

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 02-06-2025**

**Mødedato** Mandag d. 02. juni 2025 kl. 18:46

**Mødested** Udvalgsværelse 2

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Beslutning om kommunal støtte til 30 almene familieboliger med fokus på fællesskab på Fuglebakl	4
Beslutning om dispensation fra lokalplan 226 til etablering af 4 nye boliger i tagetagen - Godthåbsv	7
Beslutning om dispensation fra byggeloven til etablering af 2 nye boliger i tagetagen - Åboulevard	9

## **Punkt 76: Meddelelser**

00.22.04-P35-17-24

### **Sagsfremstilling**

Der er ingen meddelelser til udvalget.

# Punkt 77: Beslutning om kommunal støtte til 30 almene familieboliger med fokus på fællesskab på Fuglebakkevej 94

03.02.10-G01-1-24

## Resume

Udvalget skal med denne sag beslutte, om kommunen skal give økonomisk støtte til, at boligforeningen fsb bygger 30 nye almene familieboliger på Fuglebakkevej 94 (skema A) og bemyndige forvaltningen til at godkende eventuelle fravigelser fra de almindelige betingelser for aftaler med entreprenører og rådgivere. Forvaltningen anbefaler at give støtten, idet byggeriet opfylder lokalplanens krav om 25 % almene boliger, og desuden understøtter kommunens boligpolitik, ligesom forvaltningen anbefaler at give bemyndigelsen. Sagen blev udsat på mødet 5. maj og genfremlægges til udvalgets genbehandling.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget ((Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke)

1. indstiller til Magistraten, at Frederiksberg Kommune giver støtte efter almenboligloven til boligforeningen fsb til at opføre 30 almene boliger på Fuglebakkevej 94 med en anskaffelsessum på 56,367 mio. kr., herunder at kommunen:

o yder kommunalt grundkapitallån på 4,509 mio. kr.,

o stiller garanti for den del af realkreditlånet, som når lånet optages, er ud over 60% af ejendommens værdi - og

o godkender den budgetterede husleje på 1.671 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusive forbrugsudgifter.

2. indstiller til Magistraten, at give forvaltningen mulighed for at godkende evt. fravigelser i de almindelige betingelser for aftaler med entreprenører og rådgivere mm.

Tilsagnet gives på betingelse af, at der i overensstemmelse med rammeaftalen indgås en udlejningsaftale med fleksibel udlejning, som understøtter såvel fællesskabet i afdelingen som flyttekæder på Frederiksberg.

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

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller til Magistraten.

1. at Frederiksberg Kommune giver støtte efter almenboligloven til boligforeningen fsb til at opføre 30 almene boliger på Fuglebakkevej 94 med en anskaffelsessum på 56,367 mio. kr., herunder at kommunen:
  - o yder kommunalt grundkapitallån på 4,509 mio. kr.,
  - o stiller garanti for den del af realkreditlånet, som når lånet optages, er ud over 60% af ejendommens værdi - og
  - o godkender den budgetterede husleje på 1.671 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusive forbrugsudgifter.
2. at give forvaltningen mulighed for at godkende evt. fravigelser i de almindelige betingelser for aftaler med entreprenører og rådgivere mm.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 5. maj 2025 sagen efter drøftelse. Sagen genfremlægges derfor til udvalgets behandling. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

*Tidligere sagsfremstilling (5. maj 2025)*

### Anledning

I lokalplan 243, som blev vedtaget på møde i Kommunalbestyrelsen d. 28. april 2024, stilles krav om 25 procent almene boliger. Boligforeningen fsb søger kommunen om at godkende økonomisk støtte (skema A) for de 30 nye almene familieboliger på grunden. Byggeriet opføres af den private bygherre ALMA. Boligerne understøtter kommunens boligpolitik ved at tilvejebringe flere almene familieboliger og boliger til mennesker med almindelig indkomst samt ved at understøtte fællesskaber. Samtidig får kommunen ret til at anvise borgere til 25% af boligerne.

### *Byggeriets økonomi*

Byggeriet har en anskaffelsessum på 56,367 mio. kr. og overholder maksimumbeløbet for almene familieboliger i 2025. Maksimumbeløbet øges hvert år, og det kan derfor forventes, at anskaffelsessummen øges tilsvarende, når forvaltningen godkender økonomien forud for, at byggeriet igangsættes (ved skema B).

Byggeriet finansieres ved skema A med:

- kommunalt grundkapitallån (8%) 4,509 mio. kr.
- støttet realkreditlån (90%) 50,731 mio. kr.
- beboerindskud (2%) 1,127 mio. kr.

For at minimere renten garanterer kommunen for en del af det støttede realkreditlån. Kommunen giver samtidig på statens vegne tilsagn om statslig ydelsesstøtte, som er en støtte til termindydelsen på realkreditlånet.

#### *Fakta om byggeriet*

De almene boliger udgør i alt 1.726 m<sup>2</sup>, heraf 252,4 m<sup>2</sup> fællesareal. Boligerne opføres i 7 etager og varierer i størrelse fra 43-98 m<sup>2</sup> brutto. Ejendommens etageplaner, herunder placering af fællesarealer, fremgår af bilag 1 "Plantegninger for almene boliger og fællesarealer". Oversigt over huslejer fremgår af bilag 2 "Huslejer og arealer". Byggeriet forventes at stå færdigt i første kvartal 2028. Byggeriet opføres i et samarbejde mellem den private bygherre ALMA og boligforeningen fsb som et fællesskabshus med 115 private boliger og 30 almene boliger. Se nærmere i Bilag 3 "Fokus på Fællesskabet".

#### *Kommunen godkender i henhold til lovgivningen*

Forvaltningen påser, at Almenboliglovens betingelser for at give støtte til byggeriet er overholdt. Forvaltningen stiller de vilkår for tilsagnet, som fremgår af støttebekendtgørelsen. Jævnfør støttebekendtgørelsens § 18 stk. 2 stilles desuden særlige vilkår til byggeriet. Der stilles f.eks. et vilkår om at overveje, hvordan bygningsdele og komponenter kan konstrueres, så man kan genanvende eller genbruge materiale og komponenter, når de er udtjente. Der stilles også vilkår om, at fsb og Alma skal drøfte aftaler om, hvordan fællesskabet kan understøttes, f.eks. i ejerforeningens vedtægter. Se nærmere i Bilag 4 "Særlige vilkår for byggeriet."

#### *Udlejning og kommunal anvisning*

Der er en andel mindre boliger på 43-46 m<sup>2</sup> med en husleje på ca. 6.000 kr. eksklusive forbrug, som er særligt egnede til de målgrupper, Frederiksberg Kommune anviser til. Da lokalplanforslaget blev forelagt, stillede kommunalpolitikkerne spørgsmål omkring Frederiksberg Kommunes mulighed for at kræve fortrinsret for Frederiksbergborgere. Forvaltningen har været i dialog med fsb om dette. Fortrinsret til de nævnte grupper ligger uden for Rammeaftalen om udlejning, der er indgået mellem Frederiksberg Kommune og BL 1 kreds. Der stilles i forvejen store krav til udlejningen, idet boligerne ligger i et fællesskabshus, og fsb skal understøtte dette. Der er således ikke aftalt fortrinsret for frederiksbergborgere.

#### *Økonomi*

Finansiering af grundkapitallånet på 4,509 mio. kr. bevilges fra anlægsramme til flere almene boliger, der blev afsat i budget 2020. Frederiksberg Kommune skal i henhold til §127 i Lov om Almene Boliger stille garanti for den del af realkreditlånet, der når lånet optages, er ud over 60 procent af ejendommens værdi. Denne garantistillelse påvirker ikke kommunens låneramme.

#### *Fravigelser i de almindelige betingelser for aftaler med entreprenører og rådgivere*

I henhold til støttebekendtgørelsens § 30 stk. 2 skal Kommunalbestyrelsen stille som betingelse for tilsagnet, at ABT (Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed) lægges til grund for udbuddet uden fravigelser. Kommunalbestyrelsen kan dog efter modtaget begrundelse godkende fravigelser. Erfaringsmæssigt er der ved et almindeligt alment byggeri behov for mindre fravigelser fra ABT'en. Uden en bemyndigelse til forvaltningen kræver det en godkendelse af Kommunalbestyrelsen, hvis ABT'en skal fraviges.

#### *Anbefaling*

Byggeriet understøtter kommunens boligpolitik ved at rumme boliger med en husleje, der kan betales af mennesker med almindelige indkomster, og det understøtter fællesskaber. Endelig får kommunen adgang til flere nye boliger, der er egnede til kommunal anvisning. Forvaltningen anbefaler derfor, at Kommunalbestyrelsen beslutter at give økonomisk støtte til byggeriet (skema A). Hvis Kommunalbestyrelsen vælger ikke at godkende sagen, vil byggeriet ikke blive realiseret. Forvaltningen anbefaler at Kommunalbestyrelsen giver forvaltningen bemyndigelse til at afvige ABT for at smidiggøre processen.

## **Økonomi**

Der er ingen bevillingsmæssige konsekvenser, idet der er en pulje til grundkapitallån til flere almene boliger, og garantistillelsen påvirker ikke kommunens låneramme.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelse

## **Historik**

### **Indstilling 5. maj 2025, pkt. 51:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller til Magistraten.

1. at Frederiksberg Kommune giver støtte efter almenboligloven til boligforeningen fsb til at opføre 30 almene boliger på Fuglebakkevej 94 med en anskaffelsessum på 56,367 mio. kr., herunder at kommunen:

- yder kommunalt grundkapitallån på 4,509 mio. kr.,
- stiller garanti for den del af realkreditlånet, som når lånet optages, er ud over 60% af ejendommens værdi - og
- godkender den budgetterede husleje på 1.671 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusive forbrugsudgifter.

2. at give forvaltningen mulighed for at godkende evt. fravigelser i de almindelige betingelser for aftaler med entreprenører og rådgivere mm.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 5. maj 2025, pkt. 51:**

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

## **Bilag**

Bilag 1 - Fuglebakkevej plantegninger for almene boliger og fællesarealer

Bilag 2 Fuglebakkevej - huslejer og arealer

Bilag 3 Fuglebakkevej Fokus på fællesskabet

Bilag 4 særlige vilkår til byggeriet

# Punkt 78: Beslutning om dispensation fra lokalplan 226 til etablering af 4 nye boliger i tagetagen - Godthåbsvej 61A-B

02.01.00-G01-448-24

## Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne eksisterende tagetage til 4 nye tagboliger på mellem 53 m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup> i ejendommen Godthåbsvej 61A-B. Sagen forelægges til udvalgets beslutning, da projektet kræver dispensation fra lokalplan nr. 226 for etablering af opholdsareal, bilparkeringspladser og lejlighedsstørrelser.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Malte Mathies Løcke, Carina Høedt, Anders Storgaard og Nikolaj Bøgh)

- vedtog at give afslag på etableringen af 4 nye boliger i tagetagen.

Et mindretal i Klima, Plan- og Boligudvalget (Lone Loklindt)

- stemte for at give dispensation.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter, om der kan gives tilladelse til fire nye tagboliger, herunder om der kan meddeles dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere fire bilparkeringspladser mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad, om der kan meddeles dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og om der kan meddeles dispensation til at fravige krav om lejligheds gennemsnitsstørrelse på mindst 100 m<sup>2</sup> og for tre af lejlighederne en minimumsstørrelse på 65 m<sup>2</sup>.

## Sagsfremstilling

### Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 26. maj 2025 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### Tidligere sagsfremstilling af 26. maj 2025

Forvaltningen har modtaget ansøgning om at omdanne eksisterende tagetage til fire nye tagboliger på mellem 53 m<sup>2</sup> og 75 m<sup>2</sup> i ejendommen Godthåbsvej 61A-B. Se bilag "Projektmateriale".

Ejendommen er opført som beboelsesejendom med erhverv i stueetagen og beboelseslejligheder fra første til fjerde sal. Der er 16 boliger i ejendommen på mellem 55 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>. Gennemsnitsstørrelsen vil med de nye boliger falde fra 76 m<sup>2</sup> til 72 m<sup>2</sup>.

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil bortset fra de tilførte kviste mod gadeside og tagaltaner mod gårdside. Eksisterende pulterrum i tagetagen flyttes til kælderen.

Eksisterende tag er i dårlig stand og udskiftes til naturskiffer på de skrå flader og tagpap på de vandrette flader tilsvarende det eksisterende tag. Tagvinduer mod gade fjernes og der etableres nye kviste.

Hele ejendommens facader afrenses, så gesimser og anden udsmykning tydeliggøres. Butiksfacader føres tilbage til et mere originalt udtryk tilpasset bygningens arkitektur med kvaderpuds og samme relief som nabobygningen Godthåbsvej 55-57 og Lollandsvej 42, som er en tvillingeejendom.

Det er ikke muligt at tilvejebringe yderligere friareal. Der er derimod mulighed for at forskønne og begrønne ejendommens gårdrum. Dette foreslås gjort ved at der etableres blomster- og urtebed langs gavlen i gården, samt blomsterbuske på gårdenes græsareal. Yderligere bliver eksisterende skralde- og cykelskur ombygget og oprisket med maling og et nyt tag beklædt med sedum.

Gårdrummet indeholder ikke bilparkeringspladser. Bygherren er indstillet på at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i tilfælde af krav om parkeringspladser.

### Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 226 – Svømmehalskvarteret, som er en bevarende lokalplan. Lokalplanens formål er blandt andet at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af karakteristiske bygningsdele og arkitektoniske elementer, samt bevaring af eksisterende erhverv i stueetagen.

Lokalplanen bestemmer at familieboliger skal være minimum 65 m<sup>2</sup> bruttoareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m<sup>2</sup>.

De ubebyggede arealer skal efter lokalplanens bestemmelser indrettes med opholdsarealer, legepladser, parkering og tilkørselsarealer, befæstelse, beplantning og belysning efter en samlet plan. De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse til boligformål skal der etableres opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet. Der skal efter lokalplanens bestemmelser anlægges en parkeringsplads pr. bolig ved ændret anvendelse af bebyggelse og to cykelparkeringspladser pr. bolig.

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

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

#### *Behandlede tagboligsager siden marts 2023*

Udvalget har i kølvandet af temadrøftelsen i marts 2023 tilladt én ny tagbolig i ejendommen Falkoner 120 (projekt opgivet) samt to nye tagboliger i ejendommen Falkoner Allé 41 (her er senere givet afslag til fornyet ansøgning om fem boliger, så der etableres to boliger). Udvalget har desuden meddelt afslag til to tagboliger i ejendommen Nylandsvej 1 (da opholdsarealer blev vurderet for dårlige). På møde den 10. marts 2025 har udvalget besluttet ikke at give tilladelse til etablering af en ny bolig ved omdannelse af loftsrum og forhøjelse af tag på Ærøvej 4.

#### Anbefaling

Forvaltningen vurderer at de projekterede lejligheder er veldisponerede, mindre boliger. Ejendommens øvrige lejligheder er gode treværelses boliger og gårdrummet er attraktivt for børnefamilier.

Bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret både til gade- og gårdsiden og vil få et løft med den påtænkte afrensning af facader og tilbageførelse af butiksfacader i stueetagen til et mere originalt udtryk og tilføre arkitektonisk værdi til den omgivende by.

En opdatering af gårdrummet med blomster- og urtebede og gennemgribende reovering af affalds- og cykelskur vil løfte fællesområderne for alle ejendommens beboere. De nye altaner vil i givet fald medføre, at de enkelte lejligheder får et nær-uderum af høj kvalitet. Det vurderes derfor, at der kan fraviges fra at anlægge yderligere opholdsareal på terræn.

## **Økonomi**

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

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling 26. maj 2025, pkt. 66:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter, om der kan gives tilladelse til fire nye tagboliger, herunder om der kan meddeles dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere fire bilparkeringspladser mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad, om der kan meddeles dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og om der kan meddeles dispensation til at fravige krav om lejligheds gennemsnitsstørrelse på mindst 100 m<sup>2</sup> og for tre af lejlighederne en minimumsstørrelse på 65 m<sup>2</sup>.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. maj 2025, pkt. 66:**

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

## **Bilag**

Projektmateriale

# Punkt 79: Beslutning om dispensation fra byggeloven til etablering af 2 nye boliger i tagetagen - Åboulevard 27/ Worsaaesvej 2

02.34.02-P19-177-25

## Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne et tilbageblivende tagrum til 2 nye tagboliger på 88 m<sup>2</sup> og 98 m<sup>2</sup> i ejendommen Åboulevard 27/Worsaaesvej 2. Sagen forelægges til udvalgets beslutning, da projektet kræver dispensation fra bygningsreglementet for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Malte Mathies Løcke, Carina Høedt, Anders Storgaard og Nikolaj Bøgh)

- vedtog at give afslag på etableringen af 2 nye boliger i tagetagen.

Et mindretal i Klima, Plan- og Boligudvalget (Lone Loklindt)

- stemte for at give dispensation.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. giver dispensation fra bygningsreglementet til to nye tagboliger
2. giver afslag til to nye tagboliger

## Sagsfremstilling

### Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 26. maj 2025 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### Tidligere sagsfremstilling af 26. maj 2025

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om omdannelse af et tilbageblivende tagrum til 2 nye tagboliger på 88 m<sup>2</sup> og 98 m<sup>2</sup> i ejendommen Åboulevard 27/ Worsaaesvej 2. Omdannelsen ønskes i forbindelse med udskiftning af tag, renovering af facader og vinduer. Lejligheden på adressen Worsaaesvej 2, 4. th. blev i 1978 udvidet med 36 m<sup>2</sup> op i tagetagen. Worsaaesvej 2, 5. tv. er en godkendt lejlighed på 92 m<sup>2</sup>. Atelier lejligheden beliggende på Åboulevard 27, 5. tv. har siden 1949 været godkendt til beboelse. Disse tre boliger er derfor ikke omfattet af denne ansøgning.

Ejendommen er opført som beboelsesejendom med erhverv i stueetagen og beboelseslejligheder fra første til fjerde/ femte sal. Både hovedtrappe og bitrappe er ført med op til tagetagen som rummer et åbent lyst tagrum med en loftshøjde på 3,70 meter. Der er 17 boliger i ejendommen og et erhverv (Restaurant) i stueetagen.

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil bortset fra de tilførte kviste mod gårdside. Eksisterende pulterrum i tagetagen flyttes til kælderens.

Eksisterende tagbelægning (uoriginal Eternitskifer) udskiftes til tegl, således at taget fremadrettet fremstår som ved opførelsen med tegl mod vej og gård. Nyt tag etableres med fast undertag, tagvinduer mod gaden og fire nye kviste mod gården. Det karakteristiske atelier-vindue på tagets hjørnet bevares.

Hele ejendommens facader afrenses, så gesimser og anden udsmykning tydeliggøres. Vinduer og døre i ejendommen udtages og restaureres. Uoriginale vinduespartier i stueetagen ved restaurant udskiftes til nye partier i hårdt træ, til et mere originalt udtryk tilpasset bygningens arkitektur.

Det er ikke muligt at tilvejebringe 50% friareal, men derimod mulighed for at forskønne og begrønne ejendommens gårdrum. Dette foreslås gjort ved at der etableres blomster- og højbede. Mod gaden omdannes asfaltbelægningen til græsplæner og ved restauranten etableres en træterrasser omkranset af stedsegrønne hækplanter.

Gårdrummet indeholder ikke bilparkeringspladser. Bygherren er indstillet på at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond. 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, svarende til to bilparkeringspladser på i alt 524.040,00 kr. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest fem år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

### Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 45 - for et område i Frederiksberg Kommune begrænset af Åboulevard, Jakob Dannefærds Vej, Worsaaesvej, Rosenørns Alle og H.C. Ørsteds Vej. Lokalplanens formål er at sikre området som boligområde, dog med mulighed for forretningsvirksomhed langs Rosenørns Alle, H.C. Ørsteds Vej og Åboulevard.

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

Ifølge kommuneplanen kan et projekt fremmes på baggrund af en konkret vurdering af kvalitetene, såfremt der ikke mistes bevaringsværdi, og projektet samtidig tilføjer andre værdier som for eksempel øget tilgængelighed, energioptimering, forskønnelse og mere tidssvarende boliger.

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

#### Tagboligsager

Udvalget skal på mødet den 26. maj 2025, behandle en statussag om tagboliger.

#### Anbefaling

Forvaltningen vurderer at de projekterede lejligheder er veldisponerede, gennemlyste familieboliger og tagrummet egnet for yderligere boliger. Ejendommens øvrige 17 lejligheder er gode familieboliger og gårdrummet er åbent, lyst og orienteret mod syd. Bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret både til gade- og gårdsiden og vil få et løft med den påtænkte afrensning af facader og tilbageførelse af butiksfacader i stueetagen til et mere originalt udtryk og tilføje arkitektonisk værdi til den omgivende by. En opdatering af gårdrummet med blomster- og højbede og renovering af affaldsbelægningen vil løfte fællesområderne for alle ejendommens beboere. Det vurderes derfor, at der kan fraviges fra at anlægge yderligere opholdsareal på terræn.

## **Økonomi**

#### Bevillingsmæssige forhold

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

#### **Indstilling 26. maj 2025, pkt. 69:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. giver dispensation fra bygningsreglementet til to nye tagboliger
2. giver afslag til to nye tagboliger

#### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. maj 2025, pkt. 69:**

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

## **Bilag**

Bilag 1\_Byggeandragende - Åboulevard 27 og Worsaaesvej 2

Bilag 2\_Samlet projektmateriale

Bilag 3\_Worsaaesvej 2\_intention og eksisterende forhold