

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 26-09-2022

Mødedato Mandag d. 26. september 2022 kl. 20:30

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022.....	4
Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	7
Hortensiavej 8, st. (inkl. supplementsrum på 1. sal) og 2. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	9
Vodroffsvej 21 og 21 A, 5. sal - to nye tagboliger.....	12
Bille Brahes Vej 8-10 - etablering af fire nye tagboliger.....	16
Bakkegårds Allé 14-16 - etablering af to altaner mod gade.....	19
Holger Danskes Vej 17, st. th. - ansøgning om dispensation fra parkeringskrav mod indbetaling til F.....	21
Grundtvigsvej 14 A-B - ønske om udstykning.....	23
Bernhard Bangs Allé 25-33 - ny boligbebyggelse.....	25
Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte.....	28
Redegørelse om revisionserklæring og ændringer i kommunens forretningsgang for sager om støtte.....	32
Bevilling - Ny Søndervang.....	35
Orientering om proces for huslejestigninger som følge af større renoveringer på de kommunale beboelselejligheder.....	38
Lukket.....	42
Lukket.....	43
Lukket.....	44

Punkt 126: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Orientering om byggesag – Allégade

På baggrund af en byggeansøgning, modtaget den 30. juni 2021, meddelte Byggeri og Arkitektur den 27. april 2022 byggetilladelse til en konvertering af to erhvervsenheder til beboelse.

De to enheder er beliggende på 1. og 2. sal. i mellembygningen på adressen Allégade 8 (F-G).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 157, som blev vedtaget i 2009 efter at der var meddelt et §-14 forbud for at bevare Brøndsalen. Ansøgningen kræver ingen dispensationer fra lokalplanen, men skal helhedsvurderes efter byggeloven.

Førend tilladelsen blev givet, var ansøgningen i partshøring ved beboere, ejere og brugere af hele ejendommen, matrikel 33a.

De hørte parter er blevet orienteret om afgørelsen, og har fået tilsendt relevant tegningsmateriale samt byggetilladelse med klagevejledning.

Byggesagen er efterfølgende påklaget til både Planklagenævnet og Byggeklageenheden.

Byggeri og Arkitektur har besvaret begge klageinstanser den 16. august 2022. Men der er endnu ikke truffet afgørelse i nogen af klagesagerne.

b. Kong Georgs Vej 66-70 – Etablering af 27 altaner

By-, Kultur- og Miljøområdet har den 1. februar modtaget ansøgning om etablering af 27 altaner på Kong Georgs Vej 66-70 (se vedlagte tegningssæt).

Der ansøges om byggetilladelse til etablering af altaner mod gade og mod en intern passage mod vest. Altanerne søges placeret i kolonner på hver etage med et hævet opholdsareal med trappenedgang for stueetagen.

Ansøgningen følger ikke kommunens administrative praksis for altaner mod gade, da øverste altaner placeres i tagfladen med gennembrydning af gesimsbåndet.

Ansøger er gennem forhåndsdialogen blevet gjort opmærksom på, at tagaltaner ikke følger retningslinjerne i kommunens administrative grundlag for altaner mod gade i ”Din Nye Altan”. Der er imidlertid ingen bevarende bestemmelser, og forvaltningen har dermed ingen muligheder for at meddele afslag til tagaltanerne.

Ejendommen er påført i 1922 i nyklassicistisk stil, men er ikke udpeget bevaringsværdig. Vinduerne er udskiftet til nye omkring 80’erne eller 90’erne, hvilket har givet ejendommen et mere moderne udtryk, og ejendommen har et lidt groft udtryk. Ansøger vil ved etablering af altanerne udskifte vinduerne til vinduer med mere oprindelig karakter. Hvorvidt ejendommen herefter vil kunne udpeges som bevaringsværdig må afhænge af en konkret vurdering. Ejendommens nuværende bevaringsværdi er 6, hvor 1-4 er bevaringsværdige i Frederiksberg Kommune. Det vurderes, at nedlæggelse af et § 14-forbud efter planloven ikke er proportionel med en bevaringsværdi på SAVE-værdi 6.

På ovenstående baggrund vil forvaltningen sagsbehandle frem mod en byggetilladelse.

c. Invitation til netværksdag om bygge- og bofællesskaber

Bolig- og Planstyrelsen inviterer kommuner, boligorganisationer og private rådgivere/developere m.fl. til netværksdag om bygge- og bofællesskaber onsdag den 12. oktober 2022 kl. 09.00-16.00 (invitation og program er vedlagt).

d. Valg af medlem til Facadeudvalget

ØABF-gruppen i Klima, Plan og Boligudvalget bedes udpege et medlem til Frederiksberg Kommunes Facadeudvalg.

Facadeudvalget består af borgmester, der er født medlem og to repræsentanter fra Klima, Plan og Boligudvalget (tidl. By- og Miljøudvalget) samt repræsentanter for erhvervsliv og bevaringsforeninger.

CV-gruppen (Konservative og Venstre) har meddelt, at rådmænd Nikolaj Bøgh skal være medlem.

Der afholdes møde i udvalget torsdag den 6. oktober kl. 14.30-16.30 på rådhuset.

Første udgave af Facadepræmieringen løb af stablen i 2016 (med uddeling af diplomer og plaketter i februar 2017).

Formålet er at fremme udbredelsen af smukke facader.

Facadepræmieringen afholdes hvert andet år i lige år og tildeles gode og smukke butiks- og bygningsfacader af særlig kvalitet, som er opført i Frederiksberg Kommune siden forrige præmiering.

Malte Mathies Løcke blev valgt.

Punkt 127: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar-30. juni 2022, samt forvaltningens anbefaling til et nyt kriterie for sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal på over 145 m².

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,
2. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,
3. at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m², hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen
4. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statussag - og
5. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier for lejlighedssammenlægning

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m². Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 31. januar 2022 om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger, skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by".

Udvalget besluttede efterfølgende på møde den 13. juni 2022, at grænsen for sammenlægninger af lejligheder skulle nedsættes til 145 m², hvilket efterfølgende er vedtaget af Magistraten og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022 i forbindelse med behandlingen det boligpolitiske udspil. Det bemærkes, at der i det seneste halvår har været fire ansøgninger, hvor det samlede areal har været mellem 146 m² og 160 m².

De tidligere kriterier blev i 2016 vedtaget efter en række forelæggelser i det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg. Af referatet fra mødet (bilag 1) ses de forskellige oplæg til kriterier for lejlighedssammenlægninger og de kriterier, der på daværende tidspunkt endte med at blive vedtaget.

De sager om sammenlægninger af lejligheder med et samlet bruttoetageareal på 160 m², der siden 2016 har været forelagt til udvalgets stillingtagen, har hovedsageligt omhandlet sammenlægning af lejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand (oftest oprindelige en-familie-villaer) og også et fåtal sager, hvor der er taget hensyn til særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer. Det er således helt overvejende det tidligere kriterie om, at man almindeligvis kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der oprindeligt havde været en-familie-villaer, der har medført det antal tilladelser til sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 160 m², som man har set de seneste år.

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier, der begrænser muligheden for sammenlægning, er derfor som følger:

- *ikke* at videreføre det tidligere kriterie om, at man kan forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Dermed vil en stor del af de sammenlægninger, der har opnået tilladelse i de seneste år, ikke længere kunne få tilladelse. I denne type ejendomme vil man dermed kunne bibeholde forholdsvis store beboelseslejligheder, der vil være hensigtsmæssige som familieboliger.
- at videreføre det tidligere kriterie om, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets konkrete vurdering af en ansøgning. I denne type sager kan der være tale om, at f.eks. en rullestolsbruger kan have særlige arealmæssige behov. Udvalget vil i den type sager have mulighed for at lade disse særlige forhold indgå i den konkrete vurdering af sagen, uden at man som ansøger vil kunne forvente at få tilladelse.
- at sagen bliver afgjort administrativt med et afslag, hvis forvaltningen vurderer, at en ansøgning ikke overholder det nye kriterie, og der dermed ikke er grundlag for at meddele tilladelse.
- afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal mellem 130 m² og 145 m² fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m². Det vil sige, at man vil kunne forvente at få tilladelse til sammenlægning i denne type sager, hvilket vil medføre, at "mindre" lejligheder fortsat vil kunne sammenlægges.

Med udgangspunkt i de anbefalede kriterier vil der således blive foretaget en konkret vurdering af de enkelte sager.

Gennemgang af sager i første halvår 2022

Efter Lov om Boligforhold (tidl. Boligreguleringsloven) kan kommunen ikke nægte sammenlægning af boliger, når det samlede areal ikke overstiger 130 m².

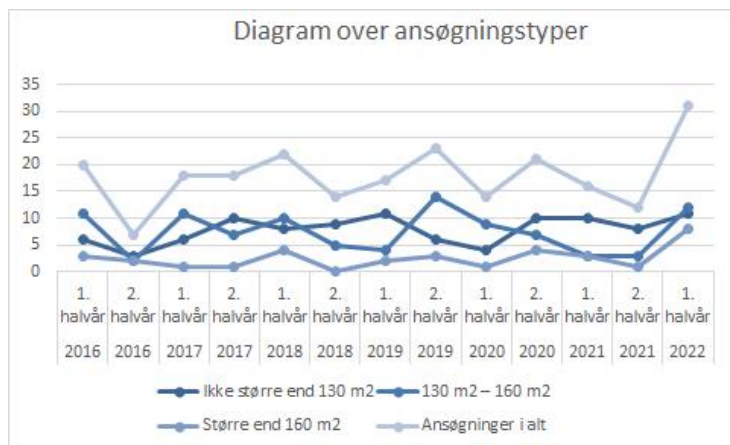
Der er i første halvår af 2022 truffet 31 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

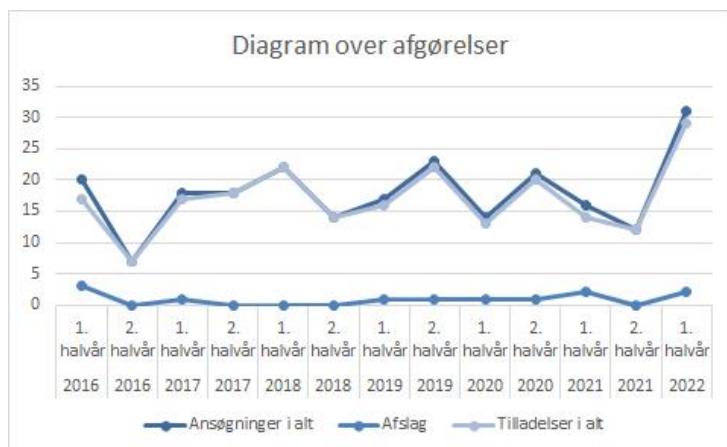
- 11 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m². Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 12 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² -160 m². 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 m². Alle ansøgninger er imødekommet.
- 8 ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m². Af disse sager opnåede 6* tilladelse, mens to fik afslag efter politisk behandling.

**Den ene af sagerne har ikke fået endelig tilladelse endnu, da ejendomshandlen endnu ikke er afsluttet.*

En oversigt over ovennævnte ansøgninger, med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antal beboelsesrum, fremgår af bilag 2. Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at antallet af ansøgninger er væsentligt højere end de foregående halvår, og at væksten i ansøgninger hovedsageligt ses i sagerne mellem 130 m² -160 m² og i sagerne over 160 m².

Samlet boligareal	2016 1. halvår	2016 2. halvår	2017 1. halvår	2017 2. halvår	2018 1. halvår	2018 2. halvår	2019 1. halvår	2019 2. halvår	2020 1. halvår	2020 2. halvår	2021 1. halvår	2021 2. halvår	2022 1. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10	10	8	11
130 m ² -160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7	3	3	12
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4	3	1	8
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12	31
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0	2
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12	29





Lovgrundlag

Lov om boligforhold, Kapitel 1, §3, Forbud mod nedlæggelse af boliger:

"Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

1. Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
2. Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
3. Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig."

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en nedsættelse af det tidligere arealkrav fra 160 m² til 145 m² samt en vedtagelse af nyt kriterie for sammenlægning, hvor særlige sociale helbredsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering, vil være med til at begrænse muligheden for lejlighedssammenlægninger samtidig med, at det fortsat vil være muligt at sammenlægge "mindre" lejligheder. Derudover vil det i langt de fleste sager være tydeligt for borgerne, om de vil kunne forvente tilladelse eller afslag til sammenlægning.

Det indstilles på den baggrund, at den halvårlige statussag tages til efterretning, at nyt kriterie til sammenlægning, hvor særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i en vurdering af sagen godkendes, samt at indstillingerne om kompetencen til afgørelsen af sager godkendes.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Referat fra møde i Kommunalbestyrelsen 25.1.2016

Bilag 2 - Oversigt over afgørelser 1. halvår 2022

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

Punkt 128: Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-30-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på 236 m². Da det samlede areal overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afslag til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal til en samlet beboelseslejlighed, altså et en-familiehus (luftfotos fremgår af bilag 1 og 2). Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Fakta

Steen Blichers Vej 10 er en ejendom, der ud fra oplysningerne i BBR-registeret er opført i 1890, og som i dag rummer nedenstående beboelseslejligheder:

- Steen Blichers Vej 10, st.: 120 m²
- Steen Blichers Vej 10, 1. sal: 116 m²

En sammenlægning af de to lejligheder vil resultere i en beboelseslejlighed (et en-familie-hus) på 236 m².

Det fremgår ikke af ansøgningen, at der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for nogen af husstandens medlemmer.

Historisk gennemgang

Ansøger anfører i ansøgningen, at der er tale om en ejendom, der er opført som et en-familie-hus, og at man ønsker at tilbageføre ejendommen til denne status.

Forvaltningen har foretaget en gennemgang af kommunens filarkiv, Rigsarkivets folketællinger og ejendommens blad i BBR-registeret:

- Den tidligste sag, der findes på ejendommen i filarkivet er fra 1876, hvor der meddeles tilladelse til at opføre ejendommen, der har karakter af en fritliggende villa-lignende ejendom. Tegningen viser en ejendom med et trapperum på den sydlige side og med en nogenlunde ens planløsning med værelser på to etager, betitlet hhv. "stueetage" og "loftsetage", jf. bilag 3.
- Den folketælling, der er opført tættest på det år, hvor der gives tilladelse til at opføre ejendommen, er udført i 1880. Af folketællingen fremgår, at ejendommen på det tidspunkt var benyttet som bolig for to husstande hhv. i stueetagen og på førstesalen, begge bestående af husfader, husmoder samt andre familiemedlemmer. I de følgende folketællinger fra hhv. 1885 og 1895 ses der også beboelse på begge etager, og det formodes, at der også her var tale om mere end en husstand, jf. bilag 4, 5 og 6.
- I BBR-registeret fremgår det, at ejendommen skulle være opført i 1890, hvilket er 14 år senere, end der er givet tilladelse til at opføre bygningen, og 10 år senere, end der er registreret beboelse i ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor, at det er sandsynligt, at dateringen i registeret må være fejlagtig, og at ejendommen er opført tidligere end det fremgår.

Samlet set vurderes det overvejende sandsynligt, at ejendommen oprindeligt ikke var indrettet og benyttet som bolig for en husstand.

Kriterier for lejlighedssammenlægning

Som oplyst i forrige sag (nr. 127) vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m², idet et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget på møde den 31. januar 2022 anmodede om forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger. Disse forslag er ligeledes forelagt i forrige sag som en del af den halvårslige statussag om sammenlægning af beboelseslejligheder.

Et af de tidligere kriterier var, at der kunne forventes tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand uanset areal, og at udvalget ville vægte om den pågældende to-familie-ejendom efter nutidig målestok naturligt kunne anvendes til et en-familiehus, samt om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for en husstand. Forvaltningen har i den halvårslige statussag anbefalet, at det omtalte tidligere kriterie ikke videreføres som en del af de nye kriterier.

Lovgrundlag

Efter §3 i Lov om boligforhold er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgningen ikke overholder kriterierne for lejlighedssammenlægning. Man har tidligere kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand, men det er ikke en mulighed, som forvaltningen anbefaler videreført som en del af nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Efter en gennemgang af ejendommens historik vurderes det, at der ikke er tale om en ejendom, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Ansøgningen vurderes derfor ikke at være i overensstemmelse med hverken de tidligere kriterier eller de nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at der meddeles afslag til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 3 - Tegninger

Bilag 4 - Folketællinger 1880

Bilag 5 - Folketællinger 1885

Bilag 6 - Folketællinger 1895

Punkt 129: Hortensiavej 8, st. (inkl. supplementsrum på 1. sal) og 2. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-31-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på 402 m². Da det samlede areal overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) stemte for at meddele afslag til sammenlægning af Hortensiavej 8, st. (inkl. supplementsrum på 1. sal) og 2. sal.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) stemte imod.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afslag til sammenlægning af Hortensiavej 8, st. (inkl. supplementsrum på 1. sal) og 2. sal.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Hortensiavej 8, stuen (inkl. supplementsrum på første sal) og anden sal til en samlet beboelseslejlighed, altså et en-familiehus (luftfotos fremgår af bilag 1 og 2). Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Fakta

Hortensiavej 8 er en ejendom, der ud fra oplysningerne i BBR-registeret er opført i 1891, og som i dag rummer nedenstående beboelseslejligheder:

- Hortensiavej 8, st.: 134 m² (samt 134 m² på førstesalen, som er tilknyttet stueetagen som supplementsrum)
- Hortensiavej 8, 2. sal: 134 m²

Derudover er der i ejendommen 134 m² erhvervsareal i kælderen.

En sammenlægning af de to lejligheder vil resultere i en beboelseslejlighed (et en-familie-hus) på 402 m². Det bemærkes, at ansøger, såfremt der opnås tilladelse til sammenlægning, ønsker at nedlægge boligarealet i tagetagen (andensalen), hvilket umiddelbart vil reducere ejendommens boligareal til 268 m².

Det fremgår ikke af ansøgningen, at der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for nogen af husstandens medlemmer.

Historisk gennemgang

Ansøger anfører i ansøgningen, at der er tale om en ejendom, der er opført som et en-familie-hus, og at man ønsker at tilbageføre ejendommen til denne status.

Forvaltningen har foretaget en gennemgang af kommunens filarkiv, Rigsarkivets folketællinger og ejendommens blad i BBR-registeret:

- Den tidligste sag, der findes på ejendommen i filarkivet er fra 1881, hvor der meddeles tilladelse til at opføre ejendommen, der har karakter af en fritliggende villa-lignende ejendom. Tegningen viser en ejendom med et trapperum på den østlige side og med en nogenlunde ens planløsning med værelser på flere etager, jf. bilag 3. Efterfølgende ombygges ejendommen i 1929 til sin nuværende form, så der i forbindelse med indretning af en ny bolig i tagetagen ændres på denne, jf. bilag 4.
- Den folketælling, der er udført tættest på det år, hvor der gives tilladelse til at opføre ejendommen, er udført i 1885. Af folketællingen fremgår, at ejendommen på det tidspunkt var benyttet som bolig for to husstande hhv. i

stueetagen og på førstesalen. Stueetagen beboes af husstanden Gjødesen bestående af husfader (enkemand), fire børn og to "tjenestetyende". Førstesalen beboes af husstanden Claussen bestående af husmoder (enke), to børn og en tjenestetyende. De samme husstande beboer ejendommen ved folketællingen i 1890. Ved de efterfølgende folketællinger er husstanden Claussen fraflyttet. Da ejendommen ombygges i 1929, ses det i folketællingen fra 1930, at ejendommen er indrettet med tre selvstændige adresser, hhv. stuen, første sal og anden sal, jf. bilag 5, 6 og 7.

- I BBR-registeret fremgår det, at ejendommen skulle være opført i 1891, hvilket vil være 10 år senere, end der er givet tilladelse til at opføre bygningen, og 6 år senere, end der er registreret beboelse i ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor, at det er sandsynligt, at dateringen i registeret må være fejlagtig, og at ejendommen er opført tidligere end det fremgår.

Samlet set vurderes det overvejende sandsynligt, at ejendommen oprindeligt var indrettet og benyttet som bolig for mere end en husstand, både hvis man tager udgangspunkt i den oprindelige udformning af ejendommen og i den ombyggede form fra 1929.

Kriterier for lejlighedssammenlægning

Som oplyst i de to forrige sager vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m², idet et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget på møde den 31. januar 2022 anmodede om forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger. Disse forslag er ligeledes forelagt i forrige sag som en del af den halvårslige statussag om sammenlægning af beboelseslejligheder.

Et af de tidligere kriterier var, at der kunne forventes tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand uanset areal, og at udvalget ville vægte om den pågældende to-familie-ejendom efter nutidig målestok naturligt kunne anvendes til et en-familiehus, samt om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for en husstand. Forvaltningen har i den halvårslige statussag anbefalet, at det omtalte tidligere kriterie ikke videreføres som en del af de nye kriterier.

Lovgrundlag

Efter §3 i Lov om boligforhold er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgningen ikke overholder kriterierne for lejlighedssammenlægning. Man har tidligere kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand, men det er ikke en mulighed, som forvaltningen anbefaler videreført som en del af nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Efter en gennemgang af ejendommens historik vurderes det, at der ikke er tale om en ejendom, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Ansøgningen vurderes derfor ikke at være i overensstemmelse med hverken de tidligere kriterier eller de nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at der meddeles afslag til sammenlægning af Hortensiavej 8, st. og 2. sal.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 3 - Tegninger 1881

Bilag 4 - Tegninger 1929

Bilag 5 - Folketællinger 1890

Bilag 6 - Folketællinger 1885

Bilag 7 - Folketællinger 1930

Punkt 130: Vodroffsvej 21 og 21 A, 5. sal - to nye tagboliger

02.34.02-P19-1141-19

Resume

Ansøger ønsker at omdanne ejendommens nuværende pulterrum i tagrummet til to nye tagboliger. Det eksisterende københavertag efterisoleres og hæves med ca. 40 cm. Der ønskes etableret to private tagterrasser oven på det nye tag. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingtagen, idet projektet afviger fra kommuneplanens rammer for etablering af bilparkeringspladser til nye boliger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der gives tilladelse til to nye tagboliger med tagterrasser, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige høringssvar - og
2. at der gives tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til to nye tagboliger med tagterrasser, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige høringssvar - og
2. at der gives tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 22. august 2022 sagen på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 26. september 2022.

Tidligere sagsfremstilling (22. august 2022)

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at etablere to nye tagboliger på henholdsvis 99 og 92 m² i stedet for pulterrum i tagrummet jf. bilag 1. Ejendommen er opført i 1891 som beboelsesejendom og består af fem etager, kælder og tagrum med 12 lejligheder fra første til og med fjerde sal samt tre erhvervslejemål i stueplan. Der er hverken elevator eller altaner i ejendommen. Ejendommen har en høj bevaringsværdi på 4.

Den ønskede udvidelse med to boliger i tagrummet medfører, at den vandrette del af taget må løftes med ca. 40 cm. for at få loftshøjde nok i boligerne jf. bilag 2 og 3. Hældningen på det skrå tag og taggesims ændres ikke.

Til erstatning for eksisterende pulterrum etableres nye pulterrum i kælderen på minimum 3 m³ til alle lejligheder. Der skabes plads i den nuværende lavloftede kælder ved at grave ud og sænke gulvet i gangarealer, mens pulterrummene kun har 1,90 m. til loftet, jf. bilag 4 og 5.

Der etableres elevator med adgang fra gården i nr. 21 i det eksisterende bagtrapperum, der forhøjes på grund af elevatoren. De 10 ud af 14 lejligheder betjenes herefter af den nye elevator. Elevatoren går ikke til kælder, men ansøger vurderer, at beboerne vil få meget kortere vej til pulterrum, idet det oplyses, at der maksimalt er 80 trin op til tagrummet og kun 11 trin fra elevator ned til kælderen.

Ansøger ønsker at etablere seks kviste mod gade samt to kviste og to kvistaltaner mod gård. Kvistene vil blive placeret symmetrisk i forhold til underliggende vinduer, jf. bilag 6 og 7. Der etableres tagterrasser med adgang fra tagboligerne via intern taglem. Tagterrasserne ligger trukket tilbage fra Vodroffsvej. Det nuværende opholdsareal på ejendommen øges med 87 m², idet der både etableres 81 m² tagterrasser og 6 m² kvistaltaner, jf. bilag 8.

Ejendommens gårdrum, der ikke indeholder bilparkeringspladser, ændres ikke, jf. foto i bilag 9. Gårdrummet er en fælleshave med naboejendommen, der er etableret i forbindelse med sanering i 1978. Idet det efter ansøgers vurdering ikke er muligt at etablere to nye bilparkeringspladser på ejendommen, fordi det fælles gårdlaug ikke vil tillade det, søges der om at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Ansøger oplyser, at facaderne afrenses og omfuges om nødvendigt for revner og manglende fuger, jf. foto af eksisterende facade i bilag 10. Eksisterende pudsede overflader ompuds og malerbehandles efterfølgende i samme farve som

oprindelig. Fremtidige tagmaterialer bliver som de eksisterende med skiferbeklædning på de skrå flader og tagpap på den flade del af taget.

Det bemærkes, at der ikke på nuværende tidspunkt er udført partshøring i henhold til byggeloven. Det bemærkes yderligere, at der i ejendommen er en beboerrepræsentation, som ønsker at komme med et høringsbrev i forbindelse med ansøgningen. Dette er ikke modtaget endnu.

Regelgrundlag

Bygningsreglement 2018, BR18

- § 393. "Til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering."
- § 399: "Der skal på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen."

Efter bygningsreglementets § 169 skal der endvidere foretages en helhedsvurdering af blandt andet tagboligernes og tagterrassernes omfang og indblik fra disse. Denne vurdering foretages efter partshøringen før udstedelse af en eventuel byggetilladelse.

Kommuneplan 2021 Rammer og retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst (side 14), at beslutninger om f.eks. nye tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Beslutningen skal også træffes ud fra hvilke effekter, projektet har for den omgivende by, idet der blandt andet gælder følgende kriterier:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet.
- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til den omgivende by.

Generelle rammebestemmelser

- Opholds- og legearealer: Familieboliger 50 pct. af etageareal
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på taget af de enkelte bygninger uanset etageantal angivet i de specifikke rammebestemmelser, (side 56).
- Parkeringsnormer: Familieboliger (op til 2 boliger): 1 pr. bolig (side 67)

Specifikt rammeområde 6B.10 H.C. Ørstedsvvej/Vodroffsvej (side 145)

- Boligområde: Etageboliger
- Maks. bebyggelsesprocent 110
- Maks. etageantal 6 etager

I forhold til de generelle rammebestemmelser om opholdsareal på 50 pct. er der allerede i dag 102 pct. opholdsareal på ejendommen, og på grund af tilførslen af 87 m² opholdsareal sænkes denne procent kun til 91 pct. ved etablering af tagboligerne.

Med hensyn til det specifikke rammeområde om bebyggelsesprocent på 110 ændres denne fra 109 pct. til 110 pct. ved etablering af tagboliger, idet tagrummet allerede udgør et etageareal. Ligeledes overholdes bestemmelsen i det specifikke rammeområde om maks. seks etager.

Byplanvedtægt 31

Byplanvedtægten gælder også for ejendommen, men har ingen bestemmelser, der vedrører denne ansøgning.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

For så vidt angår den generelle rammebestemmelse om muligheden for at etablere tagterrasser vurderer forvaltningen, at tagterrasserne er tilpasset bygningens arkitektur uden synlige trappehuse og i overensstemmelse med kommuneplanen.

I forhold til kriterierne for boligtilvækst i kommuneplanen bemærkes:

- Bygningens istandsættelse vil tilføre bevaringsværdier til ejendommen. Den ønskede forhøjelse af tagkonstruktionen er ikke sædvanlig. Det vurderes dog, at den ansøgte ombygning af hele tagkonstruktionen med nye kviste, kvistaltaner og tagterrasser er fint indpassede i den oprindelige tagkonstruktion og hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, bygningens alder og de omkringliggende bygninger. Der tilføres samtidig nye værdier til området i form af forskønnelsen af facaderne.
- For så vidt angår projektets kvaliteter, at opholdsarealer i gården ikke ændres. Der etableres private bolignære opholdsarealer til de to nye boliger, der øger boligkvaliteten - dog ikke for alle i ejendommen. De nye boliger er forholdsvis veldisponerede og gennemlyste. Der tilføjes øget tilgængelighed på grund af elevatoren, der dog ikke betjener alle lejligheder og ikke kælderen. Om de nye depoter i kælderrum er lige så gode som pulterummene i tagrummet rent højde- og fugtmæssigt vides ikke. Det vil ikke være muligt at gå tørskoet fra lejlighederne til de nye pulterum, som det er muligt i dag, idet man skal ud i gården for at gå ned ad trappen til kælderen. Den nye tagkonstruktion vil være bedre isoleret end det oprindelige tagrum.
- Der tabes heller ikke kvaliteter i forhold til væsentlige bevaringsværdier, idet ejendommens facader istandsættes, og ejendommens tagetage ombygges nænsomt. Om projektet bidrager nok set i byens perspektiv - herunder ønsket om en blandet by - må opvejes mod boligtilvæksten.
- Ejendommen er beliggende øst for Fasanvej og tilladelsen til at fravige kommuneplanens bestemmelse om anlæg af bilparkeringspladser til nye boliger skal ske med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til byen. Her vurderer forvaltningen, at istandsættelsen af facaderne samt etablering af elevator formodentlig ikke ville ske uden en boligtilvækst, hvilket kan tale for en tilladelse til projektet.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for hver af de to bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter eventuel tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 22. august 2022, pkt. 116:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1.at der gives tilladelse til to nye tagboliger med tagterrasser, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige hørings svar - og

2.at der gives tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 22. august 2022, pkt. 116:

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

Bilag

Bilag 1 Etage 5 - 5.salsplan (loftplan).pdf

Bilag 2, R3.01 - Snit A-A.pdf

Bilag 3, 3.01A - Snit A-A.pdf

Bilag 4, 2.01 - Etage KL - Kælderplan.pdf

Bilag 5, 3.02-01 - Snit B-B, kælder.pdf

Bilag 6, 4.01A - Facade mod øst (Vodroffsvej).pdf

Bilag 7, 4.02A - Facade mod vest (baggården).pdf

Bilag 8 0.01A - Situationsplan.pdf

Bilag 9 foto gårdrum

Bilag 10 foto Vodroffsvej

Punkt 131: Bille Brahes Vej 8-10 - etablering af fire nye tagboliger

02.34.02-P19-111-22

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne eksisterende ubeboede pulterrum og tørreloft til to nye tagboliger på hhv. 75 og 78 m² i ejendommen Bille Brahes Vej 8 og tilsvarende to nye tagboliger også på hhv. 75 og 78 m² i ejendommen Bille Brahes Vej 10 i sammenhængende tagetage (femte sal). Sagen forelægges til udvalgets stillingstagen, da projektet ikke følger Kommuneplan 2021's rammebestemmelser for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog

1. at der gives tilladelse til fire nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige høringssvar,
2. at der gives tilladelse til at undlade at etablere tre bilparkeringspladser i Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad - og
3. at der gives tilladelse til at fravige krav om 50 procent opholdsareal på betingelse af, at de eksisterende opholdsarealer opgraderes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til fire nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige høringssvar,
2. at der gives tilladelse til at undlade at etablere tre bilparkeringspladser i Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad - og
3. at der gives tilladelse til at fravige krav om 50 procent opholdsareal på betingelse af, at de eksisterende opholdsarealer opgraderes.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra et arkitektfirma, som på vegne af Ejendomsselskabet Ole Bruun ApS, ønsker at etablere fire nye tagboliger i en ejendom beliggende Bille Brahes Vej 8 og 10. Tagetagen benyttes i dag til pulterrum og tørreloft og har ikke haft andre funktioner siden ejendommens opførelse tilbage i 1877.

Fakta

Ejendommen er opført som beboelsesejendom med lejligheder fra stueetage til fjerde sal. Gennemsnitsboligstørrelse er 79,5 m², og bebyggelsesprocenten er 180,1%. Ejendommen er opdelt med to hovedtrapper og har fire boliger pr. etage.

Ejendommen har en middel bevaringsværdi på SAVE 5 og ligger i et blandet byområde. Ejendommens gårdareal indeholder en legeplads, en tørreplads, et cykelskur og diverse beplantninger.

Fremtidige forhold

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil. Det betyder, at det ikke udmøntes krav om etablering af elevator. Tagboligerne vil få ca. samme udtryk og størrelse som de underliggende boliger - og vil hver især blive forsynet med underliggende tekniske installationer (som forlænges til tagetagen). Tagboligerne vil have skråtag og vil blive forsynet med en 4,5 m² hemse og 12,5 m² pulterkammer/teknikrum (som dog ikke tælles med i etagearealet). Ejendommens fremtidige gennemsnitsboligstørrelse vil være 79 m², og bebyggelsesprocenten vil være 214,7%.

Mod gaden vil taget få to zinkbeklædte sadeltagskviste pr. lejlighed med 2-3-fags dannebrogsvinduer. Vinduerne vil følge "rytmen" for de underliggende vinduer og have samme udtryk/formsprog, som vinduerne i flere af de omkringliggende naboejendommene. Der vil ligeledes blive integreret ovenlys (GVO-tagvinduer) i tagfladen, der vil matche den bevaringsværdige bygning.

Mod gården ønskes etableret en kvistaltan med tre fags terrassedøre og i tagfladen ønskes en 2 m² integreret tagterrace, som vil åbne ind til lejligheden. Der etableres ligeledes her integreret ovenlys i tagfladen, som vil passe til den bevaringsværdige bygning og de omkringliggende ejendommers byggestil. Ved bagtrapperne etableres pultkviste, der vil underlægge sig de øvrige kviste med proportioner i overensstemmelse med facadens vinduer og døre.

Til alle fire lejligheder vil der, som erstatning for de nedlagte pulterrum, blive etableret nyt depotrum i kælderen på minimum 3 m².

Projektet udløser krav om 153 m² ekstra friareal. Da der ikke findes yderligere disponibelt areal i gården, vil der blive bygget et nyt skur til renovation og flexrum til barne- og klapvogne. Der vil endvidere blive arbejdet med flere grønne tiltag, såsom at affald- og cykelskure begrønnes med grønne tage, skurenes vægside udstyres med espalier og insekthotel, ligesom der vil blive etableret nye bede med buske/blomstre langs gårdfacade.

Projektet udløser også krav om etablering af tre bilparkeringspladser. Ejendommen har ikke muligheden for at etablere yderligere parkering på terræn, hvorfor der vil skulle ansøges om dispensation fra kravet mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Regelgrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Det er derfor Kommuneplan 2021, der danner regelgrundlaget for projektet.

Ejendommen ligger i Kommuneplanens rammeområde 6.B.6, som er udlagt til boligområde. Der tillades bebyggelse i seks etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 110%.

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst, at projekter med f.eks. tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Projekter vurderes desuden på baggrund af, hvilke effekter projektet har for den omgivende by, idet der bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energireovering mv.) er indarbejdet i projektet.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til den omgivende by.

Det fremgår desuden, at gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering kan nedsættes ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på 90 m² etageareal. Minimumsstørrelsen på 55 m² etageareal gælder dog fortsat.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte ombygning af tagkonstruktionen er af beskedent omfang og er fint indpasset i tagets oprindelige sadelkonstruktion. Ombygningen vurderes desuden at være hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, bygningens alder og de omkringliggende bygninger. Taget forsynes med velproportionerede kviste, diskrete pultkviste over begge bagtrapper og kvistaltaner med egen lille tagterrasse, der giver mulighed for et privat uderum i direkte tilknytning til boligen, og som giver lys i lejlighederne. Desuden vurderes boligernes indretning veldisponeret.

Bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret - både til gade- og gårdsiden. Ejendommens bærende værdier er altså bevaret. Desuden vil de tilføjede grønne tiltag i gården styrke biodiversiteten, og gården vil fremstå endnu mere imødekommende og indbydende end i dag.

Det vil ikke være muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på 90 m² i etageareal, da de fire nye tagboliger vil have en gennemsnitsboligstørrelse på 79 m². Dog er minimumsstørrelsen på 55 m² etageareal respekteret. Det bemærkes desuden, at nuværende gennemsnitsboligstørrelse i ejendommen er 79,5 m² og med tagkonstruktionen kun vil blive reduceret med 0,5 m² - svarende til 0,6 procent.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at projektet vil tilføre ejendommen et markant løft i form af fine og nænsomt etablerede ombygninger, kviste samt fire nye veldisponerede og gennemlyste boliger i tagetagen, ligesom der vil ske en både funktion og grøn opgradering af gårdarealet. Det vurderes endvidere, at retningslinjerne for boligtilvækst, som de fremgår af Kommuneplan 2021, er overholdte. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at projektet godkendes mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond svarende til tre bilparkeringspladser.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for hver af de tre bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan-, og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - tegninger

foto Bille Brahes Vej 8-10

Punkt 132: Bakkegårds Allé 14-16 - etablering af to altaner mod gade

02.34.02-P19-157-22

Resume

Udvalget besluttede på møde den 7. februar 2022 at meddele dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af to altaner på anden sal på stikvejen til Bakkegårds Allé 14-16. Der er efterfølgende indsendt en ansøgning om at etablere yderligere to altaner på ejendommens gadefacade placeret på første sal under de to allerede tilladte altaner. Sagen forelægges, idet daværende By- og Miljøudvalg anmodede på møde den 14. september 2020 om fremover at få forelagt altanansøgninger i kvarteret ved Bakkegårds Allé.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af yderligere to altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé, såfremt der ikke kommer væsentligt indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af yderligere to altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé, såfremt der ikke kommer væsentligt indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opsætte yderligere to altaner mod gaden på ejendommen Rahbeks Alle 14-16. Sagen forelægges, idet daværende By- og Miljøudvalg anmodede på møde den 14. september 2020 om fremover at få forelagt altanansøgninger i kvarteret ved Bakkegårds Allé.

I tillæg til de af udvalget allerede godkendte to altaner (på møde den 7. februar 2022) ansøges der om tilladelse til opsætning af to tilsvarende altaner placeret på ejendommens første sal - under de to tidligere godkendte altaner. De ansøgte gadealtaner vil blive placeret på førstesalen, symmetrisk på hver side af det fremhævede indgangsparti mod stikvejen til Bakkegårds Allé. Altanerne udføres med støbte betonbunde, som indfarves i samme nuance som de eksisterende pudsdetaljer. Altanbundene placeres, hvor eksisterende vinduespedimenter fjernes. Altanerne har en bredde på 2,5 m. og en dybde på 1,1 m. Altanbunden udføres med en simpel profilering, der mimer pedimenternes profilering og øvrige facadedetaljer. Værn udføres i sortmalet stål uden dekorationer.

Dørene mod gadesiden udføres med fyldningspartier på den nederste del svarende til placeringen af den eksisterende brystning, som vil blive fjernet ifm. opsætningen. Den eksisterende pudsede indramning omkring vinduet fortsættes ned til altanbunden.

Naboorientering

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste ejendomme og hos Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF).

Forvaltningen har modtaget tre høringssvar, hvoraf et høringssvar forholder sig positivt til ansøgningen, mens de to øvrige høringssvar indeholder indsigelser mod projektets gadealtaner (blandt indsigelserne er FBLFs høringssvar). Indsigelserne omhandler primært altanernes indvirken på ejendommens facade og ændring af facadens harmoni og detaljer. Sekundært omhandler indsigelser kvarterets helhed i forhold til den harmoniske sammenhæng, hvor ejendommene i kvarteret generelt fremstår originale mod gader. Dertil omhandler indsigelserne også præcedens og det forhold, at placeringen vil være synlig fra bl.a. Halls Allé og fra Rahbeks Allé.

Regelgrundlag

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

Aktuelle ansøgning kræver dispensation fra lokalplanen. Dispensationen forudsætter, at der forinden er udført naboorientering efter planlovens § 19.

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

Området, som ejendommen ligger i, er i Kommuneplanen 2021 udpeget som kulturmiljøområde 7.2 - Området omkring Rahbeks Allé. Det betyder, at ombygninger kun kan ske under hensyntagen til kulturmiljøets bærende kulturhistoriske bevaringsværdier. For dette kulturmiljø er et af de bærende forhold, de omkringliggende etagebyggeriers samlede udtryk.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at bygningens hidtidige udtryk med pudsdetaljer og indfatninger omkring vinduespartier vil blive bevaret på en hensynsfuld måde, og altanerne, der vil blive placeret på stikvejen, vil ikke fremstå som et dominerende fremmedelement på bygningen eller i kvarteret. Placeringen på den ansøgte del af facaden er speciel, idet placeringen har detaljer som en gadefacade. Facaden ligger imidlertid ikke direkte ud til kvarterets primære gadeforløb. Forvaltningen vurderer endvidere, at de ansøgte altaner er tilpasset den eksisterende facade således, at altanerne kan opsættes uden, at der sker kompromisser med ejendommens arkitektonisk bærende elementer og sammenhæng til de omkringliggende ejendomme.

Det er på disse baggrunde forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser til de ansøgte altaner.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

02.34.02-P19-157-22 - bilag_samlet_tegningsmateriale

02.34.02-P19-157-22 - bilag_indsigelser

02.34.02-P19-157-22 - Skema over indsigelser

Punkt 133: Holger Danskes Vej 17, st. th. - ansøgning om dispensation fra parkeringskrav mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond

02.34.02-P19-327-22

Resume

Udvalget blev på møde den 7. marts 2022 orienteret om Planklagenævnets ændrede praksis i sager, hvor der er meddelt forbud med hjemmel i planlovens § 14. I henhold til brev fra Planklagenævnet modtaget den 26. januar 2022 skal Frederiksberg Kommune således genbehandle sagen vedrørende konvertering af Holger Danskesvej 17, st. th. efter tidligere lokalplan 189. Forvaltningen har modtaget en ny ansøgning om tilladelse til at konvertere lejligheden Holger Danskes Vej 17, st. th. fra erhverv til bolig, og der ansøges i den anledning om dispensation fra parkeringskravet mod, at der indbetales Frederiksberg Kommunes parkeringsfond. Den fornyede ansøgning skal behandles på baggrund af tidligere lokalplan 189.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele dispensation fra parkeringskrav mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for en bilparkeringsplads efter gældende takstblad.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra parkeringskrav mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for en bilparkeringsplads efter gældende takstblad.

Sagsfremstilling

Historik

By-, Kultur- og Miljøområdet modtog tilbage i 2015 en ansøgning om at konvertere den eksisterende Roxy Kro, beliggende på Holger Danskes Vej 17, st. th., til beboelse. Ejendommen var dengang omfattet af lokalplan 189, som udlagde området til beboelse, og det ansøgte var dermed i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne. Mange af byens mindre erhverv blev på dette tidspunkt konverteret til beboelse, hvilket skabte udfordringer i forhold til bl.a. manglende parkerings- og opholdsplads inden for eksisterende bebyggede arealer. Samtidig betød de mange konverteringer, at mindre erhverv og butikker blev trængt ud af kvarteret. Kommunen ønskede på den baggrund at begrænse den øgede boligtilvækst, og ansøgningen blev derfor afvist.

Ansøgningen har siden 2015 været politisk genbehandlet, idet ejer (Roxy ApS) efterfølgende ansøgte om dispensation fra krav om anlæggelse af hhv. opholdsareal og parkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond. Det daværende By- og Miljøudvalg besluttede ikke at imødekomme de ansøgte dispensationer.

Ansøger påklagede efterfølgende afgørelserne til Planklagenævnet. Nævnet gav ansøger medhold og tilbageviste sagen til fornyet behandling i Frederiksberg Kommune. Daværende By- og Miljøudvalg besluttede efterfølgende på møde den 9. april 2018 at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14, hvilket betød, at også den fornyede ansøgning blev afvist. Ansøger påklagede herefter også denne afgørelse til Planklagenævnet, som afviste klagen begrundet med, at der var truffet politisk beslutning om ny lokalplan for området, jf. lokalplan 226, der siden havde afløst lokalplan 184.

Den 26. januar 2022 modtog forvaltningen brev fra Planklagenævnet med anmodning om at genoptage sagen, idet nævnet har ændret praksis i sager, hvor der er meddelt forbud med hjemmel i planlovens § 14. Forvaltningen har således modtaget en fornyet ansøgning fra ejer (Roxy ApS) om tilladelse til konvertere fra erhverv til bolig. Ansøgningen skal i henhold til Planklagenævnets afgørelse behandles efter tidligere lokalplan 189, der var gældende i 2015.

Fakta

Den nye bolig vil få et areal på 114 m² og vil dermed opfylde kravet til gennemsnitsboligstørrelsen, der for boliger er 100 m² bruttoareal jf. lokalplanen, der udlægger området til boligformål. Den ansøgte anvendelsesændring er dermed i overensstemmelse med lokalplan 189 og kræver ikke dispensation. Der kan ikke stilles krav om etablering af opholdsareal ved anvendelsesændring, da det ikke eksplicit fremgår af lokalplanens bestemmelser, at opholdsarealer skal tilvejebringes ved konverteringer. Ifølge lokalplan 189 skal der imidlertid ved etablering af en ny bolig anlægges en parkeringsplads på egen grund. Da der ikke er mulighed for dette, er der ansøgt om dispensation til indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Manglende parkeringsmulighed er ifølge Planklagenævnet ikke et sagligt argument for at hindre konvertering fra erhverv til beboelse - også selvom afgørelsen træffes ud fra en skønsmæssig vurdering om, at konverteringen vil medføre et øget parkeringspres i området. Ifølge Planklagenævnet vil kravet om etablering af parkeringspladsen være opfyldt, når der ansøges om frivillig indbetaling til kommunens parkeringsfond.

Det bemærkes, at den tidligere ansøgning i sagen har dannet grundlag for tilvejebringelsen af lokalplan 226.

Lovgrundlag

Ifølge Planklagenævnets afgørelse skal ansøgningen behandles efter tidligere bevarende lokalplan 189, som udlægger området til boligformål. Lokalplanen stiller ikke krav om opholdsareal, men jf. § 4.2, skal der ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse anlægges en parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en konvertering fra erhverv til beboelse i den konkrete sag ikke vil medføre øget parkeringspres i området. Den efterfølgende vedtagne lokalplan 226, som har afløst lokalplan 189, sikrer en begrænsning af boligtilvæksten i området, idet de eksisterende småerhverv i området fastholdes ved udpegning i den nye lokalplan. Det vil blive tinglyst, at ejendommen Holger Danskes Vej 17, st.th. til enhver tid kan tillades tilbageført til erhverv uden krav om erstatningsbolig, da den er udpeget i lokalplan 226. Da det ikke er muligt at etablere en parkeringsplads på egen grund, indstiller forvaltningen, at der meddeles dispensation fra parkeringskravet mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Økonomi

Ved meddelelse af dispensation til indbetaling til parkeringsfonden skal ansøger indbetale 262.020,00 kr. efter gældende takstblad, og Frederiksberg Kommune skal indbetale et tilsvarende beløb. Anlægger Frederiksberg Kommune ikke parkeringspladsen inden 5 år efter indbetalingen, tilbagebetales beløbet.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Lokalplan 189

Uddrag af referat til KPBU 07.03.2022

Planklagenævnets afgørelse

Orientering vedr. Roxy Kro, meddelelsespunkt 07.03.22

Punkt 134: Grundtvigsvej 14 A-B - ønske om udstykning

01.04.00-P19-22-21

Resume

Landinspektør ønsker på vegne af Bygningsstyrelsen at opdele matr. 50ab i to matrikler, så ovenstående ejendom har sin egen matrikel. Sagen forelægges, idet udstykningen kræver dispensation fra Lokalplan 174 om maksimal bebyggelsesprocent. Der ansøges ikke om anvendelseændring af ejendommen. Bygningen kan blandt andet benyttes til gæste- og kollegieboliger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog

1. at der gives dispensation fra Lokalplan 174, 5.1 om en maksimal bebyggelsesprocent på 110 procent til en bebyggelsesprocent på 170 procent, såfremt en efterfølgende naboorientering og partshøring ikke medfører betydelige høringssvar - og
2. at der gives dispensation fra lokalplanens 4.1 til, at vejadgang via 3 m. bred sti foregår fra Grundtvigsvej.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives dispensation fra Lokalplan 174, 5.1 om en maksimal bebyggelsesprocent på 110 procent til en bebyggelsesprocent på 170 procent, såfremt en efterfølgende naboorientering og partshøring ikke medfører betydelige høringssvar - og
2. at der gives dispensation fra lokalplanens 4.1 til, at vejadgang via 3 m. bred sti foregår fra Grundtvigsvej.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at frastykke ejendommen Grundtvigsvej 14A-B fra Dyrslægevej 7, der ligger på samme matrikel 50ab Frederiksberg. Ejer ønsker at sælge bygningen, der før har fungeret som gæsteboliger og lignende, fordi bygningen ikke passer ind i driften for Bygningstyrelsens lejer - KU. Bygningen kan blandt andet benyttes til gæste- og kollegieboliger. Landinspektøren oplyser, at anvendelsen af bygningerne fortsat og uændret agtes anvendt til de formål, hvortil de i dag er godkendt. Denne anvendelse er i dag undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, herunder gæsteboliger til brug for gæstelærere og udvekslingsstuderende. Gæsteboligerne er typisk indrettet som treværelses boliger med køkken og bad. Bebyggelsesprocenten på ejendommen i dag er 122 procent.

Bebyggelsesprocenten vil efter en udstykning være 170 procent for den nye parcel mod Grundtvigsvej, mens restparcellen mod Dyrslægevej vil have en bebyggelsesprocent på 101 procent. Der ændres ikke ved de fysiske forhold ved udstykningen. Opholdsarealer og parkeringspladser ændres heller ikke ved udstykningen, idet disse i følge lokalplanen skal foregå på undervisnings- og forskningsinstitutionsområdet under et.

Ejendommene på matriklen er alle bevaringsværdige, og pladsen nord for Grundtvigsvej 14A-B er også bevaringsværdig i henhold til lokalplanen.

Statens ejendomsselskab, Freja Ejendomme, som står for et eventuelt salg af ejendommen oplyser, at der er flere interesserede købere til ejendommen, som ønsker at etablere forsker- og studieboliger i tilknytning til en undervisnings- og forskningsinstitution. Men det kræver, at ejendommen udstykkes.

Der vil ved en eventuel dispensation til udstykningen skulle ske tinglysning på den frastykkede matrikel mod Grundtvigsvej om, at der ikke er mere byggeret. Det skal samtidig tinglyses, at parkeringspladser og dele af opholdsarealer findes på anden matrikel tilhørende Bygningsstyrelsen nord for matr. 50ab. Herudover skal det tinglyses, at den fremtidige anvendelse er gæsteboliger og/eller kollegium i tilknytning til undervisnings- og forskningsinstitutioner.

En udstykning til familieboliger vil ikke være en mulighed inden for den gældende lokalplan - denne anvendelse vil kræve vedtagelse af en ny lokalplan for ejendommen.

Regelgrundlag
Lokalplan 174

- 1. Lokalplanens formål: "*at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende...*"
- Offentlige formål 3.1: "*Delområde 1A...som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter- herunder: servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, cafeer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvæser samt mulighed for etablering af forskerpark og innovationsmiljøer. ...*"
- Vejadgang 4.1: "*Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå fra Bülowvej, Thorvaldsensvej og Rolighedsvej.*"
- Bebyggelsesprocent 5.1: "*Bebyggelsesprocenten for hver ejendom inden for delområde 1A må ikke overstige 110.*"

Bygningsreglement 2018 § 175: "*Udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i forbindelse med grunde til andet byggeri end fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse skal ske efter en helhedsvurdering, jf. § 187.*"

Efter udvalgets principielle stillingtagen vil forvaltningen foretage en partshøring i forbindelse med helhedsvurderingen og naboorientering efter planloven.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer, at det i forbindelse med udstykning skal dokumenteres, fra ansøger, at den fortsatte anvendelse som gæsteboliger vil ske i tilknytning til undervisnings- og forskningsinstitutioner. Umiddelbart vurderer forvaltningen, at ejendommens boliger også vil kunne benyttes som kollegium med flere studerende boende i hver lejlighed med samme tilknytning.

Forvaltningen vurderer samtidig, at dispensationen til vejadgang fra Grundtvigsvej er en formalitet, som opstår, når matriklen ønskes udstykket. Forvaltningen vurderer derfor samlet set, at ansøgningen om dispensation fra bebyggelsesprocent vil kunne gives, såfremt en naboorientering og partshøring ikke medfører betydelige høringssvar, som kræver ny forelæggelse for udvalget.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Ansøgning om udstykning

Bilag 2 Ændringskort

Bilag 3 Udstykningsforslag

Bilag 4 Foto Grundtvigsvej 14A-B

Punkt 135: Bernhard Bangs Allé 25-33 - ny boligbebyggelse

02.34.02-P19-614-21

Resume

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 22. august, at der ikke skulle meddeles byggetilladelse til etablering af 39 familieboliger på Bernhard Bangs Alle 25-33, idet der jf. planlovens § 14 hurtigst muligt skulle udarbejdes et lokalplanforslag for projektet, hvor der stilles krav om 25 procent almene boliger. Forvaltningen blev anmodet om en yderligere kvalificering af det juridiske grundlag herfor, og udvalget anmodede desuden om en besigtigelse af ejendommen/projektet. Det er efterfølgende vurderet, at det ikke er muligt at nedlægge et § 14-forbud, og sagen fremlægges til beslutning om byggetilladelse til det ansøgte og tinglysning af en offentlig adgang langs metrolinjen. Besigtigelsen af ejendommen finder sted mandag den 26. september 2022.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte - og
2. at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen (vild sti).

Udvalget noterede sig bygherres interesse for dialog vedr. mulighederne for at understøtte den blandede by f.eks. ved etablering af kælderlokaler evt. ved at tilpasse antallet af p-pladser til kravene i kommuneplan 2021.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte - og
2. at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen (vildsti).

Sagsfremstilling

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 22. august, at der ikke skulle meddeles byggetilladelse til etablering af 39 familieboliger på Bernhard Bangs Alle 25-33, idet projektet ikke indeholder almene boliger. Ved nedlæggelse af et § 14-forbud efter planloven skulle der hurtigst muligt udarbejdes et lokalplanforslag for det foreliggende projekt med krav om etablering af 25 procent almene boliger. Forvaltningen blev anmodet om en yderligere kvalificering af det juridiske grundlag for forbuddet samtidig med, at udvalget bad om besigtigelse af ejendommene (besigtigelsen finder sted mandag den 26. september 2022). Se bilag 1 for referat af møde den 22. august og bilag 2A/B for projektforslag.

Sagsforløb

Den 11. september 2019 blev forvaltningen kontaktet af ejendomsudvikler Copi Group med anmodning om en forhåndsdialog om mulighederne for konvertering af erhverv til boliger og merudnyttelse af Bernhard Bangs Alle 25-29 og 31-33 beliggende på matrikel 6kø og 6pl i det nordvestlige Frederiksberg.

Projektet blev under dialogen tilpasset efter kommunens krav og ønsker til arkitektur, bevaring, fastholdelse af erhverv, parkering, begrønning, affaldshåndtering og en offentlig stiforbindelse langs metrolinjen. I dialogen indgik en besigtigelse den 19. april 2021 med det daværende fagudvalg (By- og Miljøudvalget), der som udgangspunkt kunne godkende projektet og bad om fremlæggelse af byggeansøgningen, når forvaltningen modtog denne.

Den 9. juli 2021 blev det tilpassede projekt indsendt som ansøgning om byggetilladelse med forbehold for, at der ville blive indsendt en ny ansøgning, når spørgsmålet om lokalplanpligt var afklaret. Ansøger modtog i august 2021 svar om, at projektet kunne gennemføres uden udarbejdelse af en lokalplan. Den 26. november 2021 blev samme projekt indsendt som byggeansøgning.

Ved behandlingen af sagen har det været lagt til grund, at projektet ikke indeholdt almene boliger. Der er alene blevet stillet krav i henhold til boligtilvækstkriterierne i Kommuneplan 2021 (boligtilvækstkriterierne fremgår af vedlagte mødereferat (bilag 1)).

Opførelse af og omdannelse til boliger har fra starten været en del af projektet, og omfanget af boligkvadratmeter har i det væsentligste været uændret gennem hele processen.

Efterspil

Efter Klima-, Plan- og Boligudvalgets mødet den 22. august modtog udvalget en juridisk vurdering fra advokaterne Kromann Reumert på vegne af ejer af ejendommene Bernhard Bangs Alle 25-33. Kromann Reumert konkluderer, at Frederiksberg Kommune ikke lovligt kan nedlægge et § 14-forbud med henblik på at tilvejebringe en lokalplan, hvor der

stilles krav om 25 procent almene boliger på grund af den forløbne sagsbehandlingstid. Kromann Reumert henviser til en afgørelse fra Planklagenævnet af 14. juni 2021, hvor Planklagenævnet finder, at en kommunes undersøgelses- og overvejelsestid på 9 måneder oversteg det rimelige, hvorfor kommunens adgang til at nedlægge et § 14-forbud var bortfaldet (Kromann Reumerts brev er velagt som bilag 4).

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Det fremgår af klagenævnets nyeste praksis, at den tid, der går fra kommunen bliver bekendt med et projekt, og til et forbud efter § 14 udstedes, ikke må gå ud over, hvad der kan anses for ”en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid”. Det fremgår herunder af praksis, at der under alle omstændigheder ikke må gå mere end et år, fra ansøgning modtages, til forbud nedlægges.

Selvom der er gået mindre end et år mellem ansøgning og forbud, kan kommunen alligevel være afskåret fra at nedlægge forbud, hvis forvaltningen før ansøgningstidspunktet har været bekendt med projektet som følge af dialog om dette.

Er der grundlag for at udstede forbud, men er sagsbehandlingstiden op mod et år, skal forbuddets gyldighed forkortes i forhold til det år, som der efter loven er mulighed for at fastsætte som gyldighedsperiode.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderede ved sagsfremlæggelsen den 22. august, at der var overvejende sandsynlighed for, at kommunen på grund af den forudgående behandlingstid kunne være afskåret fra at nedlægge forbud, idet der allerede var forløbet ca. 9 måneder fra modtagelse af byggeansøgningen, ligesom der har været forudgående dialog om og kendskab til projektet siden 2019. Ansøger var desuden for 1 år siden blevet oplyst, at det var vurderet, at projektet kunne gennemføres uden lokalplan.

Ansøgers advokat Kromann Reumert fremhæver i deres vurdering, at der i praksis lægges vægt på forudgående kendskab til et projekt gennem dialog.

Forvaltningen kan i forhold til sagsfremstillingen i august 2022 supplerende oplyse, at den nævnte oplysning til ansøger om, at projektet kunne gennemføres uden lokalplan, byggede på en foreløbig ansøgning indsendt i juli 2021, som i alt væsentligt svarende til den ansøgning, der blev indsendt i november 2021.

Det er på denne baggrund forvaltningens vurdering, at klagenævnet i forbindelse med behandlingen af en klagesag ikke vil lægge til grund, at tidspunktet for modtagelse af byggeansøgningen (den 26. november 2021) er afgørende for vurderingen af, om tiden op til udstedelse af et påbud kan anses for ”en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid”. Forvaltningen forventer således, at klagenævnet i forbindelse med behandlingen af en klagesag vil lægge vægt på, at kommunen modtog en ansøgning med beskrivelse af projektet i juli 2021, og at forvaltningen i øvrigt gennem dialog med ansøger har været bekendt med væsentlige dele af projektets indhold siden 2019.

På baggrund af det samlede sagsforløb på 3 år er det således forvaltningens vurdering, at der ikke er fornødent grundlag for at udstede et forbud efter planlovens § 14, og at det må anses for (endog langt) overvejende sandsynligt, at et forbud i forbindelse indgivelse af klage til Planklagenævnet vil blive erklæret ugyldigt.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer desuden, at det ansøgte byggeprojekt er inden for rammerne i Kommuneplan 2021 og opfylder kriterierne for boligtilvækst, idet byggeriet ikke er lokalplanpligtigt. Kriterierne vurderes opfyldt ved en høj arkitektonisk kvalitet og sammenhængskraft med den eksisterende bevaringsværdige bygning fra 1938, som istandsættes efter hensyn til bevaringsværdierne og bibeholdes til erhverv. Dertil sikres familieboliger af varierende størrelse (78 -135 m²) og kvalitet, attraktive opholdsarealer i form af begrønnede arealer i terræn, private- og fælles opholdsarealer på altaner og tagterrasse samt offentlig adgang langs metrolinjen. Det ansøgte opfylder endvidere krav i henhold til Kommuneplan 2021 om bil- og cykelparkeringspladser med 19 ekstra bilparkeringspladser.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 22. august 2022, pkt. 115:

By-, Miljø- og Kulturområdet indstiller,

1.at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte - og

2.at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen (vildsti).

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 22. august 2022, pkt. 115:

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) vedtog ikke at give byggetilladelse til det ansøgte, idet der jf. planlovens §14 hurtigst muligt søges udarbejdet et lokalplanforslag for det foreliggende projekt, hvor der stilles krav om 25 % almene boliger. Forvaltningen blev anmodet om en yderligere kvalificering af det juridiske grundlag herfor. Det indgår i arbejdet, at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Anders Storgaard og Camilla Høedt) stemte for, at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte, med henvisning til at projektets udvikling er nået så langt, og med henvisning til usikkerheden vedr. de juridiske muligheder.

Udvalget anmodede om en besigtigelse af ejendommen/projektet.

Bilag

Bilag 1: Dagsordenspunkt af 22. august 2022

Bilag 2A: Projektforslag

Bilag 2B: Fotos eksisterende forhold

Bilag 3: Kopi af brev fra Kromann Reumert

Punkt 136: Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte

01.11.00-A26-1-19

Resume

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

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en redegørelse for, hvorledes byfornyelsesmidlerne kan målrettes yderligere.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog på mødet den 30. maj 2022 sagen, idet udvalget bad om besigtigelse af henholdsvis Julius Valentiners Vej 37 og Peter Bangs Vej 74 inden yderligere drøftelse heraf. Besigtigelsen fandt sted mandag den 22. august 2022.

Det bemærkes supplerende, at den gældende byfornyelsesstrategi udløber ved årsskiftet, og at forvaltningen planlægger at forelægge udkast til en ny byfornyelsesstrategi på møde den 21. november 2022.

Tidligere sagsfremstilling (30. maj 2022)

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

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

Kriterier for modtagelse af støtte

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

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

affald

Besigtigelse

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

Prioriteringsliste

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

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

Ansøgninger i forhold til Byfornyelsesstrategien

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

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

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

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

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

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

Økonomi

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

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 30. maj 2022, pkt. 89:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m² .

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 30. maj 2022, pkt. 89:

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

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

Bilag

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

Punkt 137: Redegørelse om revisionserklæring og ændringer i kommunens forretningsgang for sager om støttet byggeri mv.

03.02.10-K01-1-22

Resume

Udbetaling Danmark har anmodet Frederiksberg Kommune om en redegørelse i forbindelse med, at kommunens revisor har afgivet en revisionserklæring med forbehold for manglende efterlevelse af forretningsgange og overskridelse af tidsfrister. Med denne sag orienteres om redegørelsen til Udbetaling Danmark. Herudover anmoder forvaltningen om bemyndigelse til at give fristforlængelser og til at godkende byggeregnskaber (skema C) i projekter for støttet byggeri.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at forvaltningens redegørelse tages til efterretning,
2. at det præciseres, at forvaltningen fortsat har bemyndigelse til at give en bygherre i et støttet byggeri længere frist til at fremsende byggeregnskab/skema C, hvis bygherren fremlægger en saglig begrundelse - og
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskaber/skema C for støttet byggeri, når forøgelsen af anskaffelsessummen alene skyldes en indeksering af en-treprisesummen eller højst udgør 5 procent, forudsat at projektet stadig er inden for maksimumbeløbet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningens redegørelse tages til efterretning,
2. at det præciseres, at forvaltningen fortsat har bemyndigelse til at give en bygherre i et støttet byggeri længere frist til at fremsende byggeregnskab/skema C, hvis bygherren fremlægger en saglig begrundelse - og
3. at forvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskaber/skema C for støttet byggeri, når forøgelsen af anskaffelsessummen alene skyldes en indeksering af entreprisesummen eller højst udgør 5 procent, forudsat at projektet stadig er inden for maksimumbeløbet.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommunes revisor har afgivet en revisionserklæring til Udbetaling Danmark med forbehold for manglende efterlevelse af forretningsgange og overskridelse af frister. Udbetaling Danmark har herefter anmodet om en redegørelse, som er bilagt. I redegørelsen redegør forvaltningen for, hvorfor fristerne ikke er overholdt, og hvilke tiltag kommunen vil sætte i værk for at sikre sig mod gentagelser.

Revisors har tre forbehold vedrørende behandlingen af byggeregnskabet (skema C) for et enkelt projekt hos Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB), afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I). Skema C er et skema for ansøgning om godkendelse af byggeregnskab. Før det kommer skema A og B. Skema A bruges til ansøgningen om støtte fra Landsbyggefonden til alment nybyggeri eller renovering. Det indeholder blandt andet en projektbeskrivelse, en beskrivelse af finansieringen og af huslejen. Derefter følger skema B, som er godkendelse af budget efter licitation.

1. Fristforlængelse

Revisor konstaterer, at fristen for indberetning af Skema C har været overskredet med mere end seks måneder i forhold til bevilliget fristforlængelse.

2. Politisk fremlæggelse af godkendelsen af skema C (byggeregnskab)

Forvaltningen har godkendt Skema C den 7. oktober 2021 uden bemyndigelse fra Kommunalbestyrelsen. Revisor påpeger, at det fremgår af kommunens delegationsplan og forretningsgang, at administrationen kan godkende Skema C, forudsat at anskaffelsessummen for byggeriet ikke er øget i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte Skema B. Anskaffelsessummen i Skema C var øget med 1,3 mio. kr. i forhold til det af Kommunalbestyrelsen godkendte Skema B. Derfor anfører revisor, at Skema C burde have været godkendt af Kommunalbestyrelsen.

3. Lang sagsbehandlingstid

Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema C er først sket ca. 23 måneder efter, at revisor har underskrevet byggeregnskabet. Regnskabet indeholdt afsatte beløb for 4,4 mio. kr. Afsatte beløb er forventede udgifter endnu ikke afholdt, f.eks. til udearealer. Når et regnskab indeholder afsatte beløb, skal revideret dokumentation for de afsatte beløb være fremsendt senest seks måneder efter godkendelse af byggeregnskabet. Dette er ikke sket.

Forvaltningen vil i den anledning bemærke følgende om de tre forhold:

Ad punkt 1 - fristforlængelse

Forvaltningen har i redegørelsen til Udbetaling Danmark oplyst, at det er en fejl, at der ikke er givet fristforlængelse for projektet ud over den 1. april 2019. Forvaltningen har således i en dialog med bygherren accepteret endnu en fristforlængelse til ca. 14. oktober 2019, hvilket ikke blev angivet i systemet BOSSINF. BOSSINF er et fælles administrativt system, hvor bygherrer, kommuner og Landsbyggefonden registrerer data til styring af projekter for støttet byggeri. Kommunen skal en gang om året sende Udbetaling Danmark en revisorerklæring om sin administration af systemet.

Som opfølgning vil forvaltningen stramme op på sin praksis, herunder anmode boligorganisationerne om mere udførlige redegørelser for, hvorfor de ønsker fristforlængelse med et byggeregnskab, og om de ønskede længere frister kan holde.

Forvaltningen vil også tage indberetningen af skema C og fremsendelsen af byggeregnskaber for støttede byggerier op i styringsdialogen med boligorganisationerne.

Ad punkt 2 - politisk fremlæggelse af godkendelsen af skema C (byggeregnskab)

Forvaltningen er bemyndiget i delegationsplanen til at godkende skema C, hvis projektets anskaffelsessum ikke er øget i forhold til det af kommunalbestyrelsen godkendte skema B. Kommunalbestyrelsen godkendte skema B for det konkrete projekt på sit møde den 3. oktober 2016.

Godkendelsen af skema C for projektet blev ikke forelagt for Kommunalbestyrelsen, idet forvaltningen vurderede, at den havde bemyndigelse i henhold til kommunens delegationsplan. Dette begrundes i, at der alene var tale om en beskedent forøgelse af anskaffelsessummen som følge af en indeksering af entreprisensummen og dermed inden for rammerne af skema B. Kommunen kan ikke nægte denne forhøjelse ifølge bekendtgørelsen om støtte til almene boliger (støttebekendtgørelsen), når alle betingelser er opfyldt.

Der blev derfor ikke tilføjet et selvstændigt beslutningspunkt om godkendelse af skema C i dagsordenpunkt til Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2021, hvor den afledte forhøjelse af grundkapitallånet til boligorganisationen som følge af indekseringen blev godkendt. Af sagsfremstillingen fremgik det, at anskaffelsessummen i Skema C var forhøjet i forhold til Skema B.

Revisor har dog over for forvaltningen fastholdt, at Kommunalbestyrelsen i henhold til delegationsplan og forretningsgang (formelt) burde have godkendt skema C.

Som opfølgning på dette punkt anmoder forvaltningen derfor bemyndigelse til at godkende skema C - også ved forøgelse ved anskaffelsessummen. Dog kun hvis forøgelsen skyldes en indeksering af entreprisensummen, som kan godkendes i henhold til støttebekendtgørelsens § 13, stk. 3, eller hvis forøgelsen af anskaffelsessummen højst udgør 5 procent forudsat, at det gældende maksimumsbeløb er overholdt.

Ad punkt 3 - lang sagsbehandlingstid

Forvaltningen kan oplyse, at den lange sagsbehandlingstid for denne sag skyldes to forhold:

- For det første har forvaltningen haft meget korrespondance med boligorganisationen, som har måttet rykkes for at indsende de oplysninger, som var nødvendige for forvaltningens sagsbehandling.
- For det andet har opgavemængden for kommunens sagsbehandlere på området i perioder været meget stor, hvilket også har påvirket sagsbehandlingstiden.

Kommunen har/forventer i efteråret en pukkel af skema C-sager, og forvaltningen har sat yderligere ressourcer af til at løse denne opgave. Samtidig vil forvaltningen drøfte en hurtig fremsendelse af de nødvendige oplysninger med de relevante boligorganisationer på de kommende styringsdialogmøder.

Desuden har forvaltningen tilføjet følgende procedure i kommunens forretningsgang for sager vedrørende ansøgning om støtte til almene boliger for at sikre fremdrift i disse sager:

"Når et byggeregnskab/skema C modtages, skal forvaltningen senest en måned efter modtagelsen vurdere, om der mangler nødvendige oplysninger til sagsbehandlingen, f.eks. revisionsprotokollat, regnskab for afsatte beløb og beregning af huslejen i byggeriet. Dette skal meddeles boligorganisationen med det samme.

Der skal tages skridt til sagsbehandling senest en måned efter modtaget svar fra boligorganisationen, hvor der modtages svar på mail eller nyt materiale i sagen.

Senest to måneder efter, at boligorganisationen er anmodet om materiale i sagen, skal der sendes en rykker, hvor boligorganisationen bedes redegøre for, hvornår materialet kan sendes til forvaltningen".

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de ønskede bemyndigelser og den ændrede forretningsgang for støttet byggeri vil give kommunen en strømlinet behandling af byggeregnskaber/skema C for projekter i støttet byggeri, der efterkommer henstillingerne i revisors bemærkninger i revisionserklæringen til Udbetaling Danmark.

Det bemærkes, at bemyndigelsen til at kunne give bygherrerne fristforlængelser er en fortsættelse af den hidtidige administrative praksis.

Det fremhæves endelig om den ønskede bemyndigelse til at godkende byggeregnskaber/skema C for støttet byggeri (når forøgelsen af anskaffelsessummen alene skyldes en indeksering af enterprisesummen eller højst udgør 5 procent), at det ofte vil dreje sig om godkendelser, som kommunen i forvejen ikke kan nægte en bygherre efter støttebekendtgørelsen, når alle betingelser er opfyldt. Bemyndigelsen er af beskedent omfang og vil sikre en smidig behandling af byggeregnskaberne.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Redegørelse til Udbetaling Danmark om revision af BOSSINF Frederiksberg Kommune

Punkt 138: Bevilling - Ny Søndervang

01.00.00-P00-2-18

Resume

Søndervang står over for at skulle moderniseres i nye rammer i et Nyt Søndervang med boliger til både plejecenter og botilbud jævnfør Masterplanen for modernisering af plejeboliger og den Sociale Masterplan. Dertil etableres faciliteter målrettet energi og bæredygtighed (bl.a. Klimaskole). Kommunalbestyrelsen godkendte licitationsresultat og forhandlingsmandat for projektet den 24. januar 2022 (sag nr. 13, lukket punkt) og Frederiksberg Kommune indgik på denne baggrund aftale med totalentreprenørteamet Hansson & Knudsen primo februar 2022 omkring opførsel af projektet.

Projektets økonomiske rammer er godkendt af Kommunalbestyrelsen og indarbejdet i kommunens budgetter dels i forbindelse med vedtagelsen af plejeboligmasterplanen samt i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2019 og Budget 2020 og på konkrete sager (senest godkendelse af licitationsresultatet den 24. januar 2022 (sag nr. 13, lukket punkt). Med denne sag meddeles anlægsbevilling til dækning af udgifterne til projektering i perioden januar 2022 og frem mod vedtagelsen af Skema B primo 2023. Midlerne frigives af det i kommunens budget afsatte rådighedsbeløb til projektet.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 6,9 mio. kr. til opførelse af servicearealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 3,2 mio. kr. i 2022 og 34,2 mio. kr. i 2023.
2. at der meddeles anlægsbevilling på 34,6 mio. kr. til opførelse af boligarealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 12,9 mio. kr. i 2022 og 175,7 mio. kr. 2023.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) undlod at stemme, idet mindretallet ønsker at etablere en selvejende institution.

Indstilling

Social-, Sundheds-, og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 6,9 mio. kr. til opførelse af servicearealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 3,2 mio. kr. i 2022 og 34,2 mio. kr. i 2023.
2. at der meddeles anlægsbevilling på 34,6 mio. kr. til opførelse af boligarealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 12,9 mio. kr. i 2022 og 175,7 mio. kr. 2023.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Søndervang står over for at skulle moderniseres i nye nye rammer i et Nyt Søndervang med boliger til både plejecenter og botilbud jævnfør henholdsvis 'Masterplanen for Modernisering af Plejeboliger' og 'Den Sociale Masterplan'. Dertil etableres faciliteter målrettet energi og bæredygtiged (blandt andet Klimaskole og Klimakøkken).

Kommunalbestyrelsen godkendte byggeprogram for opførsel af Ny Søndervang den 15. marts 2021 (sag nr. 103). Det nye byggeri skal etableres på Frederiksberg Forsynings grund på det areal, der hidtil har været anvendt til administration, opbevaring mv. Kommunalbestyrelsen godkendte køb af grund den 30. august 2021 (sag nr. 301, lukket punkt).

Kommunalbestyrelsen godkendte licitationsresultatet for Ny Søndervang og forhandlingsmandatet for den kommende forhandlingsfase med totalentreprenøren den 24. januar 2022 (sag nr. 13, lukket punkt). Frederiksberg Kommune indgik på denne baggrund en betinget totalentrepriseforforselsaftale med totalentreprenørteamet Hansson & Knudsen primo februar 2022 omkring opførsel af projektet. Aftalen er betinget af et godkendt Skema B.

Frederiksberg Kommunes bygherrerådgiver på projektet er Arkitema/Cowi.

Frigivelse af midler til projektering, bygherrerådgivning og administrative omkostninger

I perioden januar 2022 og frem mod vedtagelsen af Skema B forventeligt januar/februar 2023 søges der om frigivelse af midler til projektering og bygherrerådgivning, samt midler til intern projektledelse i By-, Byggeri- og Ejendomme.

Den samlede bevilling er fordelt på posterne projektering, rådgivning og administrative omkostninger. Fordelingen fremgår nedenfor:

Mio. kr.	Bolig inkl. moms	Service ex. moms
Projektering	32,9	6,56
Rådgivning eksternt	1,21	0,24
Adm. omkostninger	0,52	0,1
I alt	34,6 mio. kr.	6,9 mio. kr.

Fremadrettet proces

Lokalplanen forventes politisk behandlet af Kommunalbestyrelsen den 14. november 2022.

Skema A forelægges til politisk godkendelse forventeligt december 2022. Skema B godkendes administrativt forventeligt januar 2023, hvor byggetilladelsen forventeligt også godkendes.

Første spadestik forventes at finde sted primo 2023 efter godkendelsen af henholdsvis byggetilladelsen og Skema B. Der forelægges derfor en sag til politisk beslutning forventeligt februar 2022 i forlængelse af den administrative godkendelse af Skema B med henblik på frigivelse af det resterende afsatte rådighedsbeløb til dækning af udgifterne til selve udførselsfasen af byggeriet.

Dertil forelægges en separat sag til politisk beslutning forventeligt primo 2024 med henblik på frigivelse af det i budgettet afsatte rådighedsbeløb til inventar.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles henholdsvis anlægsbevilling på:

- 6,9 mio. kr. i skattefinansierede udgifter til servicearealerne på plejecenteret Ny Søndervang. Den samlede anlægsbevilling vil herefter udgøre 8,8 mio. kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022 og 2023.
- 34,6 mio. kr. i lånefinansierede udgifter til boligarealerne på plejecenteret Ny Søndervang. Der oprettes byggekredit i byggeperioden, hvorefter tilbagebetaling af det samlede lån finansieres af beboernes lejebetaling, når byggeriet er færdiggjort. Den samlede anlægsbevilling vil herefter udgøre 41,3 mio. kr finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022 og 2023.

Ved en fejl har der ikke været søgt om anlægsbevilling på projektet vedr. udgifter afholdt i 2022. Det beløber sig til i alt 2,0 mio. kr. på servicedelen og 11,6 mio. kr. på boligdelen. Disse midler indgår i de samlede beløb, som søges anlægsbevilget med denne sag.

Der vil desuden blive forelagt bevillingssag vedr. den resterende del af rådighedsbeløbet, efter Skema B er godkendt, forventeligt i 1. halvår 2023.

Borgmesterpåtegning

Det bemærkes, at anlægsprojektet er igangsat, før der er givet anlægsbevilling fra kommunalbestyrelsen. Der er tale om en teknisk fejl, som i praksis ikke har haft nogen betydning for midlernes anvendelse.

Behandling

- 19. september 2022 - Ældre- og omsorgsudvalget og Socialudvalget
- 26. september 2022 - Klima- Plan og Boligudvalget
- 3. oktober 2022 - Magistraten
- 10. oktober - Kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 19. september 2022, pkt. 67:

Social-, Sundheds-, og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 6,9 mio. kr. til opførelse af servicearealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 3,2 mio. kr. i 2022 og 34,2 mio. kr. i 2023.
2. at der meddeles anlægsbevilling på 34,6 mio. kr. til opførelse af boligarealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 12,9 mio. kr. i 2022 og 175,7 mio. kr. 2023.

Indstilling 19. september 2022, pkt. 67:

Social-, Sundheds-, og Arbejdsmarkedsområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 6,9 mio. kr. til opførelse af servicearealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 3,2 mio. kr. i 2022 og 34,2 mio. kr. i 2023.
2. at der meddeles anlægsbevilling på 34,6 mio. kr. til opførelse af boligarealerne vedr. plejecenteret Ny Søndervang finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til formålet på 12,9 mio. kr. i 2022 og 175,7 mio. kr. 2023.

Bilag

Bevilling - Servicedel

Bevilling - Boligdel

Punkt 139: Orientering om proces for huslejestigninger som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme

00.01.00-P20-38-19

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget har på udvalgsmøde den 15. august 2022 bedt om en redegørelse for huslejestigninger i de kommunale beboelsesejendomme, herunder processen for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer. I redegørelsen orienteres om de lovgivningsmæssige rammer for huslejestigninger, herunder forpligtigelsen til at opkræve den fulde stigning samt koblingen til vedligeholdelsesprojekter og processen for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

at orientering og proces for huslejestigninger, som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Generelt om vedligehold, forbedringer og huslejestigninger

De kommunale beboelsesejendomme har et betydeligt vedligeholdelsesbehov, og der er på den baggrund afsat 64 mio. kr. til første bølge af renoveringer på ejendommene i perioden 2021-2025. Når de kommunale beboelsesejendomme vedligeholdes, består de enkelte vedligeholdelsesprojekter af en række forskellige tiltag. Hvis tiltagene har et element af forbedring, vil de medføre en huslejestigning for beboerne i den pågældende ejendom. Huslejestigningen vil tilbageføre midler i kommunes budget gennem den øgede huslejeindtægt og dermed bidrage til at tilbagebetale investeringen i forbedringer.

Størrelsen af huslejestigningen afhænger af omkostningen til de enkelte tiltag og hvor stor en andel heraf, der kan tilskrives som forbedring. Her vil en tagudskiftning uden efterisolering eller en udskiftning af brugsvandsinstallationer i udgangspunktet ikke påvirke huslejen, da der ikke er tale om en forbedring men om ”simpelt” vedligehold. Modsat vil nye vinduer, efterisolering af taget eller etablering af ventilation resultere i en huslejestigning, da der her er tale om en forbedring af lejemålets eksisterende forhold.

I Tabel 1 nedenfor ses eksempler på estimerede huslejestigninger ved en række planlagte projekter. Her ses en gennemsnitlig huslejestigning på 70-260 kr. pr. kvadratmeter pr. år afhængig af typen af projekt. Det er oftest ikke muligt at beregne den specifikke forbedringsandel for de enkelte arbejder, før projekterne er gennemførte. Det skyldes, at forbedringsandelen altid afhænger af de konkrete udbudspriser, hvorfor de endelige huslejestigninger først beregnes, når projektet er endeligt afsluttet.

Forbedringsandelen fastsættes i dialog med kommunes administrator (DAB). Baggrunden for fastsættelsen er tidligere domspraksis i Huslejenævnet. For vinduesudskiftninger er forbedringsandelen fastsat til 65 pct. af omkostningen. Det vil sige, at 65 pct. af udgifterne til denne udskiftning vil kunne pålægges lejen som en huslejestigning.

Størstedelen af de planlagte forbedringsarbejder ligger inden for tidligere domspraksis. For efterisolering varierer afgørelserne, da det kan være svært endeligt at fastlægge differencen mellem tidligere isoleringsstandard og ny isoleringsstandard efter afsluttet tagrenovering. Huslejenævnet afgør som sidste instans, hvilken forbedringsandel de finder rimelig for den pågældende sag.

Tabel 1: Eksempler på estimerede huslejestigninger ved gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsprojekter. Huslejestigninger gennemføres én gang. Oplyste lejeniveauer er uden forbrugsudgifter.

Ejendom	Kvm.	Budget	Årlig leje pr. kvm.	Årlig stigning pr. kvm.
Eversvej Tag, vinduer, facade og stigstrenger	62	27,5 mio. kr.	675 kr.	70-100 kr.

<i>Bille Brahes Vej / H.C. Ørsteds Vej</i> Tag, vinduer og facade	102	8 mio. kr.	730 kr.	150-180 kr.
<i>Gustav Johannsens Vej 37, 50-60</i> Tag, vinduer, ventilation og installationer	68	17,5 mio. kr.	810 kr.	150-180 kr.
<i>Christians Paulsens Vej / Sønderjyllands Allé</i> Tag, altaner og gasinstallationer	50	27,9 mio. kr.	890 kr.	0 kr.

Kommunes forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger

Kommunen er forpligtet til at opkræve den huslejeforhøjelse hos lejerne, som er fastsat i Huslejenævnet. Baggrunden for denne vurdering er, at alle borgere skal stilles lige jf. kommunalfuldmagten. Dette er uddybet i vedlagte *Bilag 1: Notat vedrørende Frederiksberg Kommunes forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger i forbindelse med forbedringsarbejder*. Ved ikke at opkræve den fulde huslejestigning vil kommunen forfordele udvalgte borgere uden at have hjemmel hertil. Med andre ord vil den enkelte lejer reelt tildeles et indirekte tilskud til huslejebetalingen. Huslejestigningerne skal derfor effektueres umiddelbart efter afslutning af vedligeholdelsesprojekterne.

Der er samtidig ikke hjemmel til at indfase huslejestigningen over en årrække for at tilgodese beboernes betalingsevne, hvis dette indebærer, at beboerne ikke fuldt ud betaler den huslejeforhøjelse, der er grundlag for at opkræve. Her skal det bemærkes, at huslejeniveauet for de kommunale beboelsesejendomme ligger betydeligt lavere end det generelle niveau for Frederiksberg Kommune. Når der effektueres en huslejestigning, vil beboerne have mulighed for at søge yderligere boligsikring for at sikre, at den faktiske huslejebetaling passer til beboernes betalingsevne.

Huslejeniveau for Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 13. maj 2019 at stoppe salget af de kommunale beboelsesejendomme. Der blev samtidig ytret ønske om, at huslejen i de kommunale beboelsesejendomme fastsættes efter den sociale profil, så boligerne kan anvendes til at løfte kommunens sociale anvisningsforpligtigelse. Som led i det styrkede ejerskab for beboelsesejendommene inddrages beboerne i prioriteringerne af de enkelte projekter på ejendommene. Her drøftes samtidig mulige af huslejestigninger som følge af projekterne.

En gennemgang af huslejeniveauet for de kommunale beboelsesejendomme sammenholdt med det generelle niveau for Frederiksberg Kommune viser, at den politiske målsætning afspejler sig i det nuværende prisniveau.

De kommunale beboelsesejendomme indeholder 712 boliger med en størrelse på 42-157 kvm. og med en kvadratmeterpris på 560-975 kr./kvm. om året (pris- og lønniveau for 2021 ekskl. forbrugsudgifter til vand, varme og elektricitet).

For de almene boliger er niveauet for sammenlignelige ejendomme ift. opførelsestidspunkt og moderniseringsniveau 785-935 kr. årligt. Den generelle kvadratmeterpris for renoverede lejemål på Frederiksberg er på mellem 1.250-1.600 kr. pr. år¹. Selvom den generelle kvadratmeterpris afspejler gennemrenoverede lejemål, må det konkluderes, at de kommunale lejligheder har en markant lavere husleje, og at lejlighederne dermed er egnede til at løfte den samlede kommunale anvisningsforpligtigelse.

Generelt om involvering af beboere ved forbedringer og huslejestigninger

Historisk set har der kun i begrænset omfang været renoveringsprojekter på de kommunale beboelsesejendomme, som har indeholdt forbedringsberettigede vedligeholdelsesarbejder.

En del af de renoveringsprojekter som finansieres af puljen på de 64 mio. kr. er tag- og vinduesudskiftninger, der er forbedringsberettigede, og som dermed vil resultere i huslejeforhøjelser. Tidligere er det kun sket ved enkeltstående mindre projekter i lejemålene f.eks. udskiftning af køkken eller bad og kun ved fraflytninger. Det må her konstateres, at der historisk er gennemført enkelte forbedringer på de kommunale beboelsesejendomme, hvor der ikke er gennemført huslejestigning. Dette har givet anledning til, at opkrævningen af huslejestigninger nu efterses. Grundet forældelsesfrist er det ikke muligt at varsle huslejestigningerne i dag.

Rammerne for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer er dels fastsat i lejeloven ("Lov om Leje") og i den politiske aftale om et styrket ejerskab for beboelsesejendommene. Beboere og beboerrepræsentationen involveres løbende i hele processen fra prioritering af vedligeholdelsesprojekter gennem udbud og gennemførelse til den afsluttende beregning af huslejestigninger. Rammerne for inddragelse og særligt varsling i forbindelse med huslejestigninger er

lovmæssigt fastlagt i lejeloven LOV nr. 341 af 22/03/2022), der erstatter tidligere version Bekendtgørelse af lov om leje fra 2019.

Fase 0: Prioritering af vedligeholdelsesbudget til beboelsesejendomme

- Arbejdsgruppen for de kommunale beboelsesejendomme er sammensat af beboerrepræsentanter fra de ejendomme, der har valgt en beboerrepræsentation. Arbejdsgruppen inddrages i den samlede prioritering af vedligeholdelsesarbejder på de kommunale beboelsesejendomme i samarbejde med forvaltningen.

Fase 1: Projektforslag for en renoveringssag

- Forvaltningen udarbejder projektforslag til den pågældende renoveringssag.
- Projektforslaget præsenteres for beboerrepræsentationen på den pågældende ejendom, og på mødet drøftes samtidig valg af rådgiver (endeligt valg af rådgiver sker ved udbud).
- Projektforslaget kvalificeres af vindende rådgiver. Her afholder forvaltningen opstartsmøde med rådgiver, hvor beboerrepræsentationen indbydes. Herefter varsles beboerrepræsentationen og beboere om den forventede huslejestigninger ved de planlagt forbedringsarbejder.
- Inden det kvalificerede projektforslag sendes i udbud til entreprenør præsenteres det for beboerrepræsentationen. De har her mulighed for at komme med spørgsmål, ændringsforslag, bemærkninger mv. De har samtidig mulighed for at pege på en entreprenør, som de gerne vil have til at byde på projektet.

Fase 2: Byggeprojekt

- Projektet udbydes til entreprenører, hvorefter beboerrepræsentationen inviteres med til at vælge den vindende entreprenør ved licitation. Her er der ofte ikke et reelt valg, da vedligeholdelsesprojekterne udbydes, så entreprenør med laveste pris vinder licitationen for at sikre lavest mulige pris.
- Byggeprojektet igangsættes. Her afholder forvaltningen opstartsmøde med rådgiver og entreprenøren, hvor beboerrepræsentationen indbydes.
- Der afholdes løbende byggemøder med rådgiver og entreprenør, hvor beboerrepræsentationen har mulighed for at deltage. Forvaltningen tilbyder samtidig at afholde bygherremøder med beboerrepræsentationen forud for byggemøderne. Omfanget af møder afhænger af ressourcer og interesse hos beboerrepræsentationen.

Fase 3: Afslutning af projekt og fastlæggelse af huslejestigning

- Ved afslutningen af byggeprojektet varsles beboerrepræsentation og beboere om den endelige huslejestigning i forbindelse med de afsluttede forbedringsarbejder. Dette sker ud fra de faktiske omkostninger ved forbedringsarbejderne.

Fase 4: Mulighed for indsigelser til varslede huslejestigninger

- Beboerrepræsentationen og beboere har mulighed for at gøre indsigelser mod huslejestigningerne. Det gælder både ved den første varsling under punkt 1 og efter punkt 3, hvor de endelige huslejestigninger meldes ud.

Huslejestigning på Fuglevangsvej / Bülowvej

Renoveringen af den kommunale beboelsesejendom på Fuglevangsvej/Bülowvej er det første større renoveringsprojekt udført under puljen på de afsatte 64 mio. kr. Det er samtidig det første større projekt, hvor der er varslet huslejestigninger.

Det konkrete renoveringsprojekt bestod af vinduesudskiftning, tagudskiftning med efterisolering og facaderenovering. Projektet er netop afsluttet. Forud for projektet har forvaltningen søgt en forhåndsgodkendelse ved Huslejenævnet for en huslejestigning på 130 kr. pr. kvm. om året. Denne stigning nedjusterede Huslejenævnet til 118 kr. Herefter har der været ændringer i projektet (fra Fase 1 til Fase 3 ovenfor), hvorfor den endelige huslejestigning baseres på de faktuelle omkostninger på projektet. Beboerne vil få en klagevejledning tilsendt sammen med varslingen.

Beboerrepræsentationen på Fuglevangsvej/Bülowvej blev varslet inden igangsættelse af renoveringsprojektet, og der blev afholdt møde, hvor beboerrepræsentationen havde mulighed for at stille spørgsmål omkring forbedringsarbejderne i renoveringsprojektet.

Forvaltningen har beklageligvis begået en mindre fejl i licitationsprocessen ved ikke skriftligt at indkalde beboerrepræsentationen til licitationsforretningen. Beboerrepræsentationen blev i stedet mundtligt orienteret om licitationsresultatet. I licitationsforretningen drøftes licitationsresultatet, og der vælges entreprenør, som beskrevet under Fase 2. Her er forvaltningen bundet af udbudskriteriet laveste pris, hvorfor der ikke var tale om et reelt valg af entreprenør.

Kommunens administrator DAB varsler huslejestigning på baggrund af projektets regnskab. Dette forventes at ske ultimo september 2022. Her er forvaltningen forpligtet til at varsle den fulde huslejestigning jf. kommunalfuldmagten. .

Beboerrepræsentationen har mulighed for at gøre indsigelser, når huslejestigningen varsles. Her vil det være Huslejenævnet, der skal træffe afgørelse i sagen, herunder bedømme konsekvensen af fejlen i licitationsprocessen. Hvis der her træffes afgørelse om, at lejelovens ikke er overholdt, vil det for de eksisterende lejere kun være muligt at hæve huslejen med op til 64 kr. pr. kvadratmeter. Der er fortsat mulighed for at hæve huslejen yderligere for nye lejere, når eksisterende lejere fraflytter lejemålene.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at kommunen skal effektuere den fulde huslejestigning for de ejendomme, hvor renoveringsprojekter indeholder forbedringer. Dette sker med henvisning til kommunalfuldmagten, hvilket er uddybet i vedlagte bilag 1. Huslejestigningen kan samtidig ikke udskydes eller indføres over tid.

Det vurderes endvidere, at den beskrevne proces for inddragelse af beboere og beboerrepræsentanter lever op til den gældende lovgivning herfor beskrevet i lejeloven. Der tilbydes også en større grad af involvering, end der er krav om. Dette sker for at sikre en god proces og dialog med beboerne i de kommunale beboelsesejendomme.

Økonomi

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1_Notat vedrørende Frederiksberg Kommunes forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger

Punkt 140: Lukket

03.01.02-G01-37-22

Punkt 141: Lukket

03.01.02-G01-29-22

Punkt 142: Lukket

20.00.00-A00-5-22