

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 12-08-2024**

**Mødedato** Mandag d. 12. august 2024 kl. 19:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Endelige vedtagelse af lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99 med tilhørende kommu	4
AAB-tagboliger i Lindevangshave - fristforlængelse af skema B.....	8
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om fælles solcelleudbud..	10
Beslutning om anvendelse af emissionsfri arbejdsmaskiner i kommunens byggerier og anlæg.....	12
Nordens Plads 4 - Ansøgning om at en bolig kan stå tom i mere end 1 år.....	15
Status og videre proces for udviklingen af revideret klimaplan.....	17
Boligsociale og andre indsatser i Finsens Have.....	21
Lukket.....	25

## Punkt 74: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

### Sagsfremstilling

#### **Frederiksberg Alle 29, 3. th – Markise over altan nedtaget**

Klima-, Plan- og Boligudvalget modtog den 27. maj en henvendelse fra ejere af en bolig på Frederiksberg Alle 29, 3. th, der har nedtaget en markise efter påbud fra kommunen. Ejere af boligen anmoder i deres henvendelse udvalget om at sikre dem en tilladelse til at genopsætte markisen. Henvendelsen indeholder desuden en kritik af forvaltningens procedure for behandling af klager og lovliggørelser.

Påbuddet om nedtagning af markise er givet på baggrund af en henvendelse fra en beboer i ejendommen, der også ønskede sig en markise. Påbuddet blev givet efter forudgående partshøring og varsel om påbud til ejere med frister for nedtagning og begrundelse herfor, der er sædvanlig procedure ved ulovlige forhold. Ejere var i såvel varsel om påbud og påbud skriftligt orienteret om et muligt retligt efterspil med tvangsbøder, jf. planlovens § 64, stk. 1, nr. 1 og nr. 4. og retsplejelovens § 997, stk. 3, hvis markisen ikke blev nedtaget indenfor de givne frister.

Det er kommunens administrative praksis kun at tillade markiser i stueetagen ved restauranter, caféer og lignende, jf. kommunens facadevejledning. Forvaltningen har forståelse for, at det kan synes af mindre arkitektonisk betydning, at markisen var opsat på en gavl mod gård, der tilnærmelsesvist er skjult fra gade. Det er dog fortsat forvaltningens vurdering, at markiser ikke hører hjemme over stueetage på etageejendom, med mindre der ved en konkret vurdering kan opsættes markise ved en indeliggende tagterrasse i skjul for tagflade eller tilbagetrukket fra facadeflugt. Forvaltningen har samtidig forståelse for, at ejere har fundet det overvældende at blive varslet politianmeldelse. Anmeldelsen er dog varslet i 2 breve, og ejere har ikke rettet sig efter frister for nedtagning af markisen før telefonopkaldet den 23. maj.

*Klima-, Plan- og Boligudvalget tog meddelelsen til efterretning.*

# Punkt 75: Endelige vedtagelse af lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99 med tilhørende kommuneplantillæg 6

01.02.05-P16-5-24

## Resume

Forslaget til Lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 6 har været i offentlig høring. Der er få ændringsforslag til lokalplanen. Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med den ændring, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at Lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99 og kommuneplantillæg nr. 6 endelig vedtages.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99 og kommuneplantillæg nr. 6 endelig vedtages.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 29. april 2024 indstillingen fra Magistraten og Klima-, Plan- og Boligudvalget om at sende nyt forslag til Lokalplan 239 boliger på Nordre Fasanvej 97-99 med tilhørende Kommuneplantillæg 6 i 4 ugers offentlig høring.

Baggrunden for lokalplanen er, at ejer af ejendommen på Nordre Fasanvej 99 ønsker at opføre en etageboligbebyggelse som særlige boformer i form af et bofællesskab henvendt til seniorer. Bofællesskabet indeholder 20 mindre lejligheder samt en række fællesfaciliteter, mindre gårdrum og tagterrasser. Bofællesskabets forhus sammenbygges med forhuset af etageboligbebyggelsen på Nordre Fasanvej 97, og de to beboelsesejendomme får en ny fælles port i gadeniveau. Lokalplanen indeholder ingen bygningsmæssige forandringer eller ændring i anvendelsesbestemmelser for ejendommen på Nordre Fasanvej 97.

### *Lokalplanen*

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af ny etageboligbebyggelse på Nordre Fasanvej 99, hvilket forudsætter at de eksisterende erhvervsbygninger nedrives. Ingen af disse bygninger er optaget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. Lokalplanen muliggør ændret anvendelse af ejendommen fra erhverv til boliger som særlige boformer i form af et seniorbofællesskab. Lokalplanen fremgår af bilag 5.

Projektet indeholder ca. 1.500 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. Den nye bebyggelse placeres som huludfyldning mellem beboelsesejendommen Nordre Fasanvej 97 og haven, som tilhører naboejendommen på Nordre Fasanvej 103, og danner en "afslutning" til naboejendommen Nordre Fasanvej 97 mod syd. Bygningshøjderne tilpasses naboejendommens med 5 etager mod gaden og 3 etager mod gården som forbindes af en mellembbygning på 2 etager, hvorpå er etableret tagterrace og orangeri. Bebyggelsen rummer bofællesskabets ca. 20 lejligheder samt en række fællesfaciliteter, i form af værksted, fælles køkken og spiserum, der kan understøtte boligformens fællesskab.

### *Kommuneplantillægget*

For at muliggøre projektet udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg nr. 6 til kommuneplan 2021, som udlægger nyt rammeområde 4.B.17, der erstatter en del af det eksisterende rammeområde 4.B.2. Kommuneplantillægget fremgår af bilag 6.

Kommuneplan 2021 udlægger rammeområde 4.B.2 Duevej til "Boligområde: etageboliger" med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. og et maksimalt etageantal på 6. Den gældende ramme giver ikke mulighed for at øge bygningsmassen. Kommuneplantillæg nr. 6 fastholder anvendelsen til etageboliger og maksimalt etageantal på 6, men fastlægger ny maksimal bebyggelsesprocent på 240 %.

### *Reviderede planforslag*

I forbindelse med lokalplanprocessen har ejer af Nordre Fasanvej 99 været i løbende dialog med ejerne af beboelsesejendommen på Nordre Fasanvej 97 om en sammenbygning af forhuset på Nordre Fasanvej 97 og projektets forhus på Nordre Fasanvej 99. Sammenbygningen var et fokuspunkt for det videre arbejde i startredegørelsen som

Klima-, Plan- og Boligudvalget behandlede den 13.3.2023. I marts 2024 – efter forslag til Lokalplan 239 for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99 var offentliggjort – indgik ejerne en aftale om sammenbygning af de to beboelsesejendomme med en fælles port i gadeniveau med adgang til begge ejendommers gårdrum. Lokalplanområdet er derfor blevet udvidet til at indeholde naboejendommen Nordre Fasanvej 97 for at muliggøre sammenbygningen, hvorfor der er udarbejdet et nyt lokalplanforslag og kommuneplantillæg, som indeholder begge ejendomme. De reviderede lokalplanforslag udløste samtidig en ny høringsperiode i henhold til planloven.

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 29.4.2024 forvaltningens indstilling om at sende de reviderede planforslag i fire-ugers offentlig høring fra den 1.5.2024 til den 29.5.2024, hvor den eneste synlige ændring i projektet var sammenbygningen med naboejendommen på Nordre Fasanvej 97.

### *Høring og åbent hus*

Planforslagene har været i offentlig høring af to omgange. Første forslag til planerne var i otte-ugers høring fra den 29.11.2023 til den 23.01.2024. I forbindelse med høringsperioden blev der afholdt åbent hus-arrangement den 11.1.2024. Til åbent hus-arrangement deltog 8 borgere, som primært var naboer fra andelsboligforeningen på Nordre Fasanvej 103, der ligger nord for projektgrunden. De fremmødte udtrykte bekymringer for, om blodbøgen på nabogrunden Nordre Fasanvej 103 kan overleve byggeriet, samt at projektgrunden er for udnyttet. Flere af de fremmødte syntes samtidigt ikke, at byggeriet er pænt, og at tårnmotivet ikke passer ind på Nordre Fasanvej. Der deltog en borger fra naboejendommen øst for projektgrunden, som var bekymret for det nye byggeris skyggegener på dennes ejendom.

Der blev ikke afholdt åbent hus-arrangement i forbindelse med den nye høringsperiode.

### *Høringssvar*

By-, Kultur- og Miljøområdet har i løbet af de to høringsperioder modtaget i alt 21 høringssvar fra blandt andet de to naboejendomme hhv. nord for lokalplanområdet (andelsboligforeningen på Nordre Fasanvej 103) og øst for lokalplanområdet (beboelsesejendommen på Nordre Fasanvej 110). Høringssvarene omhandler mange af de samme emner, der blev drøftet til Åbent Hus-arrangementet. Alle høringssvar fremgår i deres fuld længde af bilag 3 og 4.

Høringssvarene er meget positive overfor planerne om at bygge et seniorbofællesskab. De fleste af høringssvarene er kritiske overfor bebyggelsesprocenten og mener, at byggeriet fylder for meget på projektgrunden. Derudover omhandler høringssvarene om byggeriets øgede højde, skyggegener og bekymring for blodbøgen, som står på nabogrunden nord for projektområdet. Nogle mener, at byggeriet er en forskønnelse, og at arkitekturen indpasser sig i det eksisterende byggeri på Nordre Fasanvej, mens andre mener, at især tårnmotivet ikke er passende. På baggrund af spørgsmål til skyggegener på naboejendommen mod øst i den første høringsperiode, er der udarbejdet nye og flere skyggediagrammer i det reviderede lokalplanforslag, som viser skyggepåvirkningerne på denne ejendom på flere tider af døgnet og året. I den nye høringsperiode, hvor lokalplanforslaget er ændret til at indeholde både Nordre Fasanvej 97 og 99 pga. sammenbygningen af de to forhuse, er høringssvarene positivt stemt overfor sammenbygningen og en fælles portrum til gårdrummene. Resume af høringssvarene samt forvaltningens vurdering af hver enkelt høringssvar fremgår af bilag 1 og 2.

### *Vurdering af høringssvar*

#### Bebyggelsesprocenten

Flere af høringssvarene giver udtryk for, at grunden er udnyttet så optimalt som muligt. De fleste af høringssvarene går dog på, at bebyggelsesprocenten på 240 % er for høj og ikke passende for projektgrunden, samt at en afvigelse fra den eksisterende bebyggelsesprocent på 110 % er for stor. Hvad angår bebyggelsens omfang og bebyggelsesprocenten, vurderer forvaltningen, at projektet afspejler og tilpasser sig bebyggelsesstrukturen og typologien i området og langs Nordre Fasanvej, herunder hvad angår etager, højder og bebyggelsesprocent. Frederiksbergs kommuneplan er generelt formuleret med lave bebyggelsesprocenter på nær i de områder, der er udlagt til byudviklingsområder. I projektområdet for lokalplan 239 er det samtidigt ikke ukarakteristisk med høje bebyggelsesprocenter for området, hvor flere andre matrikler har højere bebyggelsesprocenter. Ved et projekt uden for et byudviklingsområde vurderes det, om projektet bidrager positivt til byen ud fra kommunens målsætninger og hvilke effekter, projektet har for den omgivende by jf. Kommuneplan 2021 generelle rammebestemmelser. Projektet på Nordre Fasanvej 99 ligger i kvarter 4 (vest for Fasanvej), hvor bebyggelsestætheden er mindre end i resten af byen. Her tillægges hensynet til den blandede by og variation af boligtyper særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af særlige boformer. Dertil vurderes projektet til at højne den arkitektoniske og bymæssige kvalitet i området og have bolignære opholdsarealer, der understøtter fællesskaber.

#### Byggeriets højde og skyggegener

Det giver ofte anledning til debat, når nyt byggeri udføres højere end det eksisterende. Den eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for at opføre byggeri op til 6 etager. I dette projekt øges bygningshøjden fra to etager i den eksisterende villa til 5 etager mod Nordre Fasanvej. Den nye bebyggelse tilpasses dermed naboejendommen på Nordre Fasanvej 97, som forhuset sammenbygges med. Det er et af projektets hovedgreb, at bebyggelsens forhus skaber en helhed med sin fortsættelse af karréstrukturen.

Andelsboligforeningen Stjernebo, som ligger overfor projektgrunden mod øst, gør i deres høringssvar indsigelser mod, at der bygges højere mod Nordre Fasanvej end den eksisterende villa pga. skyggepåvirkninger og foreslår, at der byttes om på for- og baghus således, at den højeste bygning placeres mod Duevej. Dette vil dog ikke fortsætte den eksisterende karréstruktur samt forventeligt skabe øget skyggegener i haven på Nordre Fasanvej 103.

Byggeriet medfører kun i begrænset omfang øget skyggedannelse på naboejendommen Nordre Fasanvej 110-114 (Andelsboligforeningen Stjernebo) mod øst og kun kl. 18 ved sommertilværelse og jævndøgn. For nr. 110-112 påvirkes stueetagen kl. 18 i marts, juni og september, mens nr. 114 påvirkes op til 3. sal kl. 18 i marts og september men ikke i juni. Samlet vurderes skyggeeffekterne at være acceptable i en bymæssig kontekst.

Andelsboligforeningen på Nordre Fasanvej 103, som ligger nord for projektgrunden, udtrykker sig i deres høringssvar positivt overfor de forskellige bygningshøjder. Projektets bygningshøjder med 5 etager mod Nordre Fasanvej og 3 etager mod Duevej gør, at der fortsat er sol i den sydlige del af haven ved Nordre Fasanvej 103 i marts/september, og er ikke skyggepåvirket af det nye projekt. Skyggeeffekten i haven er søgt reduceret ved en tilpasning af projektets volumner. Dels er projektets orangeri rykket helt op ad forhuset, så dette kaster mindst mulig skygge i haven. Samtidig valmes taget på baghusets gavl, så det højeste punkt mod havens sydvestlige grænse rykkes længere væk og således kaster en kortere skygge i nabohaven.

#### Arkitektur, kantzone og sammenbygningen med Nordre Fasanvej 97

Flere af høringssvarene roser byggeriet og nævner, at det virker indbydende og matcher naboejendommens arkitektoniske udtryk. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsens nye facader og udformning, herunder højder, tilpasser sig nabobygningerne, og medvirker til at øge den arkitektoniske kvalitet i området. En indsiger udtrykker bekymring for vinduerne, som er høje og slanke, da det giver et stort indkig, hvilket kan medføre at beboerne burer sig inde bag gardiner. Et par høringssvar bemærker, at Nordre Fasanvej ikke er Frederiksberg Allé, og dermed ikke en allé der benyttes til at beskue byens arkitektur.

Flere af høringssvarene nævner bofællesskabets spiserum, der er placeret i forhusets stueetage. Nogle indsigere mener, at det skaber for stort indkig fra gaden og en indsiger mener, det ligner et butikslokale. I andre høringssvar udtrykkes der positive holdninger til spiserummets placering, som indsigerne mener er med til at skabe synligt liv. I projektet er der arbejdet med kantzone-motivet mod gaden og forvaltningen vurderer, at placeringen medvirker til at skabe en levende kantzone langs Nordre Fasanvej, der bidrager til et aktivt og trygt gademiljø.

I anden høringsperiode, hvor lokalplanforslaget er revideret til også at omhandle Nordre Fasanvej 97, udtrykker de fleste af høringssvarene positive holdninger til sammenbygningen af de to forhuse og en fælles port i gadeniveau. Indsigerne mener, det kan være med til at styrke fællesskabet mellem de to ejendomme. Ingen høringssvar udtrykker kritik af sammenbygningen.

#### Anvendelsen særlige boformer i form af seniorbofællesskab

De fleste af høringssvarene er positive overfor den ændrede anvendelse til særlige boformer i form af et seniorbofællesskab. Indsigerne mener, der er behov for boliger til seniorer, der ønsker at bo sammen med andre. Ingen indsigere udtrykker kritik af anvendelsen.

I lokalplanprocessen har forvaltningen arbejdet med Seniorbo Frederiksbergs anbefalinger om et min. antal af lejligheder og kvalitet i fællesfaciliteter. Ældresagens kortlægning af seniorbofællesskaber i Danmark og Seniorbo Frederiksbergs anbefalinger viser, at et bofællesskab skal være min. 20-30 boliger for at sikre at et fællesskab kan etableres og opretholdes. Seniorbofællesskabet på Nordre Fasanvej 99 har ca. 20 lejligheder og forvaltningen vurderer, at antallet, sammen med fællesfaciliteterne, er nok til at sikre en "kritisk masse" til at etablere og opretholde et fællesskab.

#### Bevaringsværdig beplantning

Andelsboligforeningen A/B Nordre Fasanvej 103 har indsendt to høringssvar, som begge blandt andet handler om den bevaringsværdige blodbøg, som står på andelsboligforeningens grund. Andelsboligforeningen er bekymret for, om det nye byggeri påfører skader på træet og forringer dets tilstand i fremtiden. I henhold til Kommuneplan 2021 må træer, der er over 25 år gamle, ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Da træet står udenfor lokalplanområdet, indeholder lokalplanen ingen bevarende bestemmelser for træet, men i lokalplanens redegørelse står der, at byggeriet skal tage hensyn til blodbøgen og træerne ved baghuset på anden matrikel, ligesom kommunen har været i dialog med bygherre om dette i lokalplanprocessen.

#### Ændringer til lokalplanen og kommuneplantillæg

Som tidligere nævnt modtog forvaltningen i den første høringsperiode af forslaget et høringssvar fra andelsboligforeningen Stjernebo, som ligger øst for projektgrunden, om skyggepåvirkningen på deres ejendom. I forbindelse med udarbejdelsen af det reviderede lokalplanforslag er der udarbejdet nye og flere skyggediagrammer for skyggeeffekten på naboejendommen Nordre Fasanvej 110-114, som ligger øst for projektgrunden.

Forvaltningen foreslår, at redegørelsens afsnit om bevaringsværdig beplantning i lokalplanen præciseres, så det fremgår tydeligt, at der skal tages de nødvendige hensyn til bevaringsværdige træer (træer over 25 år) og deres rodnet på naboejendommene, således at træerne ikke tager skade i forbindelse med byggeriet.

Forvaltningen foreslår ingen ændringer til kommuneplantillægget.

#### *Politisk behandling*

Lokalplanen vurderes af være principiel, idet den følges af et kommuneplantillæg. Den skal derfor behandles i Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

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

Forslag til lokalplan 239 og kommuneplantillæg 6 har været i offentlig høring, og de indkomne høringssvar har primært omhandlet kritik af den øgede bebyggelsesprocent, bygningernes volumener og placeringer. De fleste af høringssvarene har været positive overfor den ændrede anvendelse til særlige boformer i form af seniorbofællesskab, samt at projektets forhus sammenbygges med forhuset på Nordre Fasanvej 97.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet medvirker til at opnå målsætningerne i Bystrategien om bæredygtig boligudvikling med plads til mangfoldighed i livsformer samt variation og balance i boligtyper og ejerformer. Projektet kan danne rammen for et godt bofællesskab til seniorer med et grønt gårdrum, tagterrasser og fællesarealer, der er af høj kvalitet, og som kan understøtte fællesskabet i boligformen. Forvaltningen vurderer ydermere, at projektet kræver den størrelse, der er projekteret i lokalplanen for at rumme det minimum af antal lejligheder og fællesfaciliteter, der skal til for at etablere et bofællesskab.

Forvaltningen vurderer, at den nye bebyggelses udformning og arkitektur indpasser sig respektfuldt i det eksisterende område, og at skyggegenerne på naboejendommene vil være begrænsede. Sammenbygningen af de to forhuse i lokalplanområdet bidrager til en sammenhængende facade og harmonisk gadestrøg samtidig med, at sammenbygningen har et miljøhensyn og bidrager til mindre varmetab fra de to beboelsesejendomme.

Høringen har givet anledning til mindre justeringer af lokalplanen, herunder tydeliggørelse af skyggediagrammer til det revidere lokalplanforslag og en præcisering i redegørelsens afsnit om bevaringsværdig beplantning. Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at lokalplanprojektet medvirker til en positiv udvikling i området, hvad angår både boligformen og den arkitektoniske kvalitet.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1. Høringsnotat LP 239 Nordre Fasanvej 97-99 ÅBENT

Bilag 2. Høringssvar - Lokalplanforslag 239\_1. høringsperiode

Bilag 3. Høringssvar - Lokalplanforslag 239\_2. høringsperiode

Bilag 4. Lokalplan 239 for boliger på Nordre Fasanvej 97-99

Bilag 6. Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021

# Punkt 76: AAB-tagboliger i Lindevangshave - fristforlængelse af skema B

03.02.13-G01-2-23

## Resume

Boligforeningen AAB har afklaret, at entrepriseudgifterne for de 50 tagboliger i Lindevangshave ikke kan lade sig gøre inden for det gældende rammebeløb for alment byggeri. Forvaltningen er i dialog med AAB og med Social-, Bolig- og Ældreministeriet om at finde en løsning. Derfor søges om godkendelse til at forlænge fristen for indberetning af skema B.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for indsendelse af skema B frem til 21. marts 2025, og
2. at forvaltningen bemyndiges til at bevilge yderligere fristforlængelse.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives fristforlængelse for indsendelse af skema B frem til 21. marts 2025 - og
2. at forvaltningen bemyndiges til at bevilge yderligere fristforlængelse.

## Sagsfremstilling

AABs projekt med 50 tagboliger på Peter Bangs Vej i bebyggelsen Lindevangshave fik skema A-tilsagn den 21. marts 2022. AAB har i januar 2024 givet Frederiksberg Kommune besked om, at boligorganisationen ikke kan realisere det udarbejdede projekt inden for rammebeløbet med det gældende maksimumsbeløb.

Projektet har vist sig at have nogle uhensigtsmæssige og fordyrende konstruktioner, og AAB vurderer, at der bør arbejdes med en helt anden konstruktiv løsning for tagboligerne, hvis de skal kunne realiseres inden for rammebeløbet. Samtidig oplyser AAB, at de har brugt 20 mio. kr. på at udvikle hhv. projektforslag, førsynsrapport og lokalplanmateriale, føre licitation mm., og at der ikke er økonomisk råderum til at afholde flere rådgiverudgifter, herunder få udarbejdet et nyt projektforslag med en mere bygbar konstruktion.

Forvaltningen vurderer, at alle muligheder for at realisere projektet skal undersøges i medfør af, at projekt tilvejebringer 50 boliger for mennesker med almindelige indkomster og skaber mulighed for at etablere elevatorer til de eksisterende boliger. Kommune er derfor i dialog med AAB og med Social-, Bolig- og Ældreministeriet om at finde en løsning, og ministeriet har i den forbindelse inviteret et møde om sagen.

Der søges på den baggrund om godkendelse af fristforlængelse for indberetning af skema B. Der er en lovbestemt mulighed for at fristforlænge for indsendelse af skema B sagen op til tre år efter godkendelsen af skema A. Der er således mulighed for at fristforlænge sagen frem til 21. marts 2025, uden at der skal foreligge ekstraordinær begrundelse for dette. Kommunalbestyrelsen vil kunne fristforlænge yderligere, hvis der foreligger en ekstraordinær begrundelse. Det foreslås, at der gives fristforlængelse frem til 21. marts 2025, og at forvaltningen bemyndiges til at give yderligere fristforlængelse (skulle dette vise sig nødvendigt).

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at alle muligheder for at realisere projektet skal undersøges, da der er tale om et vigtigt projekt, der bl.a. udmønter Kommuneplanens mål om en blandet by ved at tilvejebringe flere boliger til mennesker med almindelige indkomster, og da der allerede er lagt mange ressourcer i projektudviklingen. Ministeriet vil som nævnt gerne drøfte projektet med forvaltningen, og der anmodes derfor om kommunalbestyrelsens godkendelse af hhv. en fristforlængelse samt bemyndigelse til, at forvaltningen kan foretage yderligere fristforlængelse.

## Økonomi

Frederiksberg Kommune bidrager med 10% af finansieringen i grundkapitallån svarende til 12,763 mio. kr. AAB har fået udbetalt 10,146 mio. kr. af dette beløb. Hvis projektet ikke kan gennemføres, skal Frederiksberg Kommune have tilbageført grundkapitallånet.

## Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

## Behandling



# Punkt 77: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om fælles solcelleudbud

82.09.00-G01-1-24

## Resume

Med denne sag skal der tages stilling til et beslutningsforslag fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om fælles solcelleudbud. Region Hovedstaden, HOFOR og ejerkommunerne bag er gået sammen med yderligere fem kommuner om at påbegynde en afdækning af mulighederne for et fælles udbud af tage og parkeringspladser til opsætning af solceller. Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning følger arbejdet tæt med henblik på at erfaringsudveksle i forhold til både muligheder og juridiske, økonomiske og praktiske udfordringer, der kan være i at etablere et selskab til fælles udbud af tagflader og parkeringspladser til solceller. Frederiksberg Kommune har allerede igangsat et lignede afklaringsarbejde.

## Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget besluttede at udsætte sagen, indtil udfaldet af det fælles ud-bud med Københavns Kommune om køb af grøn energi er afsluttet. Arbejdet følges i mellemtiden fortsat tæt fra både forvaltningen og Frederiksberg Forsyning.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget ikke tiltrædes, idet HOFOR-samarbejdet allerede følges tæt af Frederiksberg Forsyning, og idet en eventuel deltagelse i et fælles solcelleudbud i HOFOR-regi afventer udkommet af det kommende PPA-udbud.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 29. april 2024 følgende forslag fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om fælles solcelleudbud.

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

1. At Frederiksberg Kommune retter kontakt til Region Hovedstaden med henblik på at sikre, at muligheden for at deltage i et regionalt og tværkommunalt samarbejde om solceller ikke forbi passes.
2. At Frederiksberg Kommune deltager i udbud af egnede tage til solceller, hvor også private kan byde ind på opgaven.

Region Hovedstaden, HOFOR og 12 andre kommuner er gået sammen om et fælles udbud af tage og parkeringspladser til opsætning af solceller. Det Konservative Folkeparti har tidligere stillet forslag om netop et sådant udbud, hvorfor vi ønsker Frederiksberg retter henvendelse til Region H og de andre kommuner med henblik på politisk stillingtagen til, hvorvidt vi bør deltage.

Det Konservative Folkeparti vurderer, at det økonomisk, ressource- og klimamæssigt vil være en fordel at gå sammen med flere kommuner og regionen for at sikre en høj volumen, fremfor at opbygge ekspertisen på egen hånd.

Forslaget indstilles også til politisk drøftelse på dette kommunalbestyrelsesmøde."

### *Bemærkninger til forslaget*

Region hovedstaden, HOFOR og ejerkommunerne bag er gået sammen med yderligere fem kommuner om at påbegynde en afdækning af mulighederne for et fælles udbud af tage og parkeringspladser til opsætning af solceller. Arbejdet er i opstartsfasen, og der er derfor nedsat en arbejdsgruppe, som skal se på de forskellige barrierer, der er på området.

I forbindelse med den begyndende afdækning blandt HOFOR-kommunerne er Frederiksberg Kommune inviteret til at deltage i en arbejdsgruppe herom. Frederiksberg Kommune har i første omgang takket nej til at være fast medlem af arbejdsgruppen, men kommunen har tilkendegivet, at man gerne vil følge arbejdet og udveksle erfaringer herfra. Frederiksberg Forsyning er allerede i løbende dialog med HOFOR om netop dette arbejde og følger det tæt, samtidig har de to forsyningsselskaber allerede lavet en aftale om at udveksle erfaringer i forbindelse med, at Frederiksberg Kommune i regi af budgetaftalen for 2024 har aftalt, at Frederiksberg Forsyning skal lave en lignende afdækning af, hvorvidt det er muligt at opsætte solceller på de større kommunale tage på Frederiksberg. Forvaltningen har derfor allerede en god dialog med Frederiksberg Forsyning om mulighederne.

Frederiksberg Forsyning vurderer, at de er lidt længere i afklaringsfasen, end opstartsarbejdet umiddelbart synes at være, samtidig er Frederiksberg Kommune ikke en af ejerkommunerne bag HOFOR, hvorfor det stiller kommunen anderledes end hovedparten af de øvrige kommuner, når det kommer til at aftage energi fra HOFOR. Frederiksberg Forsyning er desuden igang med at udvikle et pilotprojekt sammen med Frederiksberg Gartner- og Vejservice, hvor der opstilles solceller på FGVs tage.

Indstillingen om ikke at tiltræde beslutningsforslaget skal samtidig ses i lyset af, at Magistraten på møde den 14. august 2023 besluttede, at Frederiksberg Kommune skulle deltage i Københavns Kommunes udbud af en såkaldt Power Purchase Agreement (PPA). Det er forventningen, at Magistraten får forelagt udbudsresultatet i 4. kvartal 2024.

I en PPA indgås en fælles aftale om køb af elektricitet, der skal dække en væsentlig del af kommunernes elforbrug. I PPA'en er der bl.a. krav om opførelse af ny elproduktionskapacitet med vedvarende energi, fx vindmøller eller solceller. Med gennemførelse af en PPA vil en stor del af den strøm, som Frederiksberg kan aftage, allerede være udbudt og produceret af vedvarende energi, hvorfor muligheden for at aftage en større mængde strøm fra et nyt samarbejde i HOFOR-regi ikke vil være en mulighed.

I forbindelse PPA-afdækningen har HOFOR vist interesse for at kunne være PPA-leverandør. Derfor har Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune anmodet DLA Piper om at vurdere, om Frederiksberg Kommune ville kunne deltage i en PPA, som tildeles HOFOR uden afholdelse af udbud i medfør af den såkaldte in-house regel, som kunne være attraktiv for ejerkommunerne. Konklusionen fra DLA Piper er, at Frederiksberg Kommune ikke kan deltage i en konstruktion med HOFOR med mindre, der oprettes et andet type selskab, som begge parter er medejere af og kan føre ejerkontrol af. Dette skyldes, at Frederiksberg Kommune ikke er en af ejerkommunerne bag HOFOR.

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

I lyset af at Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Kommune allerede har en indgående dialog med HOFOR om mulighederne for at samarbejde om aftagning af bæredygtig energi igennem PPA'en, og at Frederiksberg Kommune allerede er i gang med at udvikle et pilotprojekt og afklare barriererne herved, vurderes det, at en fast deltagelse i yderligere en samarbejdsgruppe ikke for nuværende vil bidrage væsentligt til det fremadrettede arbejde. Opstår der undervejs i erfaringsudvekslingen en mulighed, hvor arbejdet peger i retningen af, at det vil være mere hensigtsmæssigt for Frederiksberg at deltage, vil dette naturligvis blive revurderet. Det samme vil gøre sig gældende, hvis udbuddet af PPA'en ikke medfører et positivt resultat, idet der så vil være mulighed for at kunne aftage yderligere grøn energi.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

# Punkt 78: Beslutning om anvendelse af emissionsfri arbejdsmaskiner i kommunens byggerier og anlæg

88.04.00-A00-1-24

## Resume

Med denne sag skal udvalget tage stilling til, hvordan Frederiksberg Kommune skal stille krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner i kommunens byggerier og anlæg. Sagen præsenterer forskellige modeller for indfasning og estimerer økonomisk konsekvens af de forskellige løsninger.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at arbejdet med at indfase krav om emissionsfri arbejdsmaskiner udrulles gennem pilotforsøg på henholdsvis byggeri og anlæg,
2. at arbejdet evalueres efter første år med henblik på skalering.

## Indstilling

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

1. at arbejdet med at indfase krav om emissionsfri arbejdsmaskiner udrulles gennem pilotforsøg på henholdsvis byggeri og anlæg - og
2. at arbejdet evalueres efter første år med henblik på skalering.

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

at sagen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund*

I en tæt bebygget by som Frederiksberg arbejdes der kontinuerligt med at sikre en minimering af støj og luftforurening fra byggepladser, og her kan kravstillelse til emissionsfrie arbejdsmaskiner være et vigtigt redskab. Borgmesteren underskrev på vegne af Frederiksberg Kommune den 23. november 2023 en hensigtserklæring om at stille krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner i kommunens udbud af bygge- og anlægsopgaver. Hensigtserklæringen fremgår af bilag A. En analyse udarbejdet for CO-PI af Ernst and Young viser mange positivt afledte konsekvenser af at arbejde med emissionsfrie arbejdsmaskiner, herunder bl.a. mindre luftforurening, mindre klimaaftryk, mindre støj i omkringliggende boliger og bedre arbejdsmiljø på byggepladserne. Analysen fremgår af bilag B.

### *Igangværende tiltag*

Der stilles i dag ikke krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner i udbud af kommunens bygge- og anlægsprojekter. I løbet af pilotfasen vil forvaltningen undersøge markedets modenhed i forhold til omstillingen til emissionsfrie arbejdsmaskiner samt, hvor langt entreprenørerne er nået af egen drift - dvs. uden krav i kontrakterne.

Der stilles dog allerede i dag krav til arbejdsmaskiner ved udbud af asfaltarbejder. Pt. kan de fleste maskiner til asfaltarbejder ikke køre på el. Der stilles derfor krav om, at maskinerne kører på HVO-diesel, hvilket giver en CO<sub>2</sub>-besparelse på ca. 90% pr. liter. Herudover stilles der krav om benyttelse af genbrugsasfalt i produktionen. Dette sker som et evalueringskriterium. I de arbejder, der pågår på slidlaget i vejene i 24/25 benyttes 54% genbrugsasfalt svarende til en CO<sub>2</sub>-reduktion på 44% pr. ton.

### *Operationalisering af hensigtserklæring*

Der er flere forskellige måder, hvorpå Frederiksberg Kommune kan stille krav om eller motivere til brug af emissionsfrie arbejdsmaskiner i kommunens udbud af bygge- og anlægsprojekter.

Forvaltningen vurderer, at der er tre udbudstekniske metoder, som operationelt bedst egner sig til at implementere hensigtserklæringen i Frederiksberg Kommune. Metoderne som forvaltningen foreslår, gennemgås herunder.

Det vil være op til en konkret vurdering fra projekt til projekt, om det er den ene eller den anden model, som bør benyttes i det konkrete udbud.

### Udbudsmodel 1: Bonusmodel

Bonusmodellen går ud på, at den vindende tilbudsgiver får en bonus i udførelsesfasen for at benytte sig af emissionsfrie arbejdsmaskiner. Når denne model benyttes, er det altså ikke et krav, at der benyttes emissionsfrie arbejdsmaskiner – men den bydende motiveres til allerede i forbindelse med afgivelse af sit tilbud til at kunne indkalkulere den bonus, der gives for anvendelse af emissionsfrie arbejdsmaskiner og på den måde tilsigtes, at markedet motiveres til at konkurrere på grønne vilkår.

Forvaltningen er bekendt med, at flere andre offentlige aktører har benyttet en sådan model, f.eks. Københavns Kommune. Modellen er typisk skruet sådan sammen, at der ydes en bonus pr. arbejdstime, hvor de relevante grønne maskiner anvendes. Der fastsættes på forhånd et maksimum for den bonus, der kan opnås.

Bonusmodellen er særligt relevant på projekter, hvor det ikke nødvendigvis kan forventes, at (alle) de bydende (endnu) kan levere emissionsfrie arbejdsmaskiner. Modellen kan f.eks. differentieres sådan, at der gives bonus for brug af emissionsfrie arbejdsmaskiner på tværs af maskinernes vægtklasser (lette maskiner, tungere maskiner og meget tunge maskiner). Hvis den bydende i et sådant tilfælde kan stille med lette emissionsfrie arbejdsmaskiner – men f.eks. ikke tunge maskiner – vil den bydende fortsat kunne deltage i udbuddet (og ikke skulle ”dømmes ude”, fordi den bydende ikke på alle punkter kan ”stille med” emissionsfrie arbejdsmaskiner). Der kan derved i højere grad fastholdes en konkurrenceudsættelse af opgaven.

Fordelen ved bonusmodellen er, at den er fleksibel, da den tillader tilbudsgivere at supplere med emissionsfrie arbejdsmaskiner mod en gevinst. Ulempen er, at kommunen ikke er garanteret en grøn effekt ved brug af modellen. Det er dog forvaltningens vurdering, at modellen vil være den mest hensigtsmæssige model for nogle projekter, hvorfor den efter forvaltningens vurdering bør være en af de metoder, der prøves af i pilotfasen.

#### Udbudsmodel 2: Mindstekrav

Modellen går ud på, at der stilles krav om, at der efter nærmere beskrivelse i udbudsgrundlaget, stilles krav om brug af emissionsfrie arbejdsmaskiner. Hvis den bydende ikke kan opfylde mindstekravene, er tilbuddet ikke konditionsmæssigt og vil ikke blive taget i betragtning.

Modellen er særligt relevant på projekter, hvor kommunen ved (evt. efter en periode, hvor der er tilegnet erfaring med, hvordan markedet ”reagerer” på grønne krav), at markedet er modent i forhold til at byde ind med emissionsfrie arbejdsmaskiner. Når denne viden er tilegnet, kan kommunen vurdere, hvor der skal stilles mindstekrav. Kommunen kan i det enkelte tilfælde forud for udbuddet gennemføre en markedsundersøgelse, hvor det afsøges, i hvilket omfang markedet vil kunne imødegå mindstekrav.

Fordelen ved modellen er, at der opnås sikkerhed for en grøn effekt på det konkrete projekt. Ulempen er, at det ikke på forhånd er givet, hvorvidt de bydende kan leve op til mindstekravene. Hvis det ikke er tilfældet, begrænses konkurrencen om opgaven, og der kan forekomme tilfælde, hvor bydende er ukonditionsmæssige, og et udbud derfor skal annulleres og genudbydes (eller mindstekravene frafalder).

#### Udbudsmodel 3: Indgå som konkurrenceparameter

For at afprøve markedet kan brug af emissionsfrie maskiner også indgå som et evalueringskriterie, således at brug af emissionsfrie maskiner pointmæssigt tillægges højere vægt. Hermed kan modenheden i markedet afprøves. Denne metode bruges allerede i et vist omfang.

#### *Fælles overvejelser om modellerne*

Det gør sig gældende for ovennævnte modeller, at forvaltningen vil skulle føre kontrol med, hvorvidt de grønne krav opfyldes, og udbudsmaterialet skal stille krav til en beskrivelse af entreprenørens dokumentation. Implementeringen af hensigtserklæringen har på det punkt ressourcemæssige konsekvenser for forvaltningen. Opgaven med at kontrollere kan overdrages til en ekstern aktør, f.eks. en rådgiver, hvilket vil skulle finansieres af det konkrete projekt.

Forvaltningen har i tilknytning hertil overvejet, om der bør knyttes en særlig dagbod på manglende overholdelse af mindstekrav. Forvaltningen vurderer, at der i forvejen er misligholdelsesbeføjelser i kommunens standardkontrakter, som det vil være mere hensigtsmæssigt at bringe i spil i tilfælde af manglende overholdelse af grønne krav. Disse misligholdelsesbeføjelser spænder fra krav om nedslag i entreprisen til i yderste konsekvens en ophævelse af entreprisaftalen.

Hvordan kommer Frederiksberg Kommune i gang med at stille krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner?

Forvaltningen vil anbefale, at der opstartes pilotprojekter inden for hhv. byggeri og anlæg for på den baggrund at kunne afprøve forskellige metoder og opnå erfaringer med operationaliseringen.

#### *1. pilotprojekt - kunstgræsbaner*

Det vil i det videre forløb blive vurderet, om bonusmodellen eller modellen med mindstekrav er bedst egnet i forhold til de branchespecifikke forhold, der gælder for kunstgræsbaner. Valg af model skal afvejes i forhold til andre hensyn herunder hensyn til øvrige miljøforhold.

## *2. pilotprojekt - klimatilpasning*

Kommunen vil i entrepriseudbuddet for klimatilpasningsprojektet Fuglebakkekvarteret stille krav om, at der skal anvendes emissionsfrie maskiner til at udføre projektet. Projektet forventes at gå i udbud i efteråret 2024 og i anlæg i foråret 2025. Kravet vil formentlig kun komme til at gælde for maskiner under 3-5 ton, da de større maskiner, trods større batterier, endnu ikke kan arbejde en hel dag. Det vil være første gang, dette afprøves, men det forventes, at kravet efter indsamling af erfaringer kan indarbejdes som en standard i kommunens fremtidige udbud.

Ved begge pilotprojekter vurderes det, hvilken udbudsmodel der er bedst egnet til at anvende i dialogen med leverandører og i udbuddet. Efter et år evalueres forsøget med henblik på skalering og for at vurdere de økonomiske konsekvenser.

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

Forvaltningen vurderer, at det er både teknisk og økonomisk muligt at indføre krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner i kommunens udbud. Der er allerede flere producenter, der tilbyder emissionsfrie arbejdsmaskiner, og priserne forventes at falde i takt med, at teknologien modnes og udbredes. Da forvaltningen ikke i udbredt grad har erfaring med at stille dette krav til entreprenører, er det nødvendigt at danne erfaringer. Ved at begynde gennem pilotprojekter og markedsdialoger kan forvaltningen danne sig et overblik over de økonomiske konsekvenser. I det tilfælde at det enkelte projekt bliver dyrere end estimeret, vil det blive politisk forelagt, hvorvidt projektet skal fortsætte. Der vil være et ressourcetræk i forbindelse med at sikre compliance. Det er imidlertid forventningen, at denne kan afholdes inden for rammen og ske i sammenhæng med den nuværende procedure herfor.

## **Økonomi**

Sagen i sig selv har ikke økonomiske konsekvenser, men de konkrete pilotprojekter vil skulle redegøre for de økonomiske konsekvenser af at anvende emissionsfrie arbejdsmaskiner.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

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

## **Historik**

### **Indstilling 12. august 2024, pkt. 95:**

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

1. at arbejdet med at indfase krav om emissionsfrie arbejdsmaskiner udrulles gennem pilotforsøg på henholdsvis byggeri og anlæg - og
2. at arbejdet evalueres efter første år med henblik på skalering.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget, at sagen tages til efterretning.

## **Bilag**

Bilag A - Hensigtserklæring af november 2023

Bilag B - Analyse v. CO-PI

# Punkt 79: Nordens Plads 4 - Ansøgning om at en bolig kan stå tom i mere end 1 år

03.00.00-K08-13-24

## Resume

Ejer har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at en bolig på Nordens Plads kan stå tom til den 25. december 2025 på grund af, at lokalerne skal bruges som testlejlighed og kontor i forbindelse med projekteringsarbejder på Domus Vista. Dette medfører, at boligen ikke kan benyttes til beboelse, mens arbejderne pågår. Lejligheden bruges i øjeblikket til tests i forbindelse med fremtidigt facadeprojekt samt kontor i forbindelse med et rør- og faldstammeprojekt. Ejer har tidligere modtaget en tilladelse til tomgang i boligen, der er udløbet. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at tillade, at boligen på Nordens Plads 4, 5. dør 10 kan stå tom til den 25. december 2025, mens projekteringsarbejderne i forhold til en kommende renovering af et stort antal af boligerne i Domus Vista pågår.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det tillades, at boligen på Nordens Plads 4, 5. dør 10 kan stå tom til den 25. december 2025, mens projekteringsarbejderne i forhold til en kommende renovering af et stort antal af boligerne i Domus Vista pågår.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til, at en bolig på Nordens Plads 4, 5. dør 10 kan stå tom til den 25. december 2025 med henblik på, at lejligheden bliver brugt som testlejlighed samt administrationskontor i forbindelse med projektering af omfattende renoveringsarbejder af et stort antal af boligerne i Domus Vista. Ejer har tidligere modtaget en tilladelse til tomgang i forhold til påtænkt renovering af lejemålet, der udløb i 2023. Ejer har efterfølgende ansøgt om forlængelse af tilladelsen til tomgang.

### *Om lokalernes anvendelse som testlejlighed og administrationskontor*

Ejer oplyser, at renoveringen indebærer omfattende arbejder på ejendommen med flere forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, herunder renovering af vandinstallationer, afløbsinstallationer og etablering af elmålere i boliger. Der er ifølge ejer tale om en meget kompleks ejendom, hvorfor der er behov for at lave diverse test i ét lejemål under projekteringen for derved at sikre, at de løsninger, der arbejdes med, rent faktisk kan lade sig gøre i virkeligheden. Der er 476 gentagelser, når udførelsen af renoveringsarbejderne først går i gang. Derfor har ejer allokeret omtalte lejlighed til udførelse af nævnte tests samtidig med, at lejligheden kan anvendes til administrationskontor samt mødeaktivitet på stedet i forbindelse med projektering af arbejderne. Lejligheden bruges i øjeblikket til tests i forbindelse med fremtidigt facadeprojekt samt kontor i forbindelse med et rør- og faldstammeprojekt.

### *Tidligere ansøgning om tilladelse til tomgang*

Ejer modtog den 19. september 2022 Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at boligen på Nordens Plads kunne stå tom til den 1. marts 2023 på grund af omfattende renoveringsarbejder. Tilladelse blev givet administrativt i henhold til delegationsplanen. Forvaltningen modtog i juli 2023 en ny ansøgning fra ejer, der meddelte, at det nu var blevet besluttet at anvende lejligheden som testlejlighed og administrationskontor. Forvaltningen beklager, at det har trukket ud at forelægge sagen for udvalget. Perioden skyldes, at det har været vanskeligt at få de fornødne aftaler på plads for en besigtigelse af lejemålet med henblik på indhentelse af billedokumentation.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer på baggrund af de beskrevne omstændigheder og de planlagte store renoveringsarbejder på ejendommen samt ud fra tidsplanen, at testperioden er realistisk, og at arbejderne er så omfattende, at boligen ikke kan beboes, mens dette pågår.

Det indstilles på baggrund heraf, at boligen kan stå tom til den 25. december 2025.

## Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## Borgmesterpåtegning

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Fotos - Nordens Plads 4, 5. dør 10

# Punkt 80: Status og videre proces for udviklingen af revideret klimaplan

00.17.00-A00-4-23

## Resume

I sagen redegøres for udarbejdelsen af Frederiksberg Kommunes Klimaplan 2025. Klimaplanen udarbejdes ud fra et helt nyt format fra Klimaalliancen. Der er i processen gennemført en grundig ekstern involvering af en lang række aktører, ligesom der har været intern involvering i forvaltningen samt tre temadrøftelser på politisk niveau. Dette danner basis for udarbejdelsen af Klimaplan 2025. I sagen fremlægges den fremadrettede politiske proces og klimaplanens spor, indsatsområder og vidensgrundlag. Klimaplan 2025 vil efter planen være færdiggjort ultimo 2024.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog status og videre proces for udarbejdelsen af klimaplanen til efterretning med enkelte tekstmære justeringer. Under punkt 1-5 skal det fremgå tydeligere, at der er fokus på den grønne omstilling, overskriften i punkt 2.4 justeres til ”Bo klimavenligt”. Derudover anmodede udvalget forvaltningen i den kommende sag at belyse, hvordan processen fremadrettet fortsat har en høj grad af involvering fra de grønne organisationer.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status og videre proces for udarbejdelsen af klimaplanen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Den 6. november 2023 igangsatte Klima-, Plan- og Boligudvalget udarbejdelsen af Frederiksbergs næste klimaplan, Klimaplan 2025. Denne skal afløse Frederiksbergs nuværende klimaplan, som blev besluttet i 2021. Klimaplan 2025 vil leve op til kravene i Klimaalliancen og Frederiksberg bliver en af de første danske kommuner, som skal udarbejde klimaplanen efter et nyt revideret certificeringsformat (CCTF). Formatet blev offentliggjort i februar 2024, og forvaltningen arbejder tæt med Klimaalliancen for at sikre, at det igangsatte arbejde passer i dette nye format. Særligt er der fokus på fair og ligelig fordeling af byrder og fordele ved klimahandlinger, fx påvirkning af luftforurening og støj, særligt sårbare borgere, biodiversitet, tryghed eller arbejdspladser. Samtidig er det med det nye format blevet et krav, at kommunen arbejder med at reducere borgernes forbrugsbaserede udledninger, ved at have en vision for det overordnede arbejde og handlinger for at reducere udledningerne fra minimum to udvalgte forbrugskategorier. I denne sag skitseres den overordnede proces for udviklingen af Klimaplan 2025, klimaplanens spor og foreløbige indsatsområder, samt den eksterne og interne involvering og det vidensgrundlag, der er med til at forme spor, indsatsområder og handlinger.

### *Proces for udvikling af Klimaplan 2025*

Den fremadrettede politiske proces opsummeres nedenfor

- 23. september 2024: Mål, delmål og strategiske principper for Klimaplan 2025 besluttet (Klima-, Plan- og Boligudvalget)
- 18. november 2024: Behandling af forslag til Klimaplan 2025 (yderligere møde i Klima-, Plan- og Boligudvalget)
- 25. november og 2. december: Behandling af forslag til Klimaplan 2025 (Magistraten og Kommunalbestyrelsen)
- Primo 2025: Forslag til Handlingsplan for Klimaplan 2025 til beslutning (Klima-, Plan- og Boligudvalget)

### *Spor og indsatsområder i Klimaplan 2025*

Klimaplan 2025 er opdelt i 6 spor, der er defineret gennem en ekstern og intern involvering, en vurdering af Klimaalliancens krav og en tilpasning ift. hvilke udfordringer, der særligt fylder på Frederiksberg og de indsatser, som særligt er aktuelle på Frederiksberg. Sporene og de foreløbige indsatsområder præsenteres kort nedenfor.

#### 1. Energi

Energisporet håndterer indsatser, der knytter sig til den elektricitet og varme, der produceres til brug indenfor kommunegrænsen. Det sker overvejende på anlæg i omegnskommunerne som Frederiksberg har en vis styring af via medejerskab af selskaber. Sporet indeholder foreløbigt 8 indsatsområder:

- 1.1 Grøn spids- og reservelast
- 1.2 Strategisk energiplanlægning og grøn ejerstrategi
- 1.3 Omstilling af bygas
- 1.4 Brug af biomasse
- 1.5 Forsyning og solceller på Frederiksberg
- 1.6 Arealer til fremtidens energi

1.7 Lavtemperaturfjernvarme

1.8 Køling af byen

## 2. Bolig og byudvikling

Dette spor håndterer indsatser knyttet til såvel det eksisterende byggeri, som nybyggeri, herunder også forbrug af el og varme/køling. Kommunale bygninger indgår ikke, men håndteres i sporet "Kommunen som virksomhed". Derudover ser sporet også på de indsatser, der knytter sig til byudvikling og planlægning. Sporet indeholder foreløbigt 4 indsatsområder:

2.1 Bæredygtig byudvikling

2.2 Transformation af Hospitalsgrunden

2.3 Energoptimering og varmebesparelser

2.4 Bo småt, tæt og klimavenligt

## 3. Mobilitet

Mobilitet dækker alle udledninger knyttet til transport af personer og varer indenfor kommunegrænsen, dog undtagen kommunens egen bilflåde, der håndteres i sporet "Kommunen som virksomhed". Sporets indsatser bygger i høj grad på Mobilitetspolitikken og Elbilstrategien, der begge er besluttet 2024, og forudsætter dermed understøttende beslutninger og finansiering af handlinger i disse sektorstrategier. Sporet indeholder foreløbigt 4 indsatsområder:

3.1 Ændrede transportvaner

3.2 Omstilling af den kollektive trafik

3.3 Omstilling af den private bilpark

3.4 Omstilling af erhvervstransport

## 4. Borgernes forbrug

Dette er et nyt fokusområde for Frederiksberg Kommune, og et sted, hvor vi sammen med en række eksterne aktører, skal finde den rette form og de rette indsatser. Sporet dækker over forbrugsbaserede udledninger fra borgerne bredt forstået, og vil således også favne erhverv. Sporet indeholder foreløbigt 4 indsatsområder:

4.1 Erhverv

4.2 Klimavenligt forbrug og cirkulær økonomi

4.3 Grøn adfærd og dannelse

4.4 Fællesskaber, netværk og samarbejde på tværs

## 5. Kommunen som virksomhed

Som en ændring fra gældende klimaplan er udledninger fra kommunen som virksomhed nu fremlagt i sit eget spor. Det giver en tydeligere markering af kommunens egen rolle og rum til handling. Sporet forholder sig både til kommunale bygninger og flåde, samt til de kommunale forbrugsbaserede udledninger fra kommunens indkøb. Sporet indeholder foreløbigt 4 indsatsområder:

5.1 Energieffektivisering og energirigtig drift af kommunale ejendomme

5.2 Klimavenlige indkøb og udbud

5.3 Bæredygtigt byggeri og anlæg

5.4 Omstilling af kommunale køretøjer og arbejdsmaskiner

## 6. Klimatilpasning

Øgende nedbørsmængder og -mønstre, samt øget forekomst af hedeølger, kræver en systematisk tilpasningsindsats, hvilket er kernen i dette spor. Indsatsområdet for vand bygger på Regnvandsplan 2024 (i høring i perioden 28.05.2024-11.08.2024) som drivende sektorplan, og arbejder både med at genbruge regnvand, minimere effekterne og styrke håndteringen af vand. Indsatsområdet for Varme og tørke er nyt, og her arbejdes med initiativer til at mindske effekten af hedeølgerne, fx via beplantning og byplanlægning. Sporet indeholder foreløbigt 2 indsatsområder:

6.1 Vand

6.2 Varme og tørke

### *Ekstern involvering*

I udviklingen af Klimaplan 2025 er der involveret nøgleaktører fra kultur-, forenings-, uddannelse- og erhvervslivet gennem forskellige møder, workshops og et digitalt spørgeskema. Derudover er der foretaget interviews med repræsentanter fra lokale boligorganisationer- og foreninger. Igennem inddragelsen er der kortlagt, hvilke nuværende grønne initiativer der allerede eksisterer på Frederiksberg, og hvordan Klimaplan 2025 kan understøtte disse og omvendt. Derudover har nøgleaktørerne givet konkrete input til, hvilke indsatser der kan igangsættes i klimaplanen. Inddragelsen af nøgleaktører har været værdifuld, fordi den sikrer, at handlingerne bygger videre på eksisterende initiativer og bliver forankret lokalt. (Se mere i Bilag 1).

### *Intern involvering og temadrøftelser*

Udviklingen af Klimaplan 2025, og den efterfølgende implementering sker i et tæt internt samarbejde gennem deltagelse ved eksisterende netværk, og gennem møder, interviews og workshops med fagmedarbejdere og -chefer. Den interne

inddragelse bidrager dels i udformningen af sporene og indsatsområderne, som beskrevet ovenfor, og dels i udvælgelsen af handlinger, som efterfølgende skal implementeres.

Samtidig er Klimaplan 2025 udviklet gennem en række politiske temadrøftelser. Der er i perioden februar-maj 2024 afholdt tre temadrøftelser:

#### Temadrøftelse 1 - Hvordan når vi 2030 målet?

Den første temadrøftelse omhandlede reduktionsmålene fra den gældende Klimaplan 2021 for kommunens geografiske CO<sub>2</sub>-udledninger. På denne temadrøftelse blev det seneste CO<sub>2</sub>-regnskab fremlagt sammen med en række opmærksomhedspunkter til Klimaplan 2025. Der blev dykket ned i to af disse opmærksomhedspunkter gennem oplæg fra Ea Energianalyse: biomasse og målet om CO<sub>2</sub>-neutralitet. På baggrund af de politiske drøftelser ved temadrøftelsen arbejder forvaltningen videre med, at udarbejde en rapport om biomassens bæredygtighed og muligheden for udfasning af biomasse samt muligheder for at nå målet om CO<sub>2</sub>-neutralitet uden dobbelttælling. (Se Bilag 2\_Præsentation til temadrøftelse 28 februar).

#### Temadrøftelse 2 – Hvordan skal vi arbejde med borgernes forbrug?

Den anden temadrøftelse tog afsæt i de nye krav fra Klimaalliancen og C40 om inddragelse af forbrugsbaserede udledninger. Concito præsenterede deres anbefalinger til, hvordan kommunen bør arbejde med at reducere borgernes forbrugsudledninger, og forvaltningen fremlagde en række forskellige tilgange til arbejdet med afsæt i adfærdsforskning. Temadrøftelsen blev afsluttet med en workshop om mulige handlinger for, hvordan Frederiksberg Kommune bør arbejde med at reducere borgernes forbrugsbaserede udledninger. Alle disse idéer til handlinger indgår i den videre udvikling af Klimaplan 2025, Handlingsplan for Klimaplan 2025 og i udarbejdelsen af en vision for kommunens arbejde med forbrugsbaserede udledninger. (Se slides fra temadrøftelsen i Bilag 3\_Præsentation til temadrøftelse 6 maj).

#### Temadrøftelse 3 – Forbrugsbaserede udledninger fra kommunen som virksomhed

Den tredje temadrøftelse tog udgangspunkt i, at byggeri og andre indkøb af varer og tjenesteydelser, er de største udledningskategorier i det foreløbige CO<sub>2</sub>-regnskab for kommunen som virksomheds udledninger i scope 1, 2 og 3. Dertil kommer, at der i klimapuljen fra Budget 2024 er afsat midler til to årsværk, der skal arbejde med hhv. bæredygtighed i indkøb og udbud samt i byggeriet.

På temadrøftelsen præsenterede forvaltningen forskellige virkemidler for at reducere udledningerne i udbud og indkøb, hvorefter arbejdet med Reduction Roadmap og bæredygtigt byggeri blev præsenteret med bidrag fra CEBRA arkitekter og SWECO. Forvaltningen arbejder videre med mulige mål og handlinger for begge områder. (Se slides fra temadrøftelsen i Bilag 4\_Præsentation til temadrøftelse 10 juni).

#### *Vidensgrundlag*

Klimaplan 2025 udarbejdes med afsæt i en række analyser af CO<sub>2</sub>-udledning og -reduktionsmuligheder. Der er udarbejdet tre analyser på baggrund af klimaplanens tre afgrænsninger: geografiske udledninger, forbrugsbaserede udledninger og kommunen som virksomheds udledninger. Vidensgrundlaget fremlægges i sag den 23. september 2024: Mål, delmål og strategiske principper for Klimaplan 2025.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der med den beskrevne ramme for Klimaplan 2025 er sikret, at revisionen bliver gennemført med afsæt i de visioner og det aktuelle udfordringsbillede, der blev skitseret ved opstart af sagen. Endvidere vurderes, at den beskrevne proces sikrer, at Klimaplan 2025 kan følge den oprindelige tidsplan og være færdiggjort i 2024.

### **Økonomi**

Sagen har i sig selv ikke økonomiske konsekvenser. Realisering af den endeligt vedtagne klimaplan, underliggende indsatsområder og dertil koblede handlinger vil bygge på den eksisterende økonomiske ramme og blive gennemført via kommunens eksisterende kerneopgaver, men vil også kræve supplerende midler frem mod 2030.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Bilag**

Bilag 1\_Input fra eksternt involvering

Bilag 2\_Præsentation til temadrøftelse 28 februar

Bilag 3\_Præsentation til temadrøftelse 6 maj

Bilag 4\_Præsentation til temadrøftelse 10 juni

# Punkt 81: Boligsociale og andre indsatser i Finsens Have

00.01.00-A00-4-24

## Resume

Der blev i maj 2024 afholdt et møde om de kommunale beboelsesejendomme. I mødet deltog bl.a. tre udvalgsformænd og en række udvalgsmedlemmer. Sagen følger op på de drøftelser om sociale indsatser og ejendomsdrift, der foregik på mødet og efterfølgende på socialudvalgets møde samme aften. Socialudvalget bad forvaltningen om at forberede en sag forud for budget 2025 med forslag til, hvordan Frederiksberg Kommune kan styrke trygheden og forholdene generelt for beboerne i kommunens beboelsesejendomme. Sagen indeholder forslag, der kan igangsættes med brug af de eksisterende ressourcer samt en boligsocial pakke, som ikke kan afholdes inden for den nuværende ramme.

## Beslutning

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

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Socialudvalget

1. tager status for indsatser i Finsens Have til efterretning,
2. drøfter mulighederne for nye indsatser og tiltag i Finsens Have - og
3. drøfter muligheden for at etablere et fælles mødeforum for de relevante udvalgsformænd og formændene for beboerrepræsentationerne i de kommunale beboelsesejendomme med henblik på et årligt møde med drøftelser af bygningsmæssige og boligsociale spørgsmål.

Forvaltningen indstiller, at Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. tager status for indsatser i Finsens Have til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Formændene for Socialudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget samt Klima-, Plan- og Boligudvalget deltog den 6. maj 2024 sammen med øvrige udvalgsmedlemmer, forvaltningen og repræsentanter fra lokalpolitiet i et møde i Finsens Have med repræsentanter for nogle af de kommunale beboelsesejendomme. Derudover deltog en repræsentant fra beboerrepræsentationernes rådgiver fra BOSAM. Mødet var initieret af beboerrepræsentationen i Finsens Have i samarbejde med repræsentanter fra andre kommunale beboelsesejendomme og handlede om trygheden i området, herunder de sociale og sundhedsmæssige udfordringer, som er i området. På Socialudvalgets møde også d. 6. maj 2024 bad udvalget forvaltningen om at forberede en sag forud for budget 2025 med forslag til, hvordan Frederiksberg Kommune kan styrke trygheden og den boligsociale indsats i de kommunale beboelsesejendomme – med en særlig vægt på Finsens Have (jf. dagsordenspunkt 25/2024).

I kommunens 12 beboelsesejendomme er der i alt 722 boliger, heraf 199 i Finsens Have. Cirka en fjerdedel af boligerne i Finsens Have anvendes til særlige socialpædagogiske formål såsom botilbuddet Opgangsfællesskabet, efterværn til unge anbragte og akutboliger for unge hjemløse. Da ejendommen rummer nogle af de billigste boliger, som kommunen kan anvise til, anvises der mange udsatte borgere fra fx herberg og botilbud til boligerne.

Efter et skuddrab på tre unge mænd i ejendommen blev der tilbage i 2015 iværksat en række tryghedsskabende indsatser i ejendommen, herunder en øget boligsocial indsats og bygningsmæssige forbedringer såsom videoovervågning og belysning på fællesarealer. Socialudvalget modtog på mødet d. 28. oktober 2019 en afsluttende status vedr. de tryghedsskabende indsatser.

På mødet den 6. maj 2024 blev det påpeget, at den boligsociale indsats i de seneste år er blevet reduceret økonomisk; bl.a. er fællesspisning og andre fællesaktiviteter blevet nedlagt. Derudover er den tidligere sundhedsindsats under Sundhedscenteret nedlagt. Der blev også peget på, at ejendommens udearealer kunne trænge til en gennemgang med henblik på øget belysning og beskæring af buske og træer. Det blev endvidere nævnt, at der er problemer med narkohandel på ejendommens område. Det er formentlig både beboere og udefrakommende, som er involveret i dette, ligesom nogle elever fra de omkringliggende skoler og gymnasier også kommer på området for at købe stoffer. Desuden

blev det påtalt, at det ofte er uklart for beboerne, hvor de skal gå hen med deres udfordringer, da der er forskellige kommunale aktører tilknyttet ejendommen.

Det blev drøftet, at der er behov for tilstedeværelse på ejendommen af boligsociale medarbejdere (eller andre) i aften- og nattetimerne, da det primært er i aften- og nattetimerne, at beboerne oplever det utrygt at færdes på ejendommens fællesarealer. Derudover er der behov for at sikre en større sammenhæng i forvaltningens indsatser i området med henblik på, at der sker yderligere koordinering. Det bemærkes, at kommunen i forhold til de kommunale beboelsesejendomme både er privat udlejer efter lejeloven og social og sundhedsmæssig myndighed i forhold til de forskellige indsatser og anvisningen af borgere til lejlighederne.

### De nuværende indsatser i Finsens Have

#### *Boligsociale indsatser og sundhedsindsatser*

Den boligsociale indsats i Finsens Have råder i dag over 1,5 årsværk. Indsatsen har 2 timers åbningstid tirsdage og torsdage fra kl. 12.00-14.00, hvor beboerne kan tale med personale og aftale enkeltaftaler. Ud over åbningstiden består indsatserne først og fremmest i 1:1-hjælp til beboere med behov for personlig støtte fx i forbindelse med besøg hos egen læge, misbrugsbehandling, brug af MitID, kontakt til forvaltningen og bank. Fødevearebanken er tilstede torsdage i åbningstiden. Fødevearebanken støttes med frivillighedsmidler til deres uddeling af fødevarer til borgerne i området.

Gennem årene har den boligsociale indsats i Finsens Have arrangeret forskellige typer aktiviteter som fællesspisning, banko, fisketure, tur i Zoo mm. Disse aktiviteter har dog på grund af manglende interesse været stillet i bero i en periode.

Det bemærkes, at det generelt kan være ressourcekrævende at motivere beboerne i Finsens Have til at deltage i aktiviteter. Mange af beboerne er så socialt udsatte, at det hver gang kræver et stort arbejde at få nogen til at møde op. Til alle aktiviteter er det nødvendigt med to tilstedeværende medarbejdere pga. erfaringsbaseret risiko for voldsrelaterede konflikter af både fysisk og verbal karakter. Lokalemæssigt vil aktiviteterne kunne afholdes i fx Fælleshuset på Chr. Paulsens Vej, hvor tilrettelæggelsen i forhold til anvendelsen vil ske i en samlet prioritering i samarbejde med Frederiksberg Idræts Union (FIU), som administrerer Fælleshuset.

Der gennemføres for tiden et projekt om lungefunktionsundersøgelser/opsporing af KOL blandt beboerne i Finsens Have. Dette projekt foregår i samarbejde mellem Sundhedscenteret, Regionens flexklinik og den boligsociale indsats i Finsens Have. Projektet gennemførte i medio maj 2024 et arrangement med grillmad og tilbud om lungefunktionsundersøgelser. 80 portioner mad blev uddelt, og 23 personer fik målt deres lungefunktion. Beboeremed anormal lungefunktionsmåling fik vejledning til at få hjælp til videre udredning eller behandling enten hos egen læge eller i Flexklinikken. Senere i maj var der opfølgning med beboere med kendt lungesygdom, der har behov for vejledning herunder i medicinadministration og sygdomshåndtering samt mulighed for at benytte sundhedstilbud i kommunen.

Nogle af kommunens øvrige beboelsesejendomme er omfattet af kommunens anden boligsociale indsats, som også dækker ejendomme i den almene boligsektor.

#### *Ejendomsdrift og dialog med beboerrepræsentationer*

I årene umiddelbart efter skuddrabene i Finsens Have tilbage i 2015 blev der gennemført forskellige bygningsmæssige forbedringer for at øge beboernes tryghed, herunder udskiftning af låsesystem, opsætning af ekstra belysning og videoovervågning. I en periode blev der endvidere foretaget rundring af et privat vagtfirma.

Forvaltningen har efterfølgende arbejdet med at fastlægge rammerne for en mere struktureret dialog med beboerne om vedligehold og udvikling af ejendommene. Dette gælder både for de enkelte ejendomme og på strategisk niveau i den tværgående arbejdsgruppe for beboelsesejendomme. Dette arbejde har fundet et godt leje med et årshjul for faste møder suppleret med ad hoc-møder efter behov. Gruppen har prioriteret flere større vedligeholdelsesopgaver på Finsens have bl.a. renovering af tage, altaner og frakobling af gasinstallationer med henblik på konvertering til el. Udførelsen af tiltagene er dog betinget af, at der tildeles finansiering hertil i den kommende budgetproces.

Forvaltningen udfører som udlejer løbende kontroller med alle de kommunale beboelsesejendomme. I den nuværende administrationsaftale med boligselskabet DAB er indeholdt, at alle lejemål i kommunens ejendomsportefølje skal kontrolleres. Kontrollen omfatter cpr-opslag ved en givent lejemål, hvor der følges op på, om der er uoverensstemmelser mellem cpr-opslaget og den indgåede lejekontrakt. Hvis der er uoverensstemmelser, kan lejeren blive udsat af boligen, eller sagen kan blive overdraget til kommunens kontrolenhed.

I den daglige drift modtages der også løbende meldinger fra enten viceværter, beboere eller beboerrepræsentanter om muligt snyd, som tages med videre til intern kontrol ved DAB og Kontrolenheden. Disse rutinemæssige kontroller har det seneste år ført til i alt 11 udsættelser samlet i alle kommunens beboelsesejendomme. Senest i april måned i år blev en beboer sat ud, da det blev opdaget, at der var ulovlig fremleje i lejemålet. Selvom der kan være anledning til kontrol i alle

kommunens ejendomme, har Finsens Have en større andel af disse sager. Det kan i mange tilfælde være svært at dokumentere ulovlig fremleje, da mange fastholder deres oprindelige cpr- registrering, hvilket gør det svært at føre en sag efter lejelovens regler.

Den daglige beboerkontakt sker både via det centralt forankrede kommunale ejendomskontor, de lokale kommunale viceværter på ejendommene og gennem de boligsociale indsatser. Ved Finsens Have er der to lokale viceværter, som løser den daglige drift på ejendommen bl.a. kørsel af affald til tømning om morgenen, beboerkontakt i løbet af dagen samt rekvirering af håndværkere og mindre reparationer i lejemålene og på selve ejendommen. De to lokale viceværter løser derudover faste opgaver på andre mindre kommunale beboelsesejendomme.

Ejendommen er bemannet med viceværter fra morgen til eftermiddag af flere årsager, dels skal der køres skrald ud, dels fordi håndværkere typisk møder ind tidligt på arbejdspladsen. Viceværterne skal tage imod håndværkere og i de fleste tilfælde skabe den nødvendige kontakt mellem beboer og håndværkere inkl. adgang til de forskellige lejemål. Som nævnt ovenfor i beskrivelsen af den boligsociale indsats er det af hensyn til medarbejdernes psykiske arbejdsmiljø nødvendigt, at der er to medarbejdere på ejendommen til stede samtidigt i tidsrummet 7:00-15:00, så viceværternes arbejde bliver mindst muligt påvirket af den uro, der ofte er på ejendommen fra om eftermiddagen. Der er dog fortsat et behov for at udvikle og koordinere den sociale beboerrettede dialog for at styrke de lokale fællesskaber og bidrage til øget trykthed.

Dialogen med ejendommens beboerrepræsentanter er et afgørende element i at sikre et styrket ejerskab og en fortsat udvikling af de kommunale beboelsesejendomme. Der er dialog mellem beboerne og forvaltningen i flere forskellige fora, der har hver sit formål. Beboerrepræsentationerne fungerer ligeledes som dialogpart for andre kommunale indsatser f.eks. i forbindelse med Områdeudvikling Finsensvej Vest. Dialogen med beboere og beboerrepræsentationer fungerer godt og giver et udbytte for både beboere og forvaltning.

#### *Om boliganvisningen*

Finsens Have rummer nogle af de billigste boliger, som kommunen kan anvise til. Boligerne anvises derfor til de borgere, som har den laveste betalingsevne (1-værelseslejligheder med husleje under 4.000 kr.). Det vil sige borgere på de laveste kontanthjælpsydelse (uddannelseshjælp og selvforsørgelses- og hjemsendelsesydelse). Disse borgere kan komme fra enten herberg eller midlertidige botilbud.

Fordi boligerne i Finsens Have er så billige, er de vigtige for både omstillingen af socialområdet og implementering af hjemløseforloven, da begge processer forudsætter, at der er betalbare boliger, som borgerne kan anvises til.

Udover boliganvisning er der cirka en fjerdedel af boligerne i Finsens Have, som anvendes til opgangsfællesskabet og til bl.a. akutboliger/herbergsboliger samt af indsatser under Børn- og Ungeområdet.

#### *Områdeudvikling Finsensvej Vest*

I forbindelse med den igangværende Områdeudvikling Finsensvej Vest udvikles et nyt byrum ved Frederiksberg Idrætspark (nabo til Finsens Have), der forskønner området med bynatur, opholdsmuligheder mv. Beboerrepræsentationen i Finsens Have deltager i en lokal arbejdsgruppe sammen med områdets øvrige beboere, skoler og idrætsforeninger. Arbejdsgruppen bidrager med lokal viden til det nye byrum.

Områdeudviklingen samarbejder med beboerrepræsentationerne i de kommunale beboelsesejendomme, herunder Finsens Have og de relevante almene boligafdelinger om sociale tiltag i kvarteret og har tidligere afholdt fastelavnssfest og loppemarked.

#### Katalog over nye mulige indsatser i Finsens Have

På baggrund af mødet den 6. maj 2024 har forvaltningen set på mulighederne for forskellige indsatser og tiltag, der kan øge og supplere de nuværende indsatser og bidrage til at øge tryktheden i området.

Forslagene kan opdeles i forslag, som kan gennemføres med de eksisterende ressourcer og forslag, som kræver budgetudvidelser.

Med eksisterende ressourcer:

1. Styrket samarbejde på tværs af forvaltningen, herunder etablering af en tværfaglig arbejdsgruppe med henblik på hurtigere opfølgning.
2. Gennemgang af ejendommens udearealer i samarbejde mellem forvaltningen og lokalpolitiet med henblik på belysning og beskæring af træer og buske.
3. Etablering af et fælles mødeforum for de relevante udvalgsformænd og formændene for beboerrepræsentationerne i de kommunale beboelsesejendomme med henblik på et årligt møde med drøftelser af bygningsmæssige og

boligsociale spørgsmål.

4. Undersøge muligheden for et fremskudt ejendomskontor en gang om måneden samtidigt med de boligsociale medarbejderes kontortid. Det konkrete behov og tidspunkt vil blive afklaret sammen med beboerrepræsentationen, den boligsociale indsats, ejendomsdriftens beboelsesteam og evt. kommunens ejendomsadministrator DAB.

Indsatser, som kræver budgetudvidelser:

1. Udvidelse af den boligsociale indsats med tre medarbejdere med henblik på 1) mulighed for aktiviteter om aftenen og i weekender, 2) en "hotline" i tilfælde af akutte problemer, 3) ansættelse af en boligsocial vicevært, der kan være bindeled mellem sociale indsatser og ejendomsdriften 4) ansættelse af en koordinator med fokus på fællesaktiviteter og koordination på tværs af forvaltningen. Samlet udgift: 2,0 mio. kr., inkl. 0,2 mio. kr. til fællesaktiviteter.
2. En deltidsmedarbejder med sygeplejefaglig baggrund under Sundhedscenteret til sundhedsindsatser: udgift 300 t.kr. årligt.
3. Mere effektiv videoovervågning ved udskiftning af en del af de eksisterende kameraer til bevægelige kameraer og aktiv overvågning. Udgift: 400 t.kr. plus en ekstra årlig driftsudgift på 100 t.kr.
4. Udvidelse af kameraovervågning med tre master med i alt 12 kameraer. Udgift: 650 t.kr. plus årlig driftsudgift på 100 t.kr.
5. Ekstern gennemgang og rådgivning om, hvordan trygheden i området kan styrkes yderligere. Udgift: 1,0 mio.kr.

Forvaltningen vurderer, at de ovennævnte tiltag vil kunne imødekomme en størstedelen af de bekymringer, som blev rejst på mødet.

## Økonomi

Som nævnt i sagsfremstillingen, kan en række af de tryghedsskabende forslag ikke afholdes inden for områdets nuværende økonomiske ramme. Forvaltningen kan ikke pege på finansiering hertil.

Nedenstående oversigt viser de forventede omkostninger til de foreslåede indsatser, der kræver budgetudvidelse.

Indsats	Budget, mio. kr.	
	2025	2026 og frem
1. Udvidelse af den boligsociale indsats i Finsens Have	2,0	2,0
2. Deltidsmedarbejder med sygeplejefaglig baggrund	0,3	0,3
3. Mere effektiv videoovervågning	0,5	0,1
4. Udvidet videoovervågning	0,8	0,1
5. Rådgivning om, hvordan trygheden kan øges	1,0	0,0
<b>Samlet udgift til boligsocial pakke</b>	<b>4,7</b>	<b>2,5</b>

De samlede udgifter til en Boligsocial pakke rettet mod Finsens Have vil udgøre 4,7 mio. kr. i 2025 og herefter 2,5 mio. kr. årligt.

## Borgmesterpåtegning

Nej

## Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget den. 12. august 2024

Socialudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget den 19. august 2024

## **Punkt 82: Lukket**

03.03.01-G01-1-22