

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 23-05-2022

Mødedato Mandag d. 23. maj 2022 kl. 19:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Segelckesvej 6, st. og 1. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	4
Startredegørelse for bevarende lokalplan for området omkring Kronprinsensvej.....	6
Disponering af midler til reovering af det kommunale plejecenter Østervang.....	9

Punkt 80: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Startredegørelse for en ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole

Besigtigelse af ejendommen Tårnborgrvej 4 (startredegørelse for en ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole foreslås berammet mandag den 30. maj kl. 8.15-8.45.

Sagen behandles på udvalgsrådet den 30. maj 2022.

b. Deltagelse i EU-projektet om bæredygtigt forbrug

Den 2. maj 2022 besluttede Klima-, Plan- og Boligudvalget, at Frederiksberg skal deltage i EU-projektet om bæredygtigt forbrug. I den forbindelse skulle der udpeges 1 alternativt 2 politikere til at deltage aktivt i projektet.

Region Hovedstaden, der er tovholder på projektet, har efterfølgende præciseret forventningerne til udpegningen. Region Hovedstaden ser meget gerne, at Frederiksberg stiller med en politiker til "Politisk Udvalg", der dækker hele LIFE-projektet, og således ikke kun projektet om bæredygtigt forbrug. Dette valg er for otte år (hele projektperioden), men vil naturligvis indgå som en del af valgkonstitueringen ved næste kommunalvalg.

Derudover skal Frederiksberg Kommune melde 1-2 politikere ind til "Advisory Board", der alene handler om projektet om bæredygtigt forbrug. De andre kommuner stiller med to politikere.

Punkt 81: Segelckesvej 6, st. og 1. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-14-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Segelckesvej 6, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed. Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele afslag til sammenlægning af Segelckesvej 6, st. og 1. sal til en beboelseslejlighed på 307 m².

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afslag til sammenlægning af Segelckesvej 6, st. og 1. sal til én beboelseslejlighed på 307 m².

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Segelckesvej 6, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed (ansøgning, og fotos er vedlagt som bilag 1, 2 og 3).

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var indrettet og benyttet som bolig for én husstand (de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning er gengivet i bilag 4).

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1916 og indeholder nedenstående beboelseslejligheder:

- Stuen på 156 m²,
- 1. sal på 151 m² - og
- 2. sal på 151 m².

En sammenlægning af lejlighederne i stuen og på 1. sal vil resultere i en lejlighed på 307 m².

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen. Af kommunens filarkiv ses en tegning af bygningen dateret til 1916 (opførelsesåret), der viser selvstændige lejligheder på ejendommens etager - dog er der ikke tegninger af alle etager jf. bilag 5. I filarkivet findes en tegning i en senere sag fra 1960, der viser alle etager i ejendommen, hvor der ses tre selvstændige lejligheder i ejendommen jf. bilag 6. Ved en søgning i Rigsarkivets folketællinger fremgår det i folketællingen fra 1916, at ejendommen på daværende tidspunkt var benyttet som bolig for tre familier (husstande), hvilket også ses i folketællingen fra 1921, jf. bilag 7 og 8.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det bl.a., at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet omkring 14 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring ti sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Ejendommen er omfattet af "Byplanvedtægt nr. 27 for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune" fra juli 1975. Af vedtægten fremgår i §3, at der på hver ejendom kun må opføres én beboelsesbygning, og at der i hver bebyggelse må indrettes op til to lejligheder.

De omkringliggende ejendomme, hvoraf de fleste også er omfattet af samme vedtægt, har også karakter af større fritliggende villalignende ejendomme, der indeholder to eller tre boliger. Eksempelvis rummer Segelckesvej 1 og 5, hver tre boliger, mens nummer 8 rummer to boliger.

Derudover er ejendommen beliggende i et område i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde med bl.a. åben-lav bebyggelse i form af villaer op til to etager med mulighed for at udnytte tagetagen.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det med afsæt i kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketælling kan fastslås, at der er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var indrettet og benyttet som bolig for tre husstande, altså en ejendom indeholdende tre lejligheder. Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 27, hvoraf det fremgår, at ejendommene inden for vedtægtsområdet ikke må indeholde mere end to lejligheder. Der er dog tale om en ejendom, der er opført længe før vedtagelsen af byplanvedtægten og siden da har indeholdt tre lejligheder. Der er derfor tale om fortsat lovlige forhold. Det bemærkes samtidig, at der er en række andre ejendomme inden for samme byplanvedtægt, der siden deres opførelse har indeholdt tre lejligheder.

Forvaltningen vurderer, at en sammenlægning af beboelseslejlighederne i stueetagen og på 1. salen ikke vil være i overensstemmelse med de gældende kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, da der ikke er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Forvaltningen anbefaler derfor i overensstemmelse med tidligere udvalgspraksis, at ansøgningen ikke imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 5 - tegning fra 1916

bilag 1 - ansøgning

bilag 4 - kriterier for lejlighedssammenlægning

bilag 3 - streetview

bilag 2 - skråfoto

bilag 8 - folketællinger 1921

bilag 7 - folketællinger 1916

bilag 6 - tegning

Punkt 82: Startredegørelse for bevarende lokalplan for området omkring Kronprinsensvej

01.00.00-P00-5-22

Resume

Der er stor efterspørgsel efter udbygninger, moderniseringer og nybyggeri i de frederiksbergske villakvarterer med risiko for forringelse af bevaringsværdier og arkitektonisk kvalitet. I Budgetaftalen 2022 blev det besluttet at gennemføre en bevarende lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej og så vidt muligt igangsætte lokalplanarbejdet for yderligere et af de kvarterer, der kun er omfattet af den utidssvarende byplanvedtægt 27. Udvalget skal tage stilling til startredegørelsen for kvarteret omkring Kronprinsensvej. Startredegørelsen beskriver, hvordan lokalplanen kan sikre bevaring af kvarterets bygninger og grønne karakter samt indeholde bestemmelser, der sikrer, at eventuelt nybyggeri tilpasses kvarteret. Lokalplanen vil efterfølgende kunne bruges som model for lokalplaner for de øvrige villaområder på det vestlige Frederiksberg.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der udarbejdes forslag til lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej med afsæt i vedlagte startredegørelse.

Indstilling

By-, Kultur-, og Miljøområdet indstiller,

at der udarbejdes forslag til lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej med afsæt i vedlagte startredegørelse.

Sagsfremstilling

Frederiksberg var det første sted i Danmark, hvor villaerne blomstrede frem i slutningen af århundredeskiftet. Først var der tale om egentlige landsteder. Siden opstod de mere bymæssige villakvarterer, som vi kender i dag. Villaen er således både lokalt og nationalt et vigtigt, historisk vidnesbyrd og har haft afgørende betydning for Frederiksbergs identitet og grønne præg. Villaerne på Frederiksberg er typisk af meget høj arkitektonisk kvalitet og byder på en rigdom af detaljer og førsteklasses materialer.

Et særligt træk ved Frederiksbergs bebyggelsesstruktur er den måde, som karréerne er blevet anlagt ud mod byens hovedstrøg, mens villakvartererne har fået lov at blive stående bag etageejendommene. Frederiksberg Kommune har dermed sit præg som bymæssig bebyggelse i kombination med åbne villakvarterer og store, grønne områder. Denne variation giver en fornemmelse af at gå fra storbyen ind i villabyen, bare man runder et hjørne. Dette møde mellem villaby og karréby er en helt særlig kvalitet ved Frederiksberg.

Frederiksbergs egenart som kommune og by er i høj grad knyttet til bygningernes bevaringsværdier, og det er derfor også af afgørende betydning at sikre og fastholde de kvaliteter, der gør dem bevaringsværdige.

Baggrund for udarbejdelse af bevarende lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej

Baggrunden for udarbejdelsen af en lokalplan for området omkring Kronprinsensvej er, at Frederiksberg Kommune oplever en stigende efterspørgsel efter ombygning og nyopførelse af villaer i villaområderne. Byplanvedtægt 27 fra 1975, som i dag dækker villaområderne på det vestlige Frederiksberg, beskytter ikke områdernes bevaringsværdier. I Kommuneplan 2021 står der, at der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for villaområderne i den vestlige del af kommunen som erstatning for Byplanvedtægt 27.

I Budget 2022 er det besluttet, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej og så vidt muligt igangsættes lokalplanarbejde for yderligere et af de kvarterer, der kun er omfattet af den utidssvarende byplanvedtægt 27. Afgrænsning af området foreslås at udgøre den del af Byplanvedtægt 27, som ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2.A.1. Området omfatter villaerne mellem Søndre Fasanvej og Glahns Allé, som kaldes "Kvarteret omkring Kronprinsensvej".

Kvarteret omkring Kronprinsensvej

Kvarteret omkring Kronprinsensvej er et grønt villakvarter med aldersmæssig og arkitektonisk variation. Området er udbygget fra Søndre Fasanvej i 1880'erne. Størstedelen af bygningerne er opført fra 1880'erne til 1920'erne, mens den sydlige del af kvarteret er opført i 1940-50'erne.

Derudover er der enkelte nyere villaer. Kvarteret fremstår grønt i kraft af vejprofiler, grønne hegn, forhaver og træer. Det grønne er en central del af kvarterets kvalitet, som giver værdi til beboere, naboer og forbipasserende.

I Kommuneplan 2021 er bevaringsværdige bygninger udpeget på baggrund af en såkaldt SAVE-registrering. Registreringen af bygninger opført før 1940 er foretaget i 1994, mens registreringen af bygninger opført fra 1940-1972 blev foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2021. Udpegningen i kommuneplanen sikrer bygningerne mod nedrivning, men for også at sikre bygningerne mod uventede ændringer, der kan ødelægge bevaringsværdierne, skal de være omfattet af bevarende bestemmelser i en lokalplan eller en servitut (facadecensur).

126 ud af kvarterets 225 grunde rummer bevaringsværdig bebyggelse, som er udpeget i Kommuneplan 2021. Således er der 99 grunde, som ikke rummer udpeget bebyggelse. I arbejdet med lokalplanen vil udpegningerne blive kvalitetssikret og sammenholdt med Slots- og Kulturstyrelsens data, og der vil eventuelt blive foreslået nye udpegninger.

Lokalplanens bestemmelser for bevaring

Kvarterets kvalitet udgøres af dets arkitektoniske variation med forskellige stilarter. Villaernes forskellighed giver en udfordring i udformningen af bestemmelser, som derfor skal regulere meget forskelligt byggeri. Det vil her være en balance mellem det overordnede og mere detaljerede. Målet er at sikre kvarterets bevaringsværdier og samtidig give plads til løsninger, der passer til de enkelte ejendomme. Det foreslås derfor, at der udarbejdes en forholdsvis enkel bevarende lokalplan, hvor der ikke er detaljerede bestemmelser for hver enkelt villa, men vægt på helheden i villaområdet. Lokalplanen vil efterfølgende kunne bruges som model for de øvrige villakvarterer omfattet af Byplanvedtægt 27, således at disse også kan udarbejdes inden for en overskuelig fremtid.

Lokalplanen skal sikre fastholdelse af kvarteret omkring Kronprinsensvej som et klassisk grønt villaområde i høj arkitektonisk kvalitet. Hovedgrebet er at sikre den bevaringsværdige bebyggelse ved at udpege den som bevaringsværdig i lokalplanen og sikre den med en såkaldt kompetencenorm. Bestemmelsen vil sikre bebyggelsen mod nedrivning og ydre ombygning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen vil også på et vist niveau beskrive, hvilke kvaliteter der ønskes bevaret. Disse bestemmelser vil således sikre, at vedligeholdelse og eventuelle ændringer og tilbygninger tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse.

Kvarterets grønne præg med forhaver og beplantning sikres ved, at der fastsættes bestemmelser for hegn/ levende hegn, indretning af affaldssortering og eventuelle indkørsler. De bevaringsværdige træer udpeges som bevaringsværdige, hvorefter de ikke må fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse

Rammeområdet 2.A.1 Folkets Allé m.fl. er udlagt til boligområde: Åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse) med en maksimal bebyggelsesprocent på 40/60 og et maksimalt etageantal på to. Lokalplanens område omfatter den del af rammeområdet, hvor bestemmelser for åben/ lav (villaer) er relevant.

I tilfælde af at der gives tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse eller ikke-bevaringsværdig bebyggelse, skal lokalplanen også indeholde bestemmelser for ny bebyggelse. Bestemmelserne skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses kvarteret. Dette vil sikre det miljø, som hele kvarteret udgør og ikke blot den bevaringsværdige bebyggelse. Bestemmelserne udformes med udgangspunkt i kommuneplanen og arkitekturpolitikken for Frederiksberg. Det vil sige, at byggeri skal udføres med høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet. Nye villaers placering, orientering, form og materialevalg vil skulle tage udgangspunkt i, at det er et bevaringsværdigt miljø. Udgangspunktet for muligheden for nybyggeri vil være, at omfanget af bebyggelse i området ikke øges.

Borgerinddragelse

Formålet med udarbejdelsen af lokalplanen er, at værne om kvarterets bevaringsværdier og kvaliteter. Som ejer af en bevaringsværdig bygning og en del af et kulturmiljø er man forvalter for en del af vores fælles kulturarv. Derfor foreslås det at inddrage beboerne i processen omkring udarbejdelsen af lokalplanen i form af en kvartervandring. Formålet med vandringen er, at formidle formålet med den bevarende lokalplan og skabe et blik for kvarterets arkitektoniske og grønne kvaliteter. Samtidig vil beboerne kunne bidrage med deres viden om kvarteret og dets historie og dermed kvalificere lokalplanen. Når forslaget til lokalplan offentliggøres, foreslås det, at der afholdes borgermøde eller åbent hus. FBLF (Foreningen Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg) vil blive inviteret til dialog efter vedtagelse af startredegerelsen.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at principperne og processen beskrevet i startredegerelsen danner afsæt for en god proces frem til et forslag til en bevarende lokalplan, som skal sikre bevaring af kvarteret omkring Kronprinsensvej. Desuden vil lokalplanen kunne bruges som skabelon for de resterende villakvarterer omfattet af Byplanvedtægt 27. Dermed er lokalplanen første skridt i sikringen af villakvartererne på det vestlige Frederiksberg.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Startredegørelse Kronprinsensvej

Punkt 83: Disponering af midler til renovering af det kommunale plejecenter Østervang

82.07.00-Ø00-1-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand for det kommunale plejecenter Østervang indstilles det, at der bevilges i alt 10,5 mio. kr. af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. for servicedelen til renovering af plejecentret Østervang finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 7 mio. kr. for boligdelen til renovering af plejecentret Østervang finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. for servicedelen til renovering af plejecentret Østervang finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 7 mio. kr. for boligdelen til renovering af plejecentret Østervang finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for det kommunale plejecenter Østervang ønskes anlægsbevilling på i alt 10,5 mio. kr. bevilliget, jf. sag nr. 30 på Kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2021. Der blev i 2021 bevilget hhv. 0,7 mio. kr. på servicedelen og 1,7 mio. kr. på boligdelen. Det samlede budget for renoveringen af Østervang er dermed 12,9 mio. kr.

Renoveringsprojekterne er beskrevet i Tabel 1 nedenfor og består af udskiftning af brugsvandsinstallationer og ventilationsaggregater. Begge renoveringsprojekter indeholder energibesparelser. Når vedligeholdelsesarbejderne igangsættes på de to ejendomme, vil forvaltningen være opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre plejecentrenes fortsatte drift, og at beboerne forstyrres så lidt som muligt.

Den samlede renovering af Østervang har været i udbud og der er fundet en vindende entreprenør. Projektet opstartes fysisk juni 2022 og forventes afsluttet i marts 2023 med mangelgennemgang og aflevering og forventet ibrugtagning til april 2023.

Tabel 1: Estimeret budget for renovering af det kommunale plejecenter Østervang

Estimeret budget for renovering af Østervang

<i>Udskiftning af brugsvandsinstallationer</i>	8,40 mio. kr.
--	---------------------

De eksisterende brugsvandsinstallationer er tærede, og der har de seneste år været brud med efterfølgende vandskader. Der er derfor behov for en omfattende udskiftning af stigningstrenger for at sikre stabil drift og for at undgå følgeskader i den omkringliggende konstruktion, herunder særligt i ejendommens boliger.

<i>Udskiftning af ventilationsaggregater</i>	4,50 mio. kr.
--	---------------------

Ejendommen rummer en del ældre og udtjente ventilationsaggregater til beboelsesventilation, der bør udskiftes for at sikre stabil drift. Derudover vil udskiftningen realisere rentable energibesparelser i form af et lavere elforbrug.

I alt

**12,90
mio.
kr.**

Det var oprindeligt planen, at begge de kommunale plejecentre Østervang og Dronning Anne Marie Centeret skulle renoveres i perioden 2022-2023. Licitationsresultatet for Dronning Anne Marie Centeret er dog markant over det oprindeligt afsatte budget til opgaven. Renoveringen af Dronning Anne Marie Centeret vil derfor blive udskudt indtil den nødvendige finansiering til opgaven kan tilvejebringes som en del af den konkrete vedligeholdelsesplanlægning. De ændrede økonomiske forudsætninger vil samtidig blive forelagt beboerne på plejecenteret på næstkommende budgetmøde, da en del af opgaven finansieres via deres lånoptag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at ejendommen fremtræder i ordentlig stand, og at der undgås følgeskader.

Økonomi

Det samlede budget for projektet beløber sig til 12,9 mio. kr. Der er tidligere bevilget 2,4 mio. kr. Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles anlægsbevilling på 10,5 mio. kr. fordelt på 3,5 mio. kr. til serviceareal og 7 mio. kr. på boligarealet finansieret af rådighedsbeløbet afsat til formålet i 2022.

Rådighedsbeløbet er tilpasset den forventede periodisering i 2. forventede regnskab 2022, som fremgår af Tabel 2 nedenfor. Skattefinansierede anlægsudgifter i 2023 er indarbejdet i direktionens anlægsplan 2023-2027.

Tabel 2: Periodisering af midler til renovering af det kommunale plejecenter Østervang fordelt på serviceareal og boligareal (1.000 kr.)

Forventet forbrug til renovering af Østervang	2021	2022	2023	I alt
Forventet forbrug til renovering af Østervang - Serviceareal (inden for anlægsrammen)	200	3.200	800	4.200
Forventet forbrug til renovering af Østervang - Boligareal (uden for anlægsrammen)	300	6.720	1.680	8.700
I alt	500	9.920	2.480	12.900

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Direktion, Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten, KB

Bilag

Bevillingsskema - Østervang