvanlige for området, og forvaltningen vurderer derfor, at der ikke på dette grundlag kan meddeles udstykningstilladelse på baggrund af helhedsvurderingen. Forvaltningen indstiller derfor et afslag på ansøgningen.

Derudover vurderer forvaltningen at en tilladelse, gennem en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, vil skabe præcedens for yderligere udstykninger af villaområderne på Frederiksberg, som vil ændre den nuværende karakter.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Historik**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg

**Beslutning 20. november 2023, pkt. 140**

Udvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

\*\*\*\*\*

**Indstilling 15. januar 2024, pkt. 4:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg

**Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 15. januar 2024, pkt. 4:**

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

## **Bilag**

Bilag 1 - Afgrænsning af kvarteret

Bilag 2 - udstykningsforslag

bilag 3 - grundstørrelser i området

Bilag 4 - skråfoto af områdets afgrænsning

# Punkt 21: Muligheden for at stille krav om vedligehold af en ejendom

02.00.00-P21-1-24

## Resume

Med denne sag orienteres udvalget om et notat om kommunens muligheder for at sikre, at bygninger vedligeholdes.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede en uddybning af notatet.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

at notat vedr. mulighed for at stille krav om vedligehold af ejendommen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

I forlængelse af behandlingen af forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej blev der stillet spørgsmål til kommunens muligheder for at sikre, at bygninger vedligeholdes og dermed ikke forfalder.

Forvaltningen har udarbejdet et notat (se bilag 1), der beskriver kommunens muligheder for at sikre vedligehold af ejendomme.

Kommunen kan som planmyndighed udpege bevaringsværdig bebyggelse og i lokalplaner fastsætte forbud mod nedrivning, ombygning og ændringer, men der kan ikke fastsættes konkrete krav til standarden for bygningers vedligeholdelse. Med byggelovens § 14 kan kommunen meddele påbud, hvis en bygning ikke er i forsvarlig stand, f.eks. hvis manglende vedligeholdelse medfører fare for beboere, naboer eller forbipasserende. Rent æstetiske hensyn kan dog ikke begrunde et påbud, ligesom et skæmmende udseende som udgangspunkt heller ikke er tilstrækkeligt. Bestemmelsen kan dog anvendes ved graverende tilfælde af oplag af byggematerialer, skrot, affald, ufærdig bebyggelse mv., mens forhold som f.eks. tilvoksede haver og arkitektonisk kritisable valg falder uden for.

Hvor boliger frembyder sundhedsfare, har kommunen desuden mulighed for at benytte byfornyelseslovens bestemmelser om kondemnering.

### *By-, Kultur- og Miljørådets vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at mulighederne for at sikre vedligehold af ejendomme er stærkt begrænsede med mindre, at ejendommens stand er til fare for beboere, naboer eller forbipasserende.

## Økonomi

Ingen

## Borgmesterpåtegning

nej

## Behandling

[Her noteres sagens gang for dette udvalg og hvis den skal behandles i andre fagudvalg, magistraten eller kommunalbestyrelsen.]

## Bilag

Notat

# Punkt 22: Resultater fra Borgerundersøgelsen 2023

02.00.00-G01-24-22

## Resume

I slutningen af 2023 udførte Frederiksberg Kommune en borgerundersøgelse. Resultaterne forelægges med denne sag til Klima-, Plan- og Boligudvalgets orientering. Borgerundersøgelsen er bilagt.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog resultaterne fra Borgerundersøgelsen 2023 til orientering.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager resultaterne fra Borgerundersøgelsen 2023 til orientering.

## Sagsfremstilling

### *Om borgerundersøgelsen 2023*

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der hvert andet år skal laves en borgerundersøgelse, hvor vi spørger byens borgere om deres tilfredshed med kommunens tilbud og services.

Borgerundersøgelsen i 2023 blev gennemført af Megafon, der også har gennemført de tidligere års borgerundersøgelser, og den gentog spørgsmålene fra borgerundersøgelsen i 2021. Derudover er der blevet tilføjet fire nye spørgsmål om henholdsvis den nye skatteprocent, de nye parkeringsregler og brugen af digitale skærme i henholdsvis dagtilbud og skoler. Formålet med at bruge samme spørgeskema er at kunne sammenligne resultaterne og dermed udviklingen i borgernes tilfredshed de seneste 5-10 år.

Undersøgelsen består af et online spørgeskema, som 4.000 repræsentativt udvalgte borgere har fået digital invitation til at besvare. Derudover har Megafon telefoninterviewet udvalgte borgere, som ikke har gennemført eller udfyldt spørgeskemaet.

Borgerundersøgelsen i 2023 er gennemført med en svarprocent på 25.

Megafon har også foretaget en rundringning til ca. 1.000 respondenter rundt om i landet. I rundringningen har de stillet 20 udvalgte spørgsmål, der kan sammenlignes med besvarelserne i Frederiksberg Kommunes undersøgelse for på den måde at få et landsgennemsnit, som Frederiksbergs resultater kan holdes op mod.

Det er gennemgående for borgerundersøgelsen, at der bliver anvendt tilfredshedsscorer på en skala fra 0-100. Scoren udregnes efter andelen af svar i hver svarkategori.

Hver svarkategori svarer til følgende score:

- 100 = Meget tilfreds
- 75 = Tilfreds
- 50 = Hverken tilfreds eller utilfreds
- 25 = Utilfreds
- 0 = Meget utilfreds

### *Hovedkonklusioner fra borgerundersøgelsen 2023*

Hovedkonklusionerne i årets undersøgelse kan sammenfattes således:

- I 2023 ligger tilfredshedsscoren på tværs af de 14 hovedområder i spændet 50-76
- Frederiksberg ligger væsentligt over landsgennemsnittet.
- Tilfredsheden er steget på 3 ud af 101 stillede skala-spørgsmål ift. borgerundersøgelsen i 2021 og faldet på 40 ud af de 101 spørgsmål ift. 2021. Faldet sker bl.a. på alle de store velfærdsområder.
- Udviklingen i landsgennemsnittet viser samme tendens til fald i borgertilfredsheden på alle de store velfærdsområder.

For yderligere information henvises til rapporten, som er bilagt.

## **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Borgerundersøgelsen 2023 - Final