

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 21-08-2023

Mødedato Mandag d. 21. august 2023 kl. 21:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til lokalplan 237 for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej.....	4
Ansøgning om udvidet brugstid med lystænding på kunstgræsbanerne på Jens Jessens Vej.....	7
Status om byggesagsbehandling.....	9
Ny Prins Henriks Skole - midlertidigt hegn om skolegård og hegn på opholdstage.....	14
Budgetforslag 2024.....	18
Opfølgning på 1. forventede regnskab - handleplan til at imødegå merforbrug.....	20
Nordre Fasanvej 108 - Til- og ombygning af eksisterende erhvervsejendom.....	22

Punkt 103: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Supplerende hørings svar til dagsordenspunkt nr. 107 "Ny Prins Henriks Skole - midlertidigt hegn om skolegård og hegn på opholdstage"

Ved en beklagelig fejl er et hørings svar blevet overset og ikke medtaget i behandlingen af sagen.

Forvaltningen har gennemgået hørings svaret og vurderer, at emnerne i hørings svaret er dækket vel ind i gennemgangen af de øvrige hørings svar. Hørings svaret er bilagt til orientering mhp., at det indgår i udvalgets behandling af sagen.

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

Punkt 104: Forslag til lokalplan 237 for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

01.02.05-P16-10-21

Resume

Klima, Plan og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 237 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget skal sikre bevaring af kvarterets karakteristiske blandede bymiljø med blandede anvendelser og forskellige bygningstyper. Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanforslaget er at den gældende Byplanvedtægt 31 ikke er restriktiv nok til at sikre kvarterets særlige karakter. Kommunalbestyrelsen har derfor i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021 besluttet, at området skal prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner for byen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget godkendte,

1. at forslag til Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes Åbent Hus i høringsperioden.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes Åbent Hus i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Den gældende Byplanvedtægt 31 muliggør en anvendelse til boligformål og fastsætter en bebyggelsesprocent på 110.

Forvaltningen har jævnlige modtaget henvendelse fra kvarterets ejendomsjere, der ønsker at omdanne erhverv til boligformål eller ønsker om at fortætte deres ejendom. Disse ønsker betyder, at områdets særlige karakter som et blandet bymiljø med forskellige anvendelser og bygningstyper er under pres.

Derfor besluttede kommunalbestyrelsen at ændre den kommuneplanramme, der gælder for størstedelen af området i forbindelse med Kommuneplan 2021. Anvendelsen er ændret fra boligformål til blandede byfunktioner. Bebyggelsesprocenten blev ændret fra 110 til 70. Det skal sikre bevaring af områdets særlige identitet, blandede anvendelser og varierede skala i form af en blanding af etageejendomme, byhuse og baghuse.

Kvarterets består af en blanding af primært historiske etageejendomme, historicistiske byhuse og for- og baghuse med industri/ værkstedspræg. Historicisme er en arkitektonisk stilart, der blev brugt i slutningen af 1800- tallet og starten af 1900-tallet.

Den nuværende bebyggelsestæthed er størst i udkanten af området, og er mindre indad i kvarteret. Kvarteret er karakteriseret ved nord/syd gående veje, hvor bygningerne fremstår med varierende afstand til vej. Grønne forhaver og kantzoner er udformet med stor variation, som ofte afgrænses af lave stakitter eller levende hegn, og der er mange store træer i kvarteret. Der er passager og lange kig til baghuse og grønne gårdmiljøer.

Lokalplanforslagets indhold

Forslag til Lokalplan 237 har til formål at sikre bevaring af kulturmiljøets særlige karakter i form af bygningernes variation og skalaskift, og formålet er også at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge. Det er også formålet at sikre kvarterets bevaringsværdige træer, grønne karakter og lange kig mellem bygningerne. Det er endvidere lokalplanens formål at forhindre konvertering af erhvervsformål i baghuse til boligformål.

Lokalplanforslaget opdeler området i 3 delområder.

Delområde 1 omfatter størstedelen af området. Her fastsættes anvendelsen til bolig, kontor- og service, liberale og kreative erhverv, mindre ikke-støjende håndværksvirksomheder og værksteder samt kulturelle formål. Konvertering af

erhverv til bolig må ikke finde sted i baghuse eller i stueetager i enkelte udpegede forhuse og mellembygninger. Boliger må kun etableres i forhuse.

Der er mulighed for enkeltstående butikker på op til 100 m² til salg af egne produkter til i tilknytning til en virksomhed.

Der kan indrettes offentlige servicefunktioner herunder daginstitutioner i mindre omfang. Det gælder også i de udpegede bygninger, hvor erhverv skal fastholdes i stueetagen.

Delområde 2 omfatter det tekniske anlæg på Sankt Knuds Vej, "Værket". Her fastsættes anvendelsen til teknisk anlæg. Delområde 3 omfatter en enkelt ejendom på hjørnet af Svanholmsvej og Gammel Kongevej. Her fastsættes anvendelsen til blandede byfunktioner.

I delområde 1 fastsætter lokalplanforslaget en maksimal bebyggelsesprocent på 70. Etageejendomme må opføres i højst 4 etager. For byhuse fastsættes bebyggelsesprocenten til 40 og højst 3 etager. Det betyder, at der på de færreste ejendomme vil være mulighed for at bygge yderligere.

I delområde 2 fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 110. Bebyggelse må højst opføres i 3 etager. I delområde 3 fastsættes en maksimale bebyggelsesprocent også til 110. Bebyggelse må her højst opføres i op til 6 etager. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for nybyggeri, som sikrer at udformning, omfang og placering af ny bebyggelse respekterer kvarterets særlige karakter.

I kommuneplanen er kvarteret udpeget som kulturmiljø, og en række bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger er sket på baggrund af en SAVE- registrering, der er fra 1994.

SAVE er et system til registrering af bygningers bevaringsværdi. SAVE-registreringen er foretaget for de bygninger, der kan ses fra vej. Baghuse, garage- og portnerbygninger er derfor typisk udpeget ikke som bevaringsværdige, men kan være vigtige for kulturmiljøet.

Det er vigtigt, at kvarteret fremstår som levende bymiljøer, der afspejler områdets historie. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget foretaget en registrering af de bygningstyper, som er karakteristiske for det samlede kulturmiljø i området.

Bygningerne i denne lokalplan er udpeget som bevaringsværdige på baggrund af deres bygningstype.

I lokalplanen er bygningerne inddelt i følgende kategorier:

- Kategori A. Baghuse og forhuse med industri/værkstedspræg
- Kategori B. Historicistiske byhuse
- Kategori C. Historicistiske etagehuse med karréstruktur
- Kategori D. Nyere bygninger

Bygninger i kategori A-C er bevaringsværdige. Lokalplanforslaget fastsætter, at disse bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Lokalplanen fastsætter også bevaringsbestemmelser for træer, særlige belægnings og karakteristiske lange kig. Den fastsætter bestemmelser om udformning og omfang af hegn og stakitter, der sikrer kvarteret særlige karakter.

Forslag til Lokalplan 237 erstatter størstedelen af Byplanvedtægt 31, for den del, der er omfattet af lokalplanforslaget.

Kommuneplan 2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Arkitekturpolitik

Lokalplanforslaget lever op til arkitekturpolitikens fokus på en nænsom udvikling af byen, herunder fokus på en blandet by, hvor særligt erhvervsbygninger, der understøtter iværksættermiljøer, bør bevares. Og lokalplanforslaget lever op til arkitekturpolitikens fokus på, at ny arkitektur og ændringer af eksisterende bebyggelse supplerer den eksisterende bebyggelse i respekt for det oprindelige formsprog, den oprindelige idé og tilfører byen nye værdier, der bidrager med forøget bykvalitet.

Miljøvurdering

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området.

Der foretages derfor ikke nogen egentlig miljøvurdering af planen. Det lægges i afgørelsen vægt på, at der er tale om et afgrænset område af byen, og at planen ikke giver muligheder for bebyggelse eller ændringer af området, der giver væsentlige miljømæssige påvirkninger.

Borgerinddragelse

Der har været afholdt forudgående borgerinddragelse i sommeren 2022 i form af en byvandring i kvarteret. Der deltog ca. 90 borgere. Byvandringens formål var at formidle kvarterets historie og særlige karakter og kvaliteter i forhold til områdets varierede bebyggelser, vekslende skala, beplantning, grønne forarealer, lange kig og tilpasset hegning. Formålet var også at få bidrag fra de deltagende borgere for at kvalificere lokalplanforslagets indhold. Der har desuden været dialog med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Det vurderes, at der bør afholdes Åbent Hus i høringsperioden på grund af den store interesse fra kvarterets borgere.

By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at forslag til Lokalplan 237 sikrer kulturmiljøets særlige karakter med varieret bygningstyper og blandede anvendelser. Det sikrer også de enkelte bygninger mod nedrivning og ændringer uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Frederiksbergs egenart er knyttet til bygningerne bevaringsværdier og kulturmiljøer, og det er af afgørende betydning af fastholde de kvaliteter, der gør kvarteret og bygningerne bevaringsværdige.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Forslag til lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 237

Punkt 105: Ansøgning om udvidet brugstid med lystænding på kunstgræsbanerne på Jens Jessens Vej

02.00.14-P19-3-23

Resume

Frederiksberg Idrætsunion (FIU) har søgt Frederiksberg Kommune om tilladelse til at udvide brugen af lystænding på kunstgræsbanerne på Jens Jessens Vej. FIU fik afslag på en lignende ansøgning i 2021, men på baggrund af en ny indregulering af belyningsarmaturerne, søger de nu igen. Udvalget skal tage principiel stilling til ansøgningen, i det den efterfølgende vil komme i partshøring/naboorientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der gives principiel tilladelse til at udvide brugen af lystænding på de centrale kunstgræsbaner 3, 4, 6 og 7 på Jens Jessens Vej, så der mandag til torsdag kan spilles frem til kl. 22.45 i stedet for som nu til kl. 22. Udvalget anmodede om, at ordningen evalueres efter et år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøforvaltningen indstiller,

at der gives principiel tilladelse til at udvide brugen af lystænding på de centrale kunstgræsbaner 3, 4, 6 og 7 på Jens Jessens Vej, så der mandag til torsdag kan spilles frem til kl. 22.45 i stedet for som nu til kl. 22.

Sagsfremstilling

Der er stor efterspørgsel efter at spille fodbold på Frederiksberg og derfor stort pres på kunstgræsbanerne på Jens Jessens Vej. Derfor søger FIU på vegne af fodboldklubberne om at få lov til at udvide brugen af deres lysanlæg, så der kan spilles fodboldkampe frem til kl. 22.45 mandag til torsdag mod i dag kun til kl. 22 (ansøgning vedlagt som bilag 1). FIU foreslår selv, at en tilladelse til at udvide brugen af lystænding kan indskrænkes til kun at gælde de centrale baner 3, 4, 6 og 7 (se bilag 2), der ligger længst væk fra de omkringboende naboer. FIU ønsker en tilladelse så hurtigt som muligt og meget gerne med effekt allerede fra efterårssæsonen.

Det tidligere By- og Miljøudvalg besluttede den 3. maj 2021 at give afslag på en lignende ansøgning efter flere indsigelser fra naboerne. Siden 2021 har forvaltningen arbejdet sammen med FIU og eksterne rådgivere for at få indreguleret belyningsarmaturerne, så lyset i højere grad rettes mod banerne og ikke ud mod omgivelserne. Med den seneste lysmåling foretaget 22. marts 2023 og 20. juni 2023 af DTU, konkluderer rådgiverne, at lysgenerne fra belyningsanlægget nu ligger under grænseværdien (se bilag 3).

Forvaltningen finder, at der med de foretagne justeringer og med den nyeste lysmåling foreligger en ny situation, der giver anledning til at se på sagen igen på baggrund af FIU's ansøgning. Såfremt udvalget beslutter at udvide lystændingstiden, skal udvalgets beslutning sendes i partshøring/naboorientering, inden der kan gives endelig tilladelse. Fremkommer der væsentlige indsigelser eller nye oplysninger i denne høring, vil udvalget få sagen forelagt på ny.

Ved seneste behandling af sagen var der indsigelser både over lysgener og støjgener fra naboerne. Med de nye tiltag på lysanlægget har der været arbejdet med at reducere lysgenerne. I FIU's forslag tages der også hensyn til støjgenerne ved at indskrænke en tilladelse til kun at gælde de centrale baner, der er længst væk fra naboerne. I By- og Miljøudvalgets behandling af sagen 3. maj 2021 indgik overvejelser om give en midlertidig tilladelse med efterfølgende evaluering, hvilket var foreslået af FIU (se bilag 4). Dette forslag indgår imidlertid ikke i FIU's nye ansøgning. – formentlig fordi de med de nye målinger anser lysgenerne for løst.

Lovgrundlag

I byggeloven er det fastsat at lysinstallationer ikke må være til ulempe i forhold til omgivelserne. Støjgener er omfattet af Miljøbeskyttelsesloven. Der kan ikke gives forhåndstilladelse til anvendelse af banerne i henhold til miljøbeskyttelsesloven, men hvis der i forbindelse med en klagesag konstateres væsentlige støjgener, kan disse reguleres ved et påbud.

Vurdering

I en kommune som Frederiksberg, der har svært ved at skaffe nye faciliteter, er det vigtigt at udnytte eksisterende faciliteter bedst muligt. Der skal derfor ske en afvejning mellem hensynet til fodboldklubberne og hensynet til naboerne, i beslutningen om der skal gives lov til at udvide lystændingstiden.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der med den foretagne indregulering har været arbejdet kvalificeret med at reducere lysgener. Rådgivernes konklusion er, at eventuelle lysgener nu ligger indenfor det tilladte. På baggrund af denne konklusion samt FIU's forslag om kun at bruge de centrale baner, vurderer forvaltningen, at de resterende lysgener er acceptable i en storby som Frederiksberg. Spillere og publikums engagement gør også, at man kan høre, når der spilles fodbold. Denne potentielle støjgene skal dog afvejes op mod at kunne give flere spillere mulighed for at udøve deres sport. Forvaltningen vurderer, at der med forslaget om at indskrænke den udvidede lystændingstid til kun at gælde de centrale baner, vises hensyn overfor naboerne.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Bilag

VS Ansøgning om udvidet brugstid med lystænding på kunstgræsbanerne på Jens Jessens Vej.

Kunstgræsbaner JJV med banenr. - 8.10.2019.pdf

230620 Measurement Report Frederiksberg M34255 + M34288_

Dagsordenspunkt Ansøgning om udvidet brugstid med lystænding på kunstgræsbaner - Jens Jessens V.docx

Punkt 106: Status om byggesagsbehandling

02.00.06-G01-1-15

Resume

Hermed følger en årlig status for byggesagsbehandlingen. I sagen redegøres der for sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer mv. Sagen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog status om byggesagsbehandlingen til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status om byggesagsbehandlingen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget får forelagt en årlig status for byggesagsbehandlingen, hvor der orienteres om sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer, evt. ny lovgivning mv.

Bygningsreglementet ændres løbende. I en periode ændredes det uden fast interval, men på det seneste er reglementet blevet ændret 2 gange om året, hhv. ved starten januar og juli. Det giver derfor området en mulighed for i et vist omfang at forberede sig og borgerne på ændringerne.

Bygningsreglementet ledsages af vejledninger med fortolkningsbidrag til de enkelte bestemmelser. Vejledningerne udgives desværre ofte med en forsinkelse i forhold til selve ændringerne. Der er derfor ofte perioder, hvor forståelsen af de enkelte bestemmelser er uklar hvilket forsinker og besværliggør sagsbehandlingen, og hvor der må bruges ressourcer på vejledning af både private og professionelle bygherrer.

Udover ændringer i bygningsreglementet sker der også kontinuerligt ændringer i anden lovgivning, byggesagsområdet administrerer, og som medarbejderne derfor skal have opdateret viden omkring – både af hensyn til at træffe korrekte afgørelser og af hensyn til vejledning af borgere og bygherrer.

Antal sager

Selvom ændringer i bygningsreglement har betydet et betydeligt bortfald af gebyrbelagte sager, estimeres det, at det samlede antal sager i 2023 svarer til antallet i de forrige år. De ændrer bare karakter. Der ses en betydelig stigning i forhåndsdialoger, forespørgsler, klage over anden part og planlovsforhold og et væsentligt nyt område er fortsat sager indenfor brandområdet, der før blev varetaget af beredskaberne, og som nu er overgået til byggemyndigheden.

Der ses et fald i antallet af altansager, enfamiliehuse og etageejendomme, hvilket sandsynligvis hænger sammen med en tilbageholdenhed i byggeaktivitet grundet de stigende renter og den generelle usikkerhed.

Sagskategori	2020	2021	2022	2023 esti.
Aktindsigt	84	101	81	92
Altaner	114	99	74	62
Brand	48	88	71	170
Enfamiliehus	67	56	52	42
Erhverv-Institution	49	90	54	64
Etageejendomme	312	435	335	204
Forhåndsdialog	216	277	266	294
Garager, carport, skur	43	23	25	48
Gebyrsag	0	0	8	18

Klage over anden part	102	130	111	136
Klage over sagsbehandling	16	8	2	10
Lovliggørelse	28	53	38	42
Matrikel + §42 mv.	60	42	47	48
Nedrivning	29	19	13	14
Planmæssig forespørgsel	205	142	286	376
Sammenlægning	35	40	27	16
Skimmelsvamp	29	19	12	20
Stikprøve	27	19	19	16
Øvrige konstruktioner	39	41	25	34
Sager i alt	1503	1682	1546	1706

Der meddeles fortsat næsten ingen afslag (20 i 2022 og 6 i første halvår af 2023), og hvis et projekt ikke umiddelbart kan tillades, indbydes der til dialog om, hvad man kan forvente at få lov til. Hvis man ikke kan få enderne til at mødes, har ansøger mulighed for at få sagen forelagt for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Området arbejder målrettet og dagligt med dialog og "nem adgang". Borgere og virksomheder kan ringe eller maile for at få en snak med en sagsbehandler og afklare spørgsmål samme dag, ligesom der kan bookes dialogmøder via hjemmesiden, hvis man har behov for en dybere gennemgang af et projekt. Det er også muligt at få et dialogmøde på stedet, og det er nemt for sagsbehandlerne at cykle rundt i byen og foretage tilsyn. Der svares ca. 30 telefoner dagligt i vagtordningen.

Service mål

Et fortsat fokusområde er at reducere den tid, der går fra sagerne modtages til sagsbehandlingen påbegyndes. Der er ikke længere et problem med at altansager ligger længere end andre sager. Det skyldes primært den nedgang i antallet af altansager der kan ses af den øverste tabel. Det er fortsat målsætningen at der maksimalt må gå 7 uger fra en sag bliver oprettet til der bliver svaret. Dette fremgår også af kommunens hjemmeside, så borgere og ansøgere ved hvad de kan regne med.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 pr. 1.7
Liggetid altansager	27 uger	20 uger	18 uger	13 uger	10 uger	7 uger	7 uger
Liggetid andre byggesager	9 uger	8 uger	7 uger	7 uger	7 uger	7 uger	7 uger
Sager hurtigt spor	2 uger	1 uge	1 uge	1 uge	1 uge	1,5 uge	2 uger

Byggesagsområdet har siden 2018 haft en midlertidig bevilling på ca. 2 mio. kr. Ved Budget 2023 blev den halveret og permanentliggjort, og forvaltningen blev pålagt en rammebesparelse. På bilag 1 med diagram over antal verserende sager ses denne implementering tydeligt i stigningen i antal sager der kræver sagsbehandling i kvartal 1. Det ses dog også at antallet er stabiliseret i kvartal 2 (her er en medarbejder kommet retur fra barsel)

Et vigtigt princip for den oplevede service er, at der prioriteres mellem sagerne. Sager, der kan behandles hurtigt, skal behandles hurtigt. Mange af de hurtige byggesager er bortfaldet efter ændringer i BR, så der ikke længere skal søges byggetilladelse i flere mindre sagstyper. Der arbejdes dog fortsat med et hurtigt spor i sagsbehandlingen. Udover aktindsigtsanmodninger er det særligt mistanke om skimmelsvamp eller andre sager, hvor der kan være fare for sikkerhed og sundhed. Også byggesager vedr. tilgængelighed eller nødvendig sagsbehandling for at sikre, at borgere kan blive boende, prioriteres.

Gebyr

Magistraten besluttede i april 2022, at der fra 1. juli 2022 skal opkræves fuld takst for byggesagsbehandling svarende til 835 kr. (det blev med Budget 2018 besluttet at halvere gebyrtaksten). En ændringer af timetaksten i 2024 skal besluttes i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2024

Forelæggelser for udvalget

Antallet af sager, der forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget er højt men med en faldende tendens. Der er typisk tale om sager, hvor der dispenseres fra lokalplansbestemmelser, altanprojekter, der afviger fra altanmanualen, eller hvor der opsættes altaner/etableres tagterrasser synlig fra vej i områder omfattet af bevarende lokalplan samt ejendomme beliggende ud til hovedstrøg, og sager om konvertering fra erhverv til bolig samt indretning af nye boliger i tagetager, som typisk kræver dispensation fra etablering af parkering og opholdsareal. Mange sager forelægges flere gange, ligesom der også foretages en del besigtigelser.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (estimeret)
Antal forelæggelser	82	86	58	74	68	56	66	51	46

Hvis en byggesag skal i partshøring efter bygge- eller forvaltningsloven eller i naboorientering efter planloven forlænger dette sagsbehandlingstiden med ca. en måned. Hvis en byggesag skal behandles i udvalget, og der skal ske besigtigelse, forlænger dette ofte sagsbehandlingstiden væsentligt.

Ændringer i bygningsreglementet, anden lovgivning, afgørelser fra klageinstanser og domstole og compliance

Generelt er der få klager over sagsbehandlingen. Det prioriteres som nævnt at bruge ressourcer på dialog og vejledning, og der samarbejdes tæt med stadsarkitekt og byudviklingsenheden således, at ansøgere, borgere og naboer hjælpes bedst muligt. Nogle gange påklages områdets afgørelser til klageinstanser. I øjeblikket er der lang sagsbehandlingstid i Nævnenes Hus, og nogle afgørelser har været flere år undervejs. Forvaltningen får overvejende medhold i afgørelser fra klageinstanser. I 2022 og første halvdel af 2023 er der truffet afgørelse i tolv klagenævnsager: Syv sager er blevet afvist (typisk er klager ikke klageberettiget), i tre sager blev kommunens afgørelse ophævet og hjemsendt til fornyet behandling og i to fik kommunen medhold. Udvalget orienteres løbende om afgørelser (i form af meddelelsepunkter). Der er pt. 10 igangværende sager i klagenævnene.

En væsentlig opgave der ligger i myndighedsopgaven er at holde sig opdateret på afgørelser fra klageinstanser og domstole, der kan have betydning for de afgørelser, området træffer. Det er således sådan, at selv om gældende lovgivning, vedtagne lokalplaner og servitutter ikke ændres, kan nye afgørelser fra klageinstanser og domstole have store konsekvenser for sagsbehandling og vejledningsopgaver. Hvis ændringer i bestemmelser, vejledninger og afgørelser fra klageinstanser og domstole medfører en ændret praksis på et område, vil dette blive forelagt politisk behandling.

Brandområdet - nye opgaver

Når der kommer ny lovgivning, hel- og halvårlige revisioner og vejledninger med videre, er det forbundet med en tilvænning hos forvaltningen som myndighed, men også for ansøgerne, som både bliver mødt med ny og skærpet lovgivning, ny myndighed fra beredskabs- til bygningsmyndighed samt en stor og langvarig vejledningsopgave.

Sager alene omhandlende brandforhold lå på 81 sager i 2022, og her estimeres en fordobling af sager i 2023, idet der allerede i første halvår af 2023 er registreret 85 sager. Sagerne omhandler typisk brandforhold i forbindelse med udendørs arrangementer, indberetninger fra Hovedstadens Beredskab i forbindelse med brandsyn, indberetninger om fejl og mangler på brandalarmanlæg og sprinkleranlæg, midlertidige overnatninger og pladsfordelingsplaner, samt klager over oplag i flugtveje mv.

Bygningsreglementet er udformet på en sådan måde, at det tager udgangspunkt i nybebyggelse. Dette gælder også brandområdet. Hvilket betyder at intet blot er et opslag i reglementet eller en tilhørende vejledning, men derimod hele tiden en afvejning af hensigten med bestemmelsen og eksisterende lovlige forhold fra opførelsestidspunktet eller efterfølgende ombygninger. F.eks. tager vejledningen vedr. brandsikkerhed ved udendørs arrangementer udgangspunkt i at arrangementet afholdes på en bar mark, hvor der er masser af plads. På Frederiksberg er der ingen bar mark, der er derimod bygninger, hvis beboere og brugere stadig skal kunne reddes i tilfælde af en brand, selvom der er gadefest eller cirkus på en plads. Bygningsmyndigheden påser i tæt samarbejde med Hovedstadens Beredskab, som går brandsyn, at bygningsreglementet bestemmelser i forhold til brandsikkerhed overholdes ved arrangementer. Både det seneste år samt fremad er der en stor vejlednings- og samarbejdsopgave på tværs af organisationen og kommunegrænsen, således at vi kan hjælpe arrangørerne med at komme bedst i mål med nogle gode og sikre arrangementer på Frederiksberg.

Ved revision af bygningsreglementet 1.1.2022 er der stillet skærpede krav til alle bygninger vedrørende drift, kontrol og vedligehold. Disse krav gælder for såvel nye byggerier, som for eksisterende byggerier. Hovedstadens beredskab udfører brandsyn for kommunen. De skærpede krav medfører et øget antal påbud fra hovedstadens beredskab som bygningsmyndigheden skal viderebehandle.

Bygningsmyndigheden har også overtaget lovgivningen vedr. midlertidig overnatning i byggeri eller bygningsafsnit, som normalt ikke kan anvendes til overnatning, f.eks. skoler, institutioner og sportshaller. Bygningsmyndigheden har bugt mange kræfter på at vejlede om reglerne og udarbejdelse af en ny digital anmeldelsesløsning, som blev taget i brug medio 2022.

Sagsbehandlingstider

Der er et fortsat stort fokus på sagsbehandlingstider i byggesagsbehandlingen.

De sagsbehandlingstider der i dag registreres, registreres i henhold til aftalen mellem regeringen og KL, hvor der er indført måltal for forskellige byggesagskategorier i sager der ender med en byggetilladelse.

Sagsbehandlingen der foretages i byggesagsafdelingen, er dog ikke kun af ansøgninger om byggetilladelser efter byggeloven, men der behandles mange andre forskellige opgavetyper og inden for andre lovområder. Alle disse øvrige sager indgår ikke i registreringen af sagsbehandlingstiden som beskrevet i KL, selvom de nu udgør over halvdelen af enhedens sager.

En anden faktor, der påvirker sagsbehandlingstiderne, er Frederiksberg Kommunes særlige forhold, herunder at byen er så tæt bebygget, og forventningerne til kvaliteten af et byggeri er store, idet det forventes at et byggeri også bidrager og giver tilbage til byen. Denne type af sager kræver megen undersøgelse og grundig vejledning af bygherrer samt også ofte dialog med naboer – hvilket ikke kan aflæses af måltallene fra KL.

Regeringens aftale med KL om måltal for sagsbehandlingstider for byggesagsbehandlingen er implementeret over de seneste 7 år. Metoden er på mange måder et godt værktøj til på overfladen at sammenligne kommuner og få et indtryk af sagsbehandlingstider i de sager der skal have en byggetilladelse.

Målemetoden har dog også nogle svagheder, hvorfor statistikken i skemaet nedenfor (for henholdsvis Frederiksberg og Danmark som helhed) skal læses med flere forbehold.

Sagsbehandlingstiderne inddrager ikke forhold som f.eks. at forvaltningen, ulig en række andre kommune ikke, afviser mangelfulde ansøgninger. Forvaltningen, indgår i stedet (hvor det er muligt) i dialog med ansøgere, borgere og erhvervsdrivende om hvad der vil kunne være muligt, såfremt projekterne tilpasses. Denne bearbejdning af projekter kan øge sagsbehandlingstiderne og der kan dog også opleves irritation blandt ansøgere over at projekter skal tilpasses for at kunne muliggøres og den deraf medfølgende øgede sagsbehandlingstid.

Det er dog forvaltningen vurdering, at ansøgere ofte er glade for at deres ansøgninger ikke afvises, hvis der mangler materiale eller projekterne skal tilpasses for at få en tilladelse.

Dertil afspejler sagsbehandlingstiderne ikke nødvendigvis de markante udfordringer der er i at bygge i en by som Frederiksberg, der allerede er fuldt udbygget. I Danmarks tættest befolkede by er der mange hensyn der skal tages til omkringboende, arkitekturen samt det omfattende antal af lokalplaner, byggelov, deklARATIONER, kommuneplan, Frederiksberg strategi, arkitekturpolitik mv.

	KL's måltal	2018 FRB	2018 DK	2019 FRB	2019 DK	2020 FRB	2020 DK	2021 FRB	2021 DK	2022 FRB	2022 DK	Status 1.7.23 FRB
Simple konstruktioner	40 dage	35	42	101	43	94	43	68	58	130	71	138
Enfamiliehuse	40 dage	95	39	99	43	94	45	65	58	107	69	144
Industri- og lagerbygning	50 dage	31	55	14	56	-	64	-	64	-	76	-
Etagebyggeri - erhverv		113	57	197	69	214	77	139	71	187	79	224

55
dage

Etagebyggeri - bolig	60 dage	29	50	35	60	67	84	115	104	110	116	130
-------------------------	------------	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

KL udtaler selv i forbindelse med offentliggørelsen af seneste tal: ”Kommunerne har forskellig geografi, bebyggelsestæthed og bygningstyper. Derfor kan sagsbehandlingstiderne umiddelbart ikke sammenlignes direkte på tværs af kommuner. (...) Kommunerne bruger også meget tid på dialog om bygningsreglementet, som er meget komplekst for især mindre byggeri. Her ønsker kommunerne at hjælpe borgerne, men god dialog tager tid, og kommer til udtryk som længere sagsbehandlingstid.”

For Frederiksberg er statistikken også påvirket af, at der i perioden, fortsat har været arbejdet med pukkelafvikling af gamle sager med høje sagsbehandlingstider. Da en sag først tæller med i statistikken, når den afsluttes, vil afslutning af mange, meget gamle sager påvirke statistikken i negativ retning. Der er i år givet byggetilladelser i 171 sager, og antallet af verserende sager som der måles statistik på er nedbragt til 274 sager d.d. (07-08-2023), hvoraf 119 sager er mere end et år gamle.

For alle landets kommuner har ændringer af bygningsreglementet i 2018 betydet, at en stor del af de mindre og mere enkle sager er faldet helt bort, Da disse sager tog forholdsvis kort tid at sagsbehandle, trak de gennemsnitstiden betragteligt ned. Med bortfald af disse sager ses derfor generelt stigende sagsbehandlingstider, når der regnes på et gennemsnit af de resterende mere komplekse sager. Med den dialogbaserede og vejledende tilgang, hvor der også ofte medgår høringer og politiske forelæggelser og besigtigelser, har de mest oplagte reduktioner i sagsbehandlingstiderne været at reducere liggetiden, før den egentlige sagsbehandling påbegyndes.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de nuværende ressourcer på området fortsat muliggør en byggesagsbehandling, der er præget af høj faglighed samtidig med, at det sikres, at vejledningspligten varetages. Ansøgere er generelt tilfredse med byggesagsbehandlingen, hvilket hovedsageligt begrundes i forvaltningens ønske om, at træffe afgørelser, hvor der i stedet for afslag findes andre og bedre måder at gennemføre ansøgenes ønsker på. Det er vanskeligt at bruge KL's statistikker, da Frederiksberg er en meget unik by, hvor langt de fleste sager kræver ekstra sagsgange som høringer osv. Det er i stedet relevant at kigge på produktiviteten og tilfredsheden.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 15. august 2022, pkt. 109:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at status om byggesagsbehandlingen tages til efterretning.

Bilag

Dagsordenspunkt Status om byggesagsbehandling behandlet på mødet 15. august 2022 kl. 2000 (Udvalgsværelse 2) i Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 (2022).docx

Bilag 1 verserende sager 21.8.2023

Punkt 107: Ny Prins Henriks Skole - midlertidigt hegn om skolegård og hegn på opholdstage

02.34.02-P19-338-21

Resume

Ny Prins Henriks Skole har søgt om at opføre et midlertidigt hegn om skolegården, som skal være klart til skolens åbning den 16. oktober i år. Samtidig har skolens ansøgning om placering af yderligere opholdsarealer på tagflader i strid med lokalplanen været sendt i partshøring/naboorientering. Forvaltningen vurderer, at der er indkommet væsentlige høringssvar, hvorfor disse forelægges udvalget. Det viser sig, at skolen allerede har ladet opsætte høje hegn om opholdsarealerne, som ikke fremgik af ansøgningen om dispensation, og derfor ikke var udvalget bekendt.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles afslag på ansøgning om midlertidig dispensation på to år fra bestemmelser i lokalplan 223, pkt. 7.12.5 om udseende og placering af hegn og fra pkt. 8.9 om støj på udendørs opholdsarealer.
2. at udvalgets beslutning af 12. juni 2023, om at der meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 5.3.5 om etablering af yderligere opholdsarealer på de øverste tagflader, fastholdes, selvom der er kommet nye oplysninger i sagen samt væsentlige indsigelser, idet der skal indsendes samlet projekt for alle hegn på tage til forvaltningens godkendelse. Udvalget tilkendegav, at det var uacceptabelt, at hegnet har været opsat før, der er meddelt endelig tilladelse, og at det derfor bør nedtages.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles afslag på ansøgning om midlertidig dispensation på to år fra bestemmelser i lokalplan 223, pkt. 7.12.5 om udseende og placering af hegn og fra pkt. 8.9 om støj på udendørs opholdsarealer.
2. at udvalgets beslutning af 12. juni 2023 om at der meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 5.3.5 om etablering af yderligere opholdsarealer på de øverste tagflader fastholdes, selvom der er kommet nye oplysninger i sagen samt væsentlige indsigelser, idet der skal indsendes samlet projekt for alle hegn på tage til forvaltningens godkendelse.

Sagsfremstilling

På Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde den 12. juni 2023 blev der forelagt ansøgninger om dispensationer for skolegårdshegn og opholdstage. Udvalget besluttede, at der meddeltes afslag til det ønskede permanente skolegårdshegn, idet det ikke havde den nødvendige kvalitet. Udvalget besluttede at give dispensation til ny placering af hegn og yderligere opholdsarealer på tage på 4. sal. Efter partshøring/naboorientering om opholdsarealerne er der kommet nye oplysninger og væsentlige indsigelser.

Midlertidig hegning af skolegård

Ansøger ønsker nu, at der opsættes et midlertidigt hegn for at overholde skolens egne sikkerhedskrav, så skolen kan åbne den 16. oktober i år. Det midlertidige hegn kræver dispensation fra lokalplanen, idet både placering og udformning er i strid med lokalplanens bestemmelser. Ansøger nævner, at det i lokalplanen viste hegn ikke vil kunne realiseres, fordi funderingen vil ødelægge træernes rodnet. Forvaltningen vurderer, at dette ikke er korrekt, idet hegnet vil kunne funderes uden at ødelægge træerne. Desuden har udvalget givet dispensation til omplacering af hegnet, så der tages hensyn til træerne.

Den midlertidige dispensation ønskes indtil 15. august 2025.

Ansøger oplyser også, at det foreslåede midlertidige hegn ikke overholder den støjgrænse på 58dB, som lokalplanens pkt. 8.9 fastsætter som maksimal grænse for vejstøj på primære udendørs opholdsarealer. En foreløbig vurdering fra ansøger er, at der kan opnås 58-61dB.

Det foreslåede midlertidige hegn følger en del af det eksisterende grønne hegn og vil fra fortovsiden bestå af det eksisterende trådhegn, den eksisterende hæk, som vil gro op i en højde fra nuværende ca. 2 meter til 2,2 meters højde samt en 2,2 meter høj grønmalet 2 mm tyk stålplade, der pælefunderes. Resten af det midlertidige hegn udføres på samme måde, dog forventes hækken at være nyplantet, så stålpladen bag er synlig fra vej.

Når skolen søger om en midlertidig dispensation til et hegn, der allerede er givet afslag til at etablere permanent, begrundes det især med økonomiske. Der er imidlertid ikke tungtvejende argumenter for, at den økonomiske situation skulle være anderledes om to år. Og der vil der i givet fald allerede være afholdt udgifter til et midlertidigt hegn. En anden mulighed for at løse skolens udfordringer med sikkerhed kunne være at reducere skolegårdens omfang på terræn og i stedet udnytte den principielle tilladelse fra udvalget om at udvide opholdsarealerne på tagetagerne.

Placering af yderligere opholdsarealer på tagflader

Der har efter udvalgsbehandlingen været afholdt partshøring/naboorientering om de yderligere opholdsarealer på 4. sals tage af de omkringliggende ejendomme. Der indkom syv høringssvar. Et af svarene er vedlagt foto af allerede opsat højt hegn på tag. Ansøger har i mail i høringsperioden spurgt forvaltningen om brandforhold i forbindelse med placering af et fire meter højt hegn beregnet til, at der kan spilles bold på tagene.

De fire af høringssvarene nævner æstetikken af de høje hegn, der bliver kaldt fængselslignende, fangebure, uskønne og æstetisk makværk. I et høringssvar spørges, hvorfor hegnene allerede er rejst, inden der er givet endelig tilladelse. Seks af svarene indeholder bekymring om støj fra opholdstage, herunder svaret fra den nærliggende institution, hvor der går lydsensitive børn og der er vuggestuebørn, der sover ude. Herudover nævnes indblikforhold, og at de fire meter høje værn er i strid med lokalplanens bestemmelser. Se også skema over høringssvar Bilag 13.

Forvaltningen kan hertil bemærke, at ved besigtigelse har forvaltningen konstateret, at de nye hegn på tage er opsat, inden partshøringen er behandlet. Da der er tale om nye opholdsarealer på tage, er der ikke i lokalplanen fastlagt bestemmelser om placering, begrønning eller højde på disse hegn. Dog forudsættes det, at støjgrænser for opholdsarealer overholdes.

Der har ikke været dialog om, at de nye hegn kunne være højere end de hegn, der er muliggjort i lokalplanens pkt. 5.5.1 om værn i maximum højde på 2 meter. Og der har heller ikke været ansøgt om et fire meter høje hegn. Forvaltningen har meddelt ansøger, at såfremt dispensationen gives, kan der forventes tilladelse til at ændre materiale fra glasværn til trådhegn med varmtforzinket overflade på 4. sals tage. Fastholdes beslutningen om at give dispensation, kræver det således opfølgning med en præcisering af den konkrete udformning.

Regelgrundlag

Lokalplan 223

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 223, som i pkt. 7.12.5 om hegn, Delområde IV fastlægger hegning om skolegård med hensyn til placering, udformning og farver. I pkt. 12.7 står, at det eksisterende hegn mod Bülowvej og Rolighedsvej skal fjernes som forudsætning for ibrugtagningstilladelse.

Om opholdsarealer står der i pkt. 5.3.5 sidste afsnit, at der skal herudover etableres opholdsarealer på tagflader som angivet på kortbilag 5.

Med hensyn til støj står i pkt. 8.9, at primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58dB. I forudsætninger for ibrugtagningstilladelse pkt. 12.2 står, at der skal være etableret støjafskærmningsforanstaltninger ved opholdsarealer til opfyldelse af pkt 8.9.

Lokalplanens pkt. 5.5.1 nævner støjværn/afskærmningsværn i maximum højde på to meter. I pkt. 5.5.5 om Delområde IV står, at værn ved tekniske anlæg skal placeres mindst to meter fra facadelinje. Ved opholdsarealer skal værn placeres ved facadelinjer bag plantekasse. I lokalplanens Bilag 12a side 182 er værn på opholdstage vist i højde som en person svarende til 1,80 m.

I pkt. 6.13.3 står, at værn/støjskærme på opholdstage skal fremstå transparente og udføres som indspændt glas eller med spinkel konstruktion. Kantprofil og konstruktion skal have farve som vinduespartier med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade og møde mellem ny og bevaringsværdig bygning).

I pkt. 7.10.2 står, at der på opholdstage skal indarbejdes mindre grønne elementer med opbygning af gode vækstforhold, som vist på bilag 12a (opbygning til grønne elementer på tage).

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Hvis dispensationen til det midlertidige hegn om skolegården ikke meddeles, vurderer forvaltningen, at det kan have den konsekvens, at skolebørnene ikke får lov at opholde sig på terræn på grund af skolens egne sikkerhedsregler. Det skal nævnes, at det ikke er et krav fra forvaltningens side, at der skal være et midlertidigt skolegårdshegn, og der vil kunne dispenseres fra støjkrav inden for en fornuftig tidshorisont, indtil et permanent hegn er opført.

Det midlertidige hegn har på ingen måde den kvalitet i materialer, udformning og transparens, som det hegn, der er forudsat i lokalplanen. Stadsgartner og stadsarkitekt anbefaler derfor, at der istedet for at meddele dispensation til et midlertidigt skolegårdshegn, indgås dialog med ansøger om udformning af det permanente hegn og forarealet som sådan.

På den måde sikres, at der ikke benyttes ressourcer på midlertidige løsninger, men samarbejdes om udformningen af et permanent hegn, der har den fornødne kvalitet og transparens og samtidig er en realiserbar løsning for skolen.

Skolens grund er i dag omkranset af hæk på hjørnet ud mod Bülowvej og Rolighedsvej. Denne hæk forudsættes egentlig fjernet i lokalplanen men vil også kunne indgå i en fremtidig løsning, og skolen ville kunne etablere deres sikkerhedshegn bag hækken og fra hækken ind mod bygningen. Dermed ville de små skolebørn være sikret i deres skolegård. De større børn kunne opholde sig sikkert på tagfladernes opholdsarealer.

En sådan disponering ville friholde resten af forarealet på grunden, så det kunne indgå i den åbne, grønne campus kant, der var intentionen med hele vinderforslaget bag lokalplanen. I lokalplanen blev der indgået et kompromis mellem åbenhed og sikkerhed ved at stille krav om et hegn af glas der, hvor der ønskes åbenhed – bl a. foran den bevaringsværdige bygning. Ved at reducere skolegården på terræn kunne der i stedet for en visuel åbenhed opnås en reel åbenhed ud mod Rolighedsvej. Dette ville også give en bedre adgang for Det franske Kulturinstitut, der har lejet sig ind i den vestlige del af stueetagen.

Forvaltningen vurderer, at udvalgets beslutning om opholdstage på 4. sals tage kan fastholdes på trods af den ikke tilstrækkeligt oplyste ansøgning og høringssvarenes indhold. Dette betinges af, at der indsendes et samlet projekt for alle hegn på tage inklusiv begrønning af opholdstage til forvaltningens behandling. Dette projekt, der må indeholde eventuelle ansøgninger om dispensationer for hegning, opholdsarealer eller støj samt redegørelse for indblikforhold kan således behandles for en samlet løsning.

Fraviger ovenstående løsninger om skolegårdshegn og hegn på tage lokalplanens bestemmelser med hensyn til fx hegning, opholdsarealer eller støjforhold, forventer forvaltningen at forelægge dispensationerne for udvalget igen.

Forvaltningen vurderer fortsat, at det er muligt at meddele midlertidig dispensation til skolens åbning den 16. oktober i år og forventer, at der kan findes en samlet løsning på hegning om skolegård og på tage, der lever op til intentionerne i lokalplanen og den fine nye skolebygning.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

KPB

Bilag

Bilag 1

Bilag 2 bilag til ansøgning snit v Rolighedsvej

Bilag 3 støjbelastning beregning

Bilag 5 Høringssvar nr. 1

Bilag 6 Høringssvar nr. 2

Bilag 7 Høringssvar nr. 3

Bilag 8 Høringssvar nr. 4

Bilag 9 Høringssvar nr. 5

Bilag 10 Høringssvar nr. 6

Bilag 11 Høringssvar nr. 7

Bilag 12 Bemærkninger til høringssvar ifm. ansøgning om disp. vedr. udearealer på tagterrasser.pdf

Bilag 4 Situationsplan midlertidigt hegn inkl snit

Bilag 13 Oversigt over høringsvar

Punkt 108: Budgetforslag 2024

00.30.10-S00-4-23

Resume

Budgetforslaget for 2024 forelægges med henblik på høring i fagudvalgene.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget drøftede Budgetforslag 2024 og tog sagen til efterretning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter Budgetforslag 2024 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Sagsfremstilling

Udvalget forelægges hermed budgetforslaget for 2024.

Budgetforslaget består af to dele. Den første del, som er vedlagt denne sag, indeholder den overordnede økonomi for hele kommunen og de enkelte udvalg. Herudover fremgår for hvert udvalg en beskrivelse af udvalgets opgaver, strategiske tiltag og udfordringer samt økonomi.

Den anden del er et teknisk budgetforslag, der indeholder en udvalgsgennemgang af mere teknisk karakter. Det tekniske budgetforslag offentliggøres på Frederiksberg Kommunes hjemmeside den 22. august 2023.

Gældende for de to dele af det administrative budgetforslag er, at de er udarbejdet med udgangspunkt i en budgetramme svarende til budgettet for 2023. Herudover er eventuelle ændringer som følge af politiske beslutninger eller opgaveændringer indarbejdet. Budgetforslaget indeholder alle ændringer, der indgår i henholdsvis 1. og 2. finansielle orientering. 2. finansielle orientering behandles på dagsordenen til møde i Magistraten parallelt med denne sag.

Økonomi

Fremgår af vedlagte bilag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Alle fagudvalg den 21. august.

Historik

Indstilling 21. august 2023, pkt. 201:

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter Budgetforslag 2024 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Indstilling 21. august 2023, pkt. 66:

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter Budgetforslag 2024 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Indstilling 21. august 2023, pkt. 55:

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter Budgetforslag 2024 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Indstilling 21. august 2023, pkt. 72:

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter Budgetforslag 2024 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Beslutning fra Børneudvalget 2022-25, 21. august 2023, pkt. 72:

Mødet blev aflyst. Dagsordenspunkt overgår til skriftlig procedure.

Bilag

Budgetforslag 2024

Punkt 109: Opfølgning på 1. forventede regnskab - handleplan til at imødegå merforbrug

00.30.14-S00-3-23

Resume

Som opfølgning på Magistratens behandling af 1. forventede regnskab 2023, behandlede Klima- Plan- og Boligudvalget 12. juni en sag om handleplan til at imødegå merforbrug. Klima- Plan- og Boligudvalget tog status i sagen til efterretning og godkendte handleplanen til at imødegå merforbrug på 3,1 mio. kr. i 2023. Af sagen fremgik endvidere, at forvaltningen i august ville orientere udvalget om, hvordan budgettet er bragt i balance, herunder uddybe konsekvenserne heraf. Nærværende sag indeholder forslag til håndteringen af udfordringen via forventet mindreforbrug på den afsatte risikopulje til el begrundet i en opdateret forbrugsforventning for 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at status på håndtering af forventede merudgifter tages til efterretning
2. at forventede merudgifter på 3,1 mio. kr. i 2023 finansieres af ledige midler i den afsatte risikopulje til el i budget 2023.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at status på håndtering af forventede merudgifter tages til efterretning
2. at forventede merudgifter på 3,1 mio. kr. i 2023 finansieres af ledige midler i den afsatte risikopulje til el i budget 2023

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen behandlede på møde den 15. maj 2023 1. forventede regnskab 2023. Det forventede regnskab viser et merforbrug på service på ca. 17 mio. kr. Hertil kommer en række risikoområder, der kan forværre resultatet, ligesom der er usikkerhed om udgifter relateret til flygtninge fra Ukraine. Forventningen til årets regnskab viste, at tre udvalg – Klima-, Plan og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget – forventede merudgifter.

I Frederiksberg Kommunes Principper for økonomistyring står der bl.a.:

”I budgetopfølgningsprocessen er der fokus på at sikre: ... (at) budgetrammer og handlingsplaner i budgettet skal overholdes. Såfremt dette giver problemer, iværksættes kompenserende tiltag med fokus på, at de enkelte udvalg holder deres budget så kommunens service- og bruttoanlægsramme overholdes.”

Med baggrund heri besluttede Magistraten ved sin behandling af 1. forventede regnskab 2023 den 8. maj 2023 at anmode hhv. Klima-, Plan- og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget om at udarbejde forslag til modgående tiltag inden for deres respektive udvalg til at sikre budgetoverholdelse. Kommunalbestyrelsen tiltrådte efterfølgende den beslutning mhp. at tre udvalgs tiltag forelægges Magistraten den 19. juni 2023.

Forvaltningen kvalificerede efterfølgende forventningerne til udvalgets regnskabsresultat. Af sagen om opfølgning på 1. forventede regnskab, som Klima-, Plan og Boligudvalget fik forelagt 12. juni 2023, fremgik, at forvaltningen forventede et samlet merforbrug i 2023 på 3,1 mio. kr. Forvaltningen indstillede i sagen en handleplan til håndtering af merforbruget i 2023 i form af opbremsning på vedligeholdelsesindsatsen på kommunens bygninger. Denne blev godkendt af udvalget. Samtidig fremgik det af sagen, at forvaltningen frem mod august vil følge udviklingen i udvalgets økonomi tæt og afsøge alternative finansieringsmuligheder.

Opdateret forventning til udvalgets regnskabsresultat pr. august 2023

Med udgangspunkt i de kraftige prisstigninger på el og øvrige forbrugsudgifter i 2022, har der i økonomiopfølgningen i 2023 været angivet en risiko for merforbrug på udvalgets udgifter hertil i 2023. På baggrund af situationen i 2022, blev der i budget 2023 afsat en risikopulje på 8 mio. kr. i 2023 til at dække eventuelle merudgifter. I forbindelse med 1. forventede regnskab var der stadig usikkerhed om, hvorvidt denne pulje ville blive anvendt fuldt ud.

I de efterfølgende måneder har elprisen imidlertid kunnet konstateres at ligge væsentlig lavere end niveauerne fra 2022. Regeringen har desuden suspenderet elafgiften for 1. halvår 2023, hvilket til sammen har medført et lavere forbrug end risikovurderingen ved 1. forventede regnskab tilsagde. Dertil kommer, at forvaltningen med effekt for 2. halvår har indgået en fastprisaf tale, der afdækker risikoen for halvdelen af det samlede forbrug i 2. halvår, det vil sige ca. ¼ af årets samlede forbrug.

På den baggrund vurderer forvaltningen nu, at det indenfor de afsatte 8 mio. kr. til el vil være muligt både at dække udvalgets merudgifter til el, samt det opståede merforbrug på 3,1 mio. kr., der primært vedrører husleje.

Af hensyn til ikke at øge vedligeholdelseefterslæbet i 2023 foreslår forvaltningen, at 3,1 mio. kr. af det forventede mindreforbrug på risikopuljen til el i 2023 prioriteres til håndtering af Klima- Plan- og Boligudvalgets forventede merudgifter. Midlerne er placeret under Magistraten og vil derfor skulle flyttes til Klima-, Plan- og Boligudvalget. Såfremt Magistraten godkender omplaceringen, vil dette ske i forbindelse med sagen Udmøntning af ny lovgivning (DUT) og udgiftsneutrale omplaceringer (også kendt som tekniksagen).

De anførte afvigelser fra udvalgets 1. Forventede Regnskab kan med den foreslåede omprioritering håndteres indenfor rammen.

Siden udarbejdelse af sagen om opfølgning på udvalgets forventede regnskab, der blev behandlet 12. juni, er der som en del af Kommuneaftalen fastsat nye satser for pris- og lønregulering. Konsekvensen heraf blev behandlet på Magistratens møde 19. juni. Den øgede prisfremskrivning kan medføre prisstigninger på en række af de varer og ydelser, som indkøbes på udvalgets område, eksempelvis håndværkerydelser. Den manglende udmøntning af p/l til Klima-, Plan- og Boligudvalget medfører derfor et behov for en stram udgiftsstyring. Forvaltningen vil følge forbruget tæt i de kommende måneder frem mod 2. Forventede Regnskab.

Økonomi

Risikomidler til håndtering af eventuelle merudgifter til el i 2023 er placeret under Magistraten. Såfremt Magistraten tiltræder indstillingen, vil 3,1 mio. kr. blive omplaceret fra puljen til ekstraordinære eludgifter under Magistraten til områderne med merforbrug på Klima-, Plan- og Boligudvalget i sagen 'Udmøntning af ny lovgivning (DUT) og udgiftsneutrale omplaceringer', som behandles af Kommunalbestyrelsen d. 2. oktober.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Direktionen, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten

Punkt 110: Nordre Fasanvej 108 - Til- og ombygning af eksisterende erhvervsjendom

01.02.00-G01-187-21

Resume

Sagen omhandler udvikling og til- og ombygning af den eksisterende erhvervsjendom beliggende på Nordre Fasanvej 108 med ca. 400 m². For at skabe et levende, grønt og aktivt gårdmiljø, hvor der er offentlig adgang og passage, søges der om at udlægge 10 af de eksisterende parkeringspladser. Udvalget skal derfor tage stilling til, om man vil tillade en udlægning af 10 af ejendommens 25 eksisterende parkeringspladser mod at der tinglyses en deklaration om genetablering på kommunens forlangende og om man vil meddele dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 nye parkeringspladser.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt det kan tillades at udlægge 10 eksisterende bilparkeringspladser på ejendommen mod at det tinglyses at bilparkeringspladserne til enhver tid skal genanlægges på Frederiksberg Kommunes forlangende,
2. at der meddeles dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 bilparkeringspladser efter gældende takst,
3. at det tillades at der udvides med ca. 400 m² mod at der indbetales til parkeringsfonden,
4. at der meddeles dispensation fra bevarende lokalplan 226 til ændring af tagkonstruktion ved etablering af en ekstra etage på bygning B og etablering af ny lodret tagkonstruktion på Bygning A, efter samarbejde om nærmere detaljering med forvaltningen

Sagsfremstilling

By- Kultur og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Sweco Arkitekter som på vegne af bygherre Patrizia Ejendomme ønsker tilladelse til at til- og ombygge og udvikle den eksisterende erhvervsjendom beliggende på Nordre Fasanvej 108. Det er en erhvervsjendom, der har udviklet sig over en periode på knap 100 år fra 1898 til 1992, og især bygninger og renoveringer fra 30'erne er karakteristisk for bygningernes industrielle karakter.

Ejendommen blev oprindeligt opført som væveri, men fra omkring 1917 og mange år frem, havde lampefirmaet Fog og Mørup sin fabrik der - den seneste anvendelse har været til bl.a. kontor og danseskole. Bygherre ønsker at fastholde erhverv, med lejemål i varierende størrelse op til 1500 m², med anvendelse inden for kontor, servicefag og andre liberale erhverv, samt kantine restaurant/cafe i stueetagen.

Man ønsker at fremhæve det industrielle look i ejendommen ved at afspejle den tidligere benyttelse som lampefabrik i arkitekturen - bl.a. ved at ændre taget på hjørnebygningen Nordre Fasanvej/Holger Danskes Vej. Her ændres tag til en let lodret konstruktion, der med en vis transparens giver illusionen af en plisseret lampeskærm. Den tidligere benyttelse som fabrik understreges ved at isætte vinduer der ligner de oprindelige industrielle jernvinduer med smalle profiler og opsprossning.

Ejendommen er sammensat af flere selvstændige bygninger med hvert sit industrielle udtryk. Dette ønskes bevaret, så hver bygning får sin egen individuelle identitet i form af farver og bygningsdele. Der søges tilladelse til at tilføje en tilbygning på ca. 400 m² i form af en ekstra etage på den lave bygning langs Holger Danskes Vej. Dette er nødvendigt for at give den nødvendige sammenhæng og flow mellem bygningerne og de forskellige fremtidige lejemål, samt for at kunne indrette en tekniketage til diverse installationer som f.eks. ventilationsanlæg der ellers vil skæmme byggeriet.

Ejendommen danner en karré, der lukker sig om gårdrummet. Indgang til ejendommen sker primært gennem en port fra Nordre Fasanvej, og adkomsten er ikke entydig, da man tilgår de enkelte bygninger individuelt fra gårdrummet, som i dag er helt optaget af parkeringspladser.

Bygherre arbejder i sin virksomhedsprofil for at efterleve FN's Verdensmål, og man ønsker at gå forrest i en målsætning om klimavenlige, bæredygtige og bilfri ejendomme. Deres lejere forpligter sig bl. a. kontraktligt til at være indforståede med denne bilfri profil og dermed også til at benytte miljøvenlige transportmidler fremfor biler til og fra arbejdspladsen.

Ejendommen ligger trafikmæssigt stationsnært til Aksel Møllers Have Metro. Der sættes stort fokus på at indrette ejendommen cykelistvenligt og der indrettes en stor brugervenlig cykelparkeringskælder hvor en kørerampe sikrer at man som cykellist nemt kan trille direkte ned i kælderen og parkere sin cykel. Det overvejes at tilknytte en cykelsmed til at servicere de ansattes cykler i arbejdstiden.

Gårdrummet ønskes indrettet som et grønt, aktivt og rekreativt byrum omkranset af bygninger, der leder tankerne hen på ejendommens industrielle fortid og som er trygt at opholde sig i. Byrummet bliver offentligt tilgængeligt gennem en åben port fra Nordre Fasanvej og med en passage ud til Holger Danskes Vej. Asfalt fjernes og belægningen udskiftes til brosten og gårdrummet begrønnes med træer og beplantning.

I dag er der 25 krævede parkeringspladser på ejendommen. Disse parkeringspladser blev anlagt da den nyeste ejendom i karreen (Bygning F) blev opført i 1989. Med en yderligere forøgelse af etagearealet med ca. 400 m² udløses et krav om yderligere 4 parkeringspladser i henhold til parkeringsnormen for erhverv.

For at leve op til ambitionerne om bæredygtighed og for at kunne skabe de ønskede opholdsmuligheder i gården, ønsker bygherre at reducere bilparkeringens omfang. Derfor søger bygherre om lov til at udlægge 10 af de 25 parkeringspladser, der i dag er anlagt. Bygherre søger samtidig om dispensation fra krav om anlæg af 4 bilparkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden. De krævede antal handicapparkeringspladser og af- og pålæsningspladser i gården fastholdes.

At udlægge parkeringspladser i stedet for at anlægge dem er en mulighed der kan benyttes, hvis det vurderes at parkeringskravet midlertidigt er større end det aktuelle behov. Ved at udlægge dem i stedet for at anlægge dem sikres det, at arealet midlertidigt kan benyttes til andre formål, men at P-pladserne til enhver tid kan anlægges, hvis der er brug for det. Dette sikres med en deklaration tinglyst på ejendommen om, at parkeringspladserne til enhver tid skal kunne etableres på Frederiksberg Kommunes forlangende. Beplantning og fast inventar må således ikke stå i vejen for senere anlæg af p-pladser. Kommunen kan i tilladelsen angive, hvornår og hvor ofte der vil blive evalueret på parkeringsbehovet.

Udlæg af parkeringspladser har været benyttet fx i forbindelse med institutioner, hvor man midlertidigt har ønsket at anvende et udvidet areal til leg og ophold. Der er også flere eksempler på almene boligbebyggelser med udlagte P-pladser. Udlæg kommer kun på tale, hvor der er faglige grunde til, at der midlertidigt ikke er behov for det antal P-pladser, der udløses af myndighedskravet. Og hvor der til hver en tid kan anlægges de krævede p-pladser, såfremt forudsætningerne ændrer sig.

Projektet har været sendt i partshøring og naboorientering - der er kommet 2 indsigelser. Ansøger har kommenteret meget grundigt og de forskellige forhold svares og indarbejdes i den videre projektering. Se bilag med høringssvar, kommentarer og forvaltningens vurdering i skemaform.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 226, som udlægger området til erhverv og hvor det af § 3.1 fremgår at området er markeret som tilbydelsstrøg med anvendelse til butikker cafeer, restauranter samt kontor og serviceerhverv under 1500 m², projektets anvendelse er dermed i overensstemmelse med planforholdene.

Ejendommen er bevaringsværdig og ifølge lokalplanen afsnit 6.1 og 6.2 skal udpegede bygningers oprindelige karakter bibeholdes og skal ved konstruktive ændringer (tag, facader vinduer og døre) udformes således, at der ved materialer og udformning og farver og øvrig ydre fremtræden sikres god sammenhæng med omgivelserne og områdets karakter.

I følge kommuneplan 2021 er ejendommen jf. rammebestemmelserne en del af et kulturmiljø, og er beliggende i et bydelscenter som tillader detailhandel, restauranter samt kontor og serviceerhverv.

Ved anlæg af nyt erhvervsbyggeri skal der i følge parkeringsnormen i Kommuneplanen anlægges en bilparkeringsplads pr. 100 m² og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m². Da der i følge bygherre tilbygges ca. 400 m² udløser dette et krav på 4 parkeringspladser.

I følge Bygningreglementets § 399 og § 400 skal der på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen. Parkeringsarealerne skal kunne benyttes af bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. Det er kommunalbestyrelsen, der i byggetilladelsen fastsætter, hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges eller anlægges til parkeringsareal, samt tidspunktet for hvornår dette skal ske.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By, Kultur og Miljøområdet vurderer, at det ansøgte er et dygtigt gennearbejdet projekt, der omfavner det industrimiljø, der var engang, i en moderne og klimavenlig fortolkning. Projektet trækker tråde tilbage til århundredsskiftet, hvor

industrialisering prægede den del af Frederiksberg i form af fabriksbygninger i højere grad, end man ser i dag, og som er værd at bevare.

Området og ejendommen fremstår i dag lidt trist og slidt - men en genfortolkning og aktivisering af ejendommen som beskrevet indbyder til åbenhed og inkludering af omgivelserne på en attraktiv måde, en rekreativ grøn plet som gør byen rar at være i - helt i tråd med Frederiksbergstrategien.

By- Kultur og Miljøområdet vurderer, at der er tale om et konkret visionært og klimaorienteret projekt, der vil bidrage positivt til et lidt nedslidt område. Hvis gårdrummet skal øremærkes til udelukkende parkering vil projektet ikke give den ønskede kvalitet med åbenhed. Det aktuelle projekt indeholder flere tiltag for at begrænse biltrafikken hos de virksomheder, der lejer sig ind. Det vurderes derfor, at det kan tillades at bibeholde 15 og udlægge 10 eksisterende parkeringspladser på ejendommen, så der kan tilvejebringes en offentlig tilgængelig passage og et levende byrum og samlingssted for hele ejendommen, mod at det tinglyses på ejendommen for nuværende og kommende ejere at de 10 parkeringspladser til enhver tid skal genetableres såfremt Frederiksberg Kommune forlanger det uden udgift for kommunen. En evaluering af P-behovet efter 3 år vurderes passende.

Det er By- Kultur og Miljørådets vurdering, at ejendommen med sin eksisterende industrielle fremtoning vil blive yderligere understreget af at tagkonstruktionen på bygning A og B ændres til fladt tag hvilket er mere karakteristisk for industribyggeri og vil hermed fremstå mere homogent med de øvrige bygninger på ejendommen og det vurderes at det foreslåede udtryk på tagkonstruktionen passer fint til de ejendomme der ligger i randområdet af lokalplanen og på Nordre Fasanvej hvor der ses andre bygninger med flade tage. Den fremtidige tagkonstruktion på bygning A med reference til den tidligere lampefabrik vurderes at være en visuelt og spændende bud på en udnyttelse af tagkonstruktionen, og vurderes at passe ind i omgivelserne.

Økonomi

Ansøger skal indbetale for maksimalt 4 pladser svarende til kr. 1.048.080,00 efter gældende takstblad. Frederiksberg Kommune skal indbetale et tilsvarende beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

NFV108_ARK_Visionsmappe_20221024 1

NFV108_K02_F2_H0_N002_Alternativ landskabsplan 1

Høringssvar nr .1

Høringssvar nr. 2

Bygherres svar på indsigelser

Høringssvar på skemaform - Nordre Fasanvej 108