

# REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 04-03-2024

**Mødedato** Mandag d. 04. marts 2024 kl. 21:00

**Mødested** Udvalgsværelse 2

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. - Forlængelse af tilladelse til periodevis benyttelse af tre personer på sk	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej.	6
Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade.....	9
Muligheden for at stille krav om vedligehold af en ejendom.....	12
Godkendelse af retning for udvikling af Finsensvej 80-86.....	14
Lukket.....	17

## Punkt 23: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

### Sagsfremstilling

#### a. Ny villa Asgårdsvej 14

Forvaltningen gav den 17. november 2022 byggetilladelse og dispensation fra planloven til opførelse af en ny ca. 146 m<sup>2</sup> stor villa på den ubebyggede grund beliggende Asgårdsvej 14 - matrikel 3m. Sagen har haft et langstrakt forløb på grund af indsigelser til partshøringen, om hvorvidt grunden, hvor villaen skulle bygges, kunne frasælges og bebygges som en selvstændig ejendom. Sagen har inden udstedelse af byggetilladelse været forelagt daværende By- og Miljøudvalg og efterfølgende Klima-, Plan- og Boligudvalget ad flere omgange, herunder på møder henholdsvis den 7. juni 2021, 11. oktober 2021, 22. november 2021 og senest den 7. marts 2022, som resulterede i godkendelse af ansøgning om opførelsen af en ny villa på ejendommen.

Afgørelsen blev efterfølgende påklaget til Byggeklageenheden. Klager fik ikke medhold i klagen, da nævnet vurderede, at klager ikke var part i sagen og dermed ikke klageberettiget (afgørelse er vedlagt som bilag 1). Afgørelsen er ligeledes blevet påklaget til Planklagenævnet, som traf afgørelse i sagen den 20. februar i år. Klagenævnet har behandlet sagen og konkluderer ligeledes, at der ikke gives medhold i klagen. Det betyder, at kommunes afgørelse af gældende (afgørelse er vedlagt som bilag 2). Forvaltningen skal oplyse, at ansøger ikke har udnyttet sin byggetilladelse inden for fristen (svarende til et år), og byggetilladelsen er derfor bortfaldet. Ansøger skal derfor søge om en ny byggetilladelse, hvis projektet skal realiseres. Det bemærkes, at dispensationen fra planloven er gældende i tre år.

#### b. Amalievej 20 - tagterrasse

I forlængelse af meddelelsepunktet 5. februar 2024, bad udvalget om at se den endelig udformning af tagterrassen på Amalievej 20.

Ansøger har i forbindelse med projektet etableret en tagterrasse tæt på skel uden forudgående ansøgning. Forvaltningen sendte derfor i slutningen af december 2023 projektet i høring.

Der er i forbindelse med naboorienteringen været bemærkninger til tagterrassen, da de naboorienterede i forbindelse med deres bemærkninger til naboorienteringen har kunnet se, at der var blevet etableret et terrassedæk oven på en en-etages bygning i gården. Det kan oplyses, at tagterrassen vurderes at kunne blive etableret med de tilretninger, som fremgår af tegningsmaterialet og i tråd med kommunens retningslinjer. Se tegningsmaterialet i vedlagte bilag 3.

Det vil sige, at den etablerede tagterrasse skal reduceres, så der etableres en zone på 2,5 meter fra skel ind på tagfladen med sedum for at hindre direkte indblik til naboejendommen/børneambassaden opholdsarealer.

# Punkt 24: Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. - Forlængelse af tilladelse til periodevis benyttelse af tre personer på skift

03.01.00-G00-4-23

## Resume

Det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg gav den 18. maj 2020 tilladelse til, at lejerer selv og to andre medarbejdere i firmaet Fast Digitech SRL kunne benytte lejligheden Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. på skift i cirka to måneder ad gangen i en fireårig periode frem til udgangen af 2023. Der søges nu om forlængelse af denne tilladelse frem til den 1. juli 2027, hvilket forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget til afgørelse.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at ansøgningen om forlængelse af tilladelsen til, at lejerer selv og to andre personer i firmaet Fast Digitech SRL kan benytte lejligheden Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. på skift i cirka to måneder ad gangen frem til den 1. juli 2027, imødekommes.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om forlængelse af tilladelsen til, at lejerer selv og to andre personer i firmaet Fast Digitech SRL kan benytte lejligheden Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. på skift i cirka to måneder ad gangen frem til den 1. juli 2027, imødekommes.

## Sagsfremstilling

Lejerer i Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. har inden udløbet søgt om en forlængelse af Bolig- og Ejendomsudvalgets tilladelse fra den 18. maj 2020 (vedlagt som bilag) til, at han selv og to bestemte andre medarbejdere i firmaet Fast Digitech SRL kan benytte boligen på skift i cirka 2 måneder ad gangen frem til den 1. juli 2027.

Lejligheden har ifølge oplysningerne i BBR et areal på 54 m<sup>2</sup> med to værelser. Der er pt. ingen enkeltpersoner tilmeldt adressen. Lejligheden er dog registreret som beboet på baggrund af, at den har været politisk godkendt til at være en såkaldt "time-shared apartment" i 2020.

Ansøger begrundet ansøgningen med, at firmaet Fast Digitech SRL har indgået en ny kontrakt frem til den 29. januar 2027 om levering af IT-konsulentytelser til Det Europæiske Miljøagentur, som ligger tæt ved boligen. Efter kontraktens udløb vil kunden herefter kunne have behov for firmaets hjælp ved overdragelsen af opgaverne til en ny leverandør frem til senest den 1. juli 2027.

Ansøger oplyser i øvrigt over for forvaltningen, at boligen vil blive benyttet på samme måde som i den tidligere tilladelse. Det vil således være ansøger selv og de samme to kolleger, der vil skiftes til at bo i lejligheden i ca. to måneder ad gangen. Boligen vil hele tiden være benyttet, og hver af personerne vil samlet set benytte boligen fire måneder om året. Der vil ifølge ansøger fortsat ikke ske bygningsmæssige forandringer af lejligheden, og udlejer har accepteret "arrangementet" på ny.

### *Lovgrundlag*

Ansøgningen kan opfattes som "hotelvirksomhed" eller som en anden form for midlertidig benyttelse, hvorfor ansøgningen kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse efter lov om boligforhold § 7 (i praksis udlagt til Klima-, Plan- og Boligudvalgets afgørelse).

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

Boligen på Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th. vil stadig være fuldt ud beboet året rundt i den ansøgte periode, mens ansøgeren og hans to kolleger arbejder for Det Europæiske Miljøagentur. Forvaltningen vægter, at der er tale om en forlængelse af den tidligere tilladelse for denne bolig, og at tilladelsen ikke tidligere har givet anledning til problemer. Det ansøgte går ikke ud over en effektiv udnyttelse af boligmassen i kommunen. Af disse grunde har forvaltningen ikke betænkeligheder ved, at ansøgningen om forlængelse imødekommes.

## Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

## Borgmesterpåtegning

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning den 18. maj 2020 om Sankt Nikolaj Vej 26, 4. th.

Ny henvendelse fra Adrian Dascalu

# Punkt 25: Endelig vedtagelse af Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

01.02.05-P16-8-23

## Resume

Forslag til Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej har været i offentlig høring. Der er indkommet 26 hørings svar. Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tiltrådte, at Lokalplan 237 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af høringsnotatet.

## Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Lokalplan 237 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af høringsnotatet.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 21. august 2023 at sende forslag til Lokalplan 237 i offentlig høring i en periode på 8 uger, at der ikke udarbejdes miljøvurdering, og at der afholdes "Åbent Hus" i perioden.

### *Lokalplanforslagets indhold*

Det offentliggjorte 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. Delområde 2 omfatter det tekniske anlæg på Sankt Knuds Vej, "Værket". Og delområde 3 omfatter en enkelt ejendom på hjørnet af Svanholmsvej og Gammel Kongevej.

I delområde 1 fastsætter lokalplanforslaget en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for etagebebyggelse. 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 fastsætter lokalplanforslaget 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. Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser for nybyggeri, som sikrer at udformning, omfang og placering af ny bebyggelse respekterer kvarterets særlige karakter.

Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige på baggrund af deres bygningstype. Bygninger i kategori A-C er bevaringsværdige. Lokalplanforslaget fastsætter, at disse bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

Udkast til endelig lokalplan med viste justeringer er vedlagt som bilag 1.

### *Kommuneplan 2021*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Lokalplanområdets delområde 1 er omfattet af Kommuneplanen rammeområde 6.C.5, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 70, og at bebyggelse maksimalt må opføres i 4 etager. Kommuneplantillæg 5 - Udbygning af den blandede by, fastsætter en maksimal lejlighedsstørrelse på 115 m<sup>2</sup>.

Kommuneplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for delområde 1, derfor er det ikke muligt at hæve bebyggelsesprocenten yderligere uden kommuneplantillæg.

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.

### *Høring*

Forslag til Lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 19. september til den 14. november 2023. I perioden indkom 26 høringssvar. Høringssvarene kommer fra borgere, en myndighed, en interesseorganisation og et museum. Høringssvarene omhandler primært følgende:

- Opbakning til bevarende lokalplan,
- Bekymring for bebyggelsesprocent på 70 for etageejendomme og 40 for byvillaer,
- Ønske om sikring af, at bygninger kan genopføres med samme omfang og lejlighedstørrelser ved brand eller totalskade,
- Ønske om, at der ikke skal søges tilladelse til beskæring af bevaringsværdige træer,
- Bekymring for, at erhverv i baghuse ikke må konverteres til bolig,
- Bekymring for maksimal boligstørrelse på 115 m<sup>2</sup>,
- Afgrænsning af lokalplanområdet - og
- Højde på hegn i skel ønskes sat op til 1,8 m.

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der er 4 bygninger i området, der ikke har den korrekte udpegning på kortbilaget. Derfor har der været afholdt en supplerende høring af ejere, lejere og brugere af disse ejendomme i en periode på to uger fra den 30. januar til den 13. februar 2024. Der indkom ingen høringssvar.

De samlede høringssvar kan ses i bilag 2. Høringssvarene er resumeret og vurderet i bilag 3.

Der blev afholdt Åbent Hus den 24. oktober 2023 fra kl. 15.30-17.00 på Rådhuset. Der deltog ca. 11 borgere. Opsamling på Åbent Hus er vedlagt som bilag 4.

### *Ændringer til lokalplanen*

På baggrund af de indkomne høringssvar og redaktionelle bemærkninger bør foretages følgende ændringer af lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Formålets sidste pind om bevaring af baghuse justeres, så formuleringen i stedet bliver at formålet er at sikre erhverv i baghuse. (Redaktionel bemærkning)
- Den maksimale bebyggelsesprocent ændres til 70 for både etageejendomme og byvillaer i delområde 1. Forvaltningen vurderer, at den maksimale bebyggelsesprocent på 40 for byhuse i delområde 1 bør udgå, idet der er mange byvillaer, der har en højere bebyggelsesprocent end 40. (På baggrund af høringssvar)
- Der tilføjes en bestemmelse om at bygninger kan genopføres med samme omfang og lejlighedsstørrelser ved genopbygning ved brand eller totalskade. Høringssvarene har vist, at der er usikkerhed hos borgerne, hvorvidt det kan lade sig gøre. Derfor vurderer forvaltningen, at der bør tilføjes en særskilt præciseret bestemmelse herom. (På baggrund af høringssvar)
- Den maksimale højde på hegn i naboskel fastsættes til 1,8 m. Hegn på mellem 1,5 m og 1,8 m må ikke placeres i naboskel foran boligbebyggelse eller i kantzone. Bestemmelsen om fastsættelse af bevaringsværdige kig og maksimale højde på hegn mod vej på 1,5 m og i kantzoner på maksimalt 1,2 m vurderes fortsat at sikre områdets særlige karakter. Forvaltningen vurderer, at raftehegn er karakteristisk for området, og at denne mulighed bør tilføjes til lokalplanen. (På baggrund af høringssvar)
- Det tilføjes mulighed for at der efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i baghuse, der i forvejen anvendes til blandet bolig og erhverv, må ændres på fordelingen af omfanget af bolig og erhverv på betingelse af, at en del af erhvervet opretholdes.
- Bestemmelsen om bevaringsværdig beplantning justeres, således at der kun står, at bevaringsværdig beplantning ikke må fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. (Redaktionel bemærkning)
- Der tilføjes tekst til redegørelsen om at bevaring af beplantning er godt for dyrelivet. (Redaktionel bemærkning)
- Der tilføjes et nyt kortbilag 2, der viser anvendelser (redaktionel bemærkning). Rækkefølgen af de øvrige kort konsekvensrettes.
- Kortbilag 3 (det tidligere kortbilag 2) tilrettes, således at Niels Ebbesens Vej 20, Sankt Knuds Vej 23B og 37, Forhåbningsholms Allé 53A og Gl. Kongevej 80 får ændret signatur. (Redaktionel bemærkning)
- Kortbilag 4 (tidligere kortbilag 3) bliver revideret i forhold til fjernelse af signatur for et bevaringsværdigt træ, der er fejlregistreret. (På baggrund af høringssvar)
- Redaktionelle og konsekvensrettelser af lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Lokalplan 237 sikrer bevaring af kulturmiljøets særlige karakter i form af bygningernes variation og skalaskift, og at den også sikrer bevaring af bevaringsværdige bygninger og sammenhænge herunder kvarterets grønne præg. Lokalplanen sikrer også en vis fleksibilitet og muligheder i forhold til f.eks. energirenovering. Høringen har vist, at der er en generel opbakning til sikring af kvarteret.

Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt at erhverv i baghuse overordnet fastholdes som en del af områdets særlige karakter. I dag er ca. 30 baghuse registreret med en anvendelse som rent erhverv, og ca. 6 baghuse er registreret som blandet bolig- og erhverv. Det vurderes dog, at der bør tilføjes en fleksibilitet i forhold til baghuse, som i forvejen anvendes til blandet bolig og erhverv, således at der må ændres på fordelingen af omfanget af bolig og erhverv i de baghuse betinget af, at en del af erhvervet opretholdes. Kommuneplanrammen fastsætter, at konvertering af eksisterende erhverv i baghusene, herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende, ikke tillades i udgangspunktet. Da en lokalplan ikke må være i strid med kommuneplanen, er det ikke muligt at tillade rent boligformål i baghuse uden kommuneplantillæg.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Bilag**

LP\_237\_\_Kvarteret omkring Sankt Knuds Vej\_webtilgæng.\_22.02.2024

Høringssvar - Forslag til lokalplan 237\_Redacted.pdf.pdf

Opsamling på Åbent Hus.pdf

Høringsnotat\_forslag til lp 237- Bevarende lokalplan 237 -Kvarteret omkring Sankt Knuds Vej\_ 22.02.2024

# Punkt 26: Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade

01.02.05-P16-5-23

## Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af startredegørelse skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, der muliggør realisering af et nyt bolig- og erhvervsprojekt. Ejeren af ejendomme ved Vesterbrogade/Platanvej/Henrik Ibsens Vej ønsker at opføre nyt etagebyggeri med boliger og erhverv, heraf mindst 25 pct. almene boliger, samt etablere et større grønt gårdrum. Den gamle bevaringsværdige biograf forudsættes nedrevet.

## Beslutning

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

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

## Sagsfremstilling

Ejer af grunde på Vesterbrogade 162/Platanvej 32, Platanvej 30 og Henrik Ibsens Vej 39 ønsker at opføre nyt byggeri med erhverv/butikker, herunder dagligvarebutik, og blandede boliger. Projektet indeholder et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektet forudsætter nedrivning af den nedlagte biograf Platanvej 32 samt villa beliggende Platanvej 30. I samarbejde med et alment boligselskab (forventeligt AAB) ønskes der, at der indgår almen boligbebyggelse.

Den tidligere biograf, Platanvej 32, har en SAVEværdi 4 og er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 og lokalplan 105. Den fremstår meget nedslidt. Bygningen indgår ikke i områdets gadebillede og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Området afgrænses mod nord af Platanhusene. Mod syd afgrænses området af Vesterbrogade og mod øst af Platanvej. Mod vest afgrænses området af Henrik Ibsens Vej. Lokalplanområdet omfatter også en del af Vesterbrogade, hvor der skal skabes gode forhold for varelevering og busstop samt to bevaringsværdige femetages etageejendomme ved Henrik Ibsens Vej 41-51/Vesterbrogade 164-166. Disse to andelsforeninger indgår i lokalplanområdet, da deres gårdmiljøer gives mulighed for at indgå i et større sammenhængende gårdrum, og der kan fastsættes nærmere bevaringsbestemmelser for ejendommene.

### *Projektforslaget*

Projektområdet - på grænsen til Københavns Kommune - er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karreen og bagsider. Der er et stort potentiale for at 'sy' karreen sammen og for at understøtte grønne gårdfællesskaber og den blandede by med forskellige boligtyper og byfunktioner. Projektforslaget omhandler renovering og tilbageføring til mere oprindelig arkitektur af Vesterbrogade 162 og ny bebyggelse ved henholdsvis Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Projektet lukker karreen af omkring et grønt gårdmiljø og giver et arkitektonisk og bymæssigt løft af et rodet hjørne i byen.

Projektet er arkitektonisk udformet, så det danner bro mellem de modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'erne og de klassiske Frederiksbergske byhuse, der er bygget sammen i karréer med bygningsudformning i klassisk 'base, krop og krone'. Den nye bebyggelse indgår i karréstrukturen og strammer de to gadeforløb op. Variation i højde, tilbagetrækning og detaljering af de nye bygninger giver genkendelige bymæssige skalaspring på Platanvej og i nogen grad Henrik Ibsens Vej, der ellers er præget af monolitiske, modernistiske lejlighedsejendomme og usammenhængende bystruktur. Inde i karréen frigives plads til et markant mere grønt gårdrum med gode fællesarealer og en kraftig forbedring af biofaktoren.

Det nye byggeri bliver på i alt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Antal etager vil variere - fra 6 etager plus penthouse-etage på eksisterende bygning; Vesterbrogade 162 og 5-6 etager mod Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Niveauforskellen i terrænet udnyttes således, at dagligvarebutikkens volumen, der strækker sig ind i gården og graves ned, så volumenet kun kommer til at stikke nogle meter op over eksisterende terrænhøjde. Konstruktioner, materialer mv. skal have fokus på bæredygtige tiltag. Projektet beskrives nærmere i vedlagte startredegørelse (bilag 1). I startredegørelsen fremhæves en række opmærksomhedspunkter for lokalplanprocessen og en række arbejdsviderepunkter for udviklingen af projektet.

### *Boligtyper*

En kommende lokalplan vil med udgangspunkt i planlovens muligheder stille krav om 25 pct. almene boliger. Der vil blive stillet krav om, at mindst 25 pct. af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Projektet indeholder et stort spænd i boligtyper fra små eksisterende 2-værelses mod Vesterbrogade, til 3-, 4- og 5-værelses og 'dupleks'- samt penthouselejligheder mod Platanvej. De 25 pct. almene boliger forventes samlet at tilvejebringe 10-12 lejligheder med gennemsnitlig 3,5 værelser.

### *Opholdsarealer og træer*

Udgangspunktet for krav til opholdsareal for familieboliger er mindst 50 pct. af etageareal og for erhverv mindst 10 pct. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret ca. 1.770 m<sup>2</sup> opholdsareal på terræn svarende til ca. 25 pct. af den samlede nyopførte bebyggelse på projektgrundene. Der vil i lokalplanudarbejdelsen blive arbejdet for et øge opholdsarealer med tagterrasser og altaner.

Det indre af denne del af karréen er i dag præget af den gamle biograf massive volumen og for projektejendommens vedkommende af asfalterede arealer. Med projektet skabes grønne arealer på terræn og på dagligvarebutikkens tag. I det videre arbejde vil der være fokus på god adgang til grønne og attraktive opholdsarealer, der tilpasser sig terrænmæssigt og understøtter fællesskabet i bebyggelsen og denne del af karréen. De grønne områder skal samtidig medvirke til både øget biofaktor og biodiversitet.

De eksisterende træer over 25 år er jf. kommuneplanen bevaringsværdige. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, der forventes at kunne bevares. Otte træer står i skel mellem biografvolumet og villahaven. Heraf er syv lindetræer tidligere stærkt beskåret og vurderes ikke af stor værdi, og trærækken foreslås derfor ikke bevaret. De otte træer vil begrænse parkeringskælders størrelse til ca. det halve og dermed gøre det vanskeligt at leve op til parkeringsnormen. En lokalplan vil stille krav om etablering af erstatningstræer.

### *Trafik og parkering*

I dag sker varelevering/affaldsafhentning ifm. den store dagligvarebutik fra Henrik Ibsens Vej, hvor der bakked ind mellem de to andelsforeninger. Der ønskes en løsning med en ny port gennem Vesterbrogade 162, der forudsætter en ny vareleveringszone og et fremskudt busstoppested på Vesterbrogade for en mindre generende og mere sikker og effektiv vareindleveringsproces end i dag. Det kræver samarbejde med København Kommune, da der skal ske ændringer af helleanlæg og svingbaner på København Kommunes del af Vesterbrogade, samt accept fra politiet. I fald der ikke kan findes en løsning for varelevering ved Vesterbrogade, kan der alternativt arbejdes med varelevering fra Henrik Ibsens Vej fx. med læssezone og vareelevatør. Adgang til dagligvarebutikken flyttes fra Vesterbrogade til Platanvej, hvilket giver mere plads til handlendes adgang og cykelparkering.

Den eksisterende parkeringskælder udvides, så den rummer mellem 50 og 75 parkeringspladser, og der skabes adgang til denne med ny rampe fra Platanvej. Cykler parkeres delvist på terræn både på Platanvej og i gården. Desuden vil der gøres plads til cykler i kælderens. Antal parkeringspladser skal nærmere vurderes ud fra byggekrav til eksisterende bebyggelse ved Vesterbrogade 162, parkeringsnormer for nye boliger og erhverv jf. gældende kommuneplan og servitutfastsatte parkeringsudlæg på den ubebyggede grund på Henrik Ibsens Vej.

### *Gavlmaleri*

På gavlen af den eksisterende bygning Vesterbrogade 162 er opført et maleri i 2019 med Storm P-motivet "Børsherren". Værket blev opført på baggrund af en politisk beslutning i 2017 og med et tilskud fra kommunens gavlpulje. På grund af fugt i gavlen er gavlmaleriet i dårlig stand, og der er behov for renovering/genopmaling, hvis maleriet skal bevares. Maleriet vurderes ikke at kunne indgå i sin fulde udstrækning i det foreslåede projekt, hvor Vesterbrogade 162's altangang på bagsiden af bygningen føres om hjørnet for at 'sy' eksisterende og ny bebyggelse sammen, og gavlen kommer til at fremstå med åbninger og altaner. Gavlen har en prominent og meget synlig placering og har karakter af at markere 'en indgang' til Frederiksberg. Der kan i lokalplanprocessen arbejdes med en anden form for integrering af kunst på gavlen.

### *Udarbejdelse af plangrundlag*

Området er omfattet af lokalplan 105. Projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 21's rammeområde 7.B.2 til boligområde; etageboliger med max. bebyggelsesprocent på 110 og max antal etager 6. Bebyggelsen ud mod Vesterbrogade indgår i kommuneplanens detailhandelsstruktur som en del af et bydelsstrøg. Den skal tilrettes efter den ny bebyggelse. Nærværende projekt forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår etageantal (op til 7 på penthouse-etage ved Vesterbrogade 162) og tilrettet detailhandelsstruktur, samt for så vidt angår bebyggelsesprocenten, der på projektejendommene har en bebyggelsesprocent på 255 pct.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området i dag er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karren og bagsider og sammenstød mellem modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'ere og de klassiske Frederiksbørgske byhuse fra klassicismen og nyklassicismen. Et nyt erhvervs- og boligbyggeri med aktive stueetager, der 'sys' sammen med tilbageført bygning på Vesterbrogade 162, et indpasset alment boligbyggeri og et mere åbent, grønt og sammenhængende gårdrum vil medvirke til øget bykvalitet. Hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej vil med projektet danne en ny start på Platanvej og Frederiksberg med en bedre skala og et mere sammenhængende udtryk.

En kombination af erhverv og almene og private boliger, placeret i karréstrukturen omkring et større gårdrum, er i god tråd med både Kommuneplan 2021 med tillæg og Bystrategien, der har fokus på blandede ejerformer og flere boliger for folk med almindelige indkomster samt styrkelse af byliv og fællesskaber.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i det videre arbejde skal være fokus på at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området, og at der skal være dialog med naboer, herunder særligt de to andelsboligforeninger, der indgår i lokalplanområdet.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Bilag**

Startredegørelse\_WEBTILGÆNGELIG\_Platanvej\_Vesterbrogade02

# Punkt 27: Muligheden for at stille krav om vedligehold af en ejendom

02.00.00-P21-1-24

## Resume

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

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog notat vedr. mulighed for at stille krav om vedligehold af ejendommen til efterretning

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

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

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 5. februar 2024 sagen, idet udvalget ønskede en uddybning af notatet. Et opdateret notat er nu vedlagt sagen.

### *Tidligere sagsfremstilling (5. februar 2024)*

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

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

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

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

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

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

## Økonomi

Ingen

## Borgmesterpåtegning

nej

## Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## Historik

### **Indstilling 5. februar 2024, pkt. 21:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

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

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 5. februar 2024, pkt. 21:**

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

## Bilag

Opdateret notat om mulighed for at stille krav om vedligehold af en ejendom

Notat om mulighed for at stille krav om vedligehold af en ejendom

# Punkt 28: Godkendelse af retning for udvikling af Finsensvej 80-86

01.00.05-P00-5-23

## Resume

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

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 5. februar 2024 sagen med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 4. marts 2024.

### *Tidligere sagsfremstilling (5. februar 2024)*

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

### *Analysens formål*

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

### *Ejendommene Finsensvej 80-86*

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

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

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

Nr. 82 er en treetagers ejendom med gult pudset facade, som udlejes til en nyopstartet privat børneinstitution efter, at den kommunale institution Lindehuset blev nedlagt i 2023. Ejendommen ligger vinkelret på vejen, og på begge sider af ejendomme titter et træ ud fra matriklen. Friarealer her og mod gårdsiden udgør udearealer for institutionen og rummer 9 bevaringsværdige træer. Analysen peger på mulighed for anvendelsesændring til boliger ved fortætning mod gade eller nedrivning af eksisterende ejendom med efterfølgende nybyggeri i karréens ramme. Dette vil gøre plads til et større

samlende opholdsrum centreret omkring de bevaringsværdige træer. Der peges på at øge bebyggelsesprocenten op til ca. 150%. Uanset om der bygges til eller rives ned og bygges nyt kan karréens centrale stiforbindelse videreføres til Finsensvej og dermed koble matriklen på det øvrige gårdrum.

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

Nr. 86 er en seksetagers ejendom med hvid og grå facade, der rummer en håndværkerbutik og F86 med kommunale funktioner. Udearealerne mod gården er asfalterede og anvendes til parkering.

Der er gode muligheder for på sigt at begrønne udearealerne og at forbinde ejendommen til den øvrige gård.

### *Principper for områdets udvikling*

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

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

### *Mulighed for almene boliger*

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

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

### *Dialog med ejere og lokalområde*

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

### *Videre proces*

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

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

### *Vurdering*

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

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling 5. februar 2024, pkt. 15:**

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

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 5. februar 2024, pkt. 15:**

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

## **Bilag**

Bilag 1 - Bystrategisk Analyse Finsensvej 80-86

## **Punkt 29: Lukket**

17.00.00-G01-92-22