

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 13-09-2021

Mødedato Mandag d. 13. september 2021 kl. 19:30

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Ki	4
Redegørelse for tilsyn med reovering af almene boliger.....	10
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Micha	16
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 1. halvår 2021.....	19
Uraniavej 13 - ansøgning om at en bolig kan stå tom i over seks måneder med henblik på renoveri	23
Åboulevard 53 - ansøgning om at otte boliger kan stå tomme i over seks måneder med henblik på o	25
Lukket.....	27

Punkt 59: Meddelelser

00.22.04-P35-5-20

Punkt 60: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

03.02.00-G01-6-20

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick har stillet et forslag til beslutning om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnmodellen". I sagen redegøres således herfor, og udvalget skal på den baggrund tage stilling til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid

overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er besluttet sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplanssager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøtek-nisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplanssager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 11. maj 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed.

"Forslag om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

Frederiksberg Kommune skal forud for renoveringsprojekter i (almene) beboelsesejendomme foretage en risikovurdering i forhold til beboernes fysiske og mentale sundhed under gennemførelsen af byggeprojektet. Det skal ske, fordi kommunen ultimativt har ansvaret for beboernes helbred, uanset at det er ejers ansvar, at beboerne vises hensyn og tages med i beslutningerne. Det må være kommunen, der stiller krav om genhusning, såfremt risikovurderingen tilsiger dette – det er ikke nok, at beboerne tager stilling hertil ud fra økonomiske oplysninger.

Risikovurderingen skal finde sted på baggrund af forudgående, grundig kortlægning af skimmel og farlige stoffer, og Frederiksberg Kommune skal herefter, med fokus på borgernes ve og vel, føre grundigt og uvildigt tilsyn med, at der ikke bor mennesker i sundhedsskadelige boliger, som Byfornyelseslovens paragraf 9 foreskriver.

Alle prøvetagninger, rapporter, risikovurderinger m.m. bør være offentligt tilgængelige, ligesom der skal skabes klare retningslinier for tilsyn og handling.

Det må være hos kommunen, som råder over kompetencerne til at vurdere risici i forbindelse med renoveringer, skimmel, farlige stoffer og uhygiejniske forhold, at beslutninger skal ligge, ikke hos lægfolk i almenboliger.

Kommunens risikovurdering skal forholde sig til:

- 1.Forekomsten af støv og farlige stoffer og deres påvirkning af helbredet hos de mennesker, som bor i lejlighederne, som kan opholde sig i hjemmet 24/7, og som ikke kan bruge særlige værnemidler eller har speciel indsigt i risikoen.
- 2.Skimmelsvamp og arbejdet hermed.
- 3.Indskrænkning af boligens areal og funktioner, som påvirker både psykisk tilstand og muligheden for et socialt liv.
- 4.Vedvarende støjgener, som bygningstransmitteret byggestøj, som er sundhedsskadelig
- 5.Hygiejniske forhold som når beboere i lange perioder må leve uden toilet og bad i lejligheden og i stedet må leve med fællesbad og tørkloset i lejligheden samt generelt ikke har mulighed for udluftning.

Begrundelse:

Vi har set, hvordan renoveringen af boliger i Søndermarken, en stor almen boligafdeling på Frederiksberg, foregår under stærkt kritisable forhold for beboerne, og hvor kommunen virker magtesløs. Der er ikke stillet krav om genhusning, men en basal risikovurdering ville tydeligt have vist, at forholdene er ikke bare uværdige, men også sundhedsskadelige for beboerne. Nu har regeringen og et bredt flertal i Folketinget annonceret en hurtig iværksættelse af renoveringsprojekter, som er ansøgt og godkendt i Landsbyggefonden. Derfor er det særligt vigtigt, at der hurtigt indføres en ny kommunal procedure i forbindelse med den endelige byggetilladelse og kommunens håndtering af tilsynspligten.

Dette bør kunne iværksættes uden større problemer, da der i loven er hjemmel for kommunerne at agere på borgernes vegne og værne om den offentlige sundhed. Som Byfornyelsesloven så fint udtrykker det:

"Overordnet generel beslutning om, at man ikke vil acceptere, at mennesker skal være nødt til at opholde i sundhedsfarlige og brandfarlige lokaler - uanset årsag - uanset ansvar." "

Bemærkninger til forslaget

Det er ejeren af en bolig, der er ansvarlig for, at boligen er forsvarlig at bo i. Det gælder også, hvis den bebos under renovering. Når det drejer sig om renovering af almene boliger, er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed. Det betyder, at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager.

Ved større renoveringer indgår også en undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige vilkår under renoveringen (der henvises i øvrigt til sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", hvor det beskrives, hvordan kommunen arrangerer sit tilsyn). Dette sker med henblik på at kunne træffe de korrekte foranstaltninger og håndtere renoveringen både miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Det er det almene boligselskab, der foretager undersøgelsen af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvorvidt en renovering skal gennemføres med eller uden genhusning er i udgangspunktet ikke kommunens beslutning. Det er derimod ejeren, der skal sikre, at renoveringen gennemføres sikkerheds-, sundheds- og miljømæssigt forsvarligt, hvilket Frederiksberg Kommune som myndighed stiller krav om.

Undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne indgår også i kommunens behandling af ansøgning om støtte og garantistillelse (Skema A-ansøgning), ligesom kommende renoveringer og drøftelse af håndteringen heraf er en del af den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber. I drøftelsen indgår overvejelser om genhusning, håndtering af sundhedsskadelige stoffer og af sårbare beboere. Det kan foreslås fra tilsynets side, at der foretages en screening af sårbare beboere med henblik på en handlingsplan for disse under renoveringen, såfremt den planlægges gennemført uden genhusning. I drøftelsen indgår endvidere afvejning af huslejestigninger. Genhusning vil som regel betyde yderligere huslejestigning.

En risikovurdering på baggrund af undersøgelser, inden renoveringen igangsættes, giver ikke altid det fulde billede. Når renoveringen er i gang, kan uforudsete situationer opstå. Tilsynet har altid reageret ved henvendelser under selve renoveringen. Hvis henvendelsen drejer sig om sundhedsskadelige stoffer, iværksættes et strakstilsyn (senest dagen efter henvendelsen). Som et nyt tiltag i tilsynet, skal der fremadrettet også gennemføres minimum et proaktivt tilsyn tidligt i renoveringsfasen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer, jf. sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger".

Hvis der er tale om skimmel, PCB og asbest er der klare grænseværdier at forholde sig til samt retningslinjer for håndteringen. Med det kan også være tungmetaller, tjærestoffer, cholrerede paraffiner mm., ligesom støjbelastning kan være sundhedsskadeligt. Her er udfordringen i vurderingen af sundhedsmæssige påvirkning af beboerne manglende grænseværdier og retningslinjer. Der er retningslinjer og grænseværdier i eksempelvis arbejdsmiljøloven, der er med udgangspunkt i eksponering over et arbejdsliv. De kan ikke overføres til en vurdering af risikoen for en beboer.

Forhold som indskrænkning af boligers areal under byggeprocessen - eller det forhold at toilet- og badefaciliteter ikke kan anvendes i en periode - udgør ikke i sig selv en sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko. Det må derimod påregnes, at man som beboer kan tåle ikke at kunne anvende sit bad i den periode, hvor vandinstallationerne renoveres, eller at stuen ikke kan anvendes, mens arbejderne med at inddække altanen pågår. Kommunens tilsyn vil omvendt ikke have beføjelse til at gennemtvunge genhusning med dertilhørende huslejestigning for alle beboere til følge på den baggrund.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. "Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand." I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder, at "Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige."

Frederiksberg Kommune kan ved tvivlstilfælde om de sundhedsmæssige forhold i en bolig konsultere hhv. Styrelsen for patientsikkerhed, Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling og eksperter inden for indeklima, f.eks. Hussvampelaboratoriet. Det kan i disse tilfælde imidlertid ikke gives konkrete anvisninger, idet der altid vil ske en konkret vurdering af, hvorvidt ejeren af den pågældende bolig har levet op til sit ansvar for at sikre boligens sundhedsmæssige forhold.

Der henvises i øvrigt til sagerne "Redegørelse for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 31. maj 2021) og "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. juni 2021).

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at risikovurdering af almene renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed er en del af tilsynet i dag. Det er som udgangspunkt ejeren af boligen, der har ansvaret for at gennemføre en renovering sundhedsmæssigt forsvarligt, idet Frederiksberg Kommune som myndighed skal tilse, at ejeren lever op til sit ansvar. Ved vurderingen af de sundhedsmæssige forhold ifm. et renoveringsprojekt vil bl.a. en indskrænkning af boligens areal - samt det forhold, at beboerne i en periode må leve uden toilet og bad i lejligheden - ikke i sig selv give anledning til, at boligen vurderes ubeboelig. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes, idet det bemærkes, at de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: LRM

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: BHW

BUO:

KDO:

SSA:

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 44:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 49:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 49:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Punkt 61: Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger

03.02.00-A26-1-21

Resume

Med denne sag gives en redegørelse for kommunens fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder, som Bolig- og Ejendomsudvalget anmodede forvaltningen om på møde den 10. august 2020. Udvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse for "Københavnmodellen". I sagen redegøres således herfor.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendrøftet proceduren for tilsyn med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer.

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er decideret sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplansager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling 16. august 2021

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra

marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplansager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling 7. juni 2021

På Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 10. august 2020, ifm. behandling af sag nr. 61 "Orientering om Søndermarken", blev forvaltningen anmodet om en redegørelse for kommunes fremtidige håndtering af tilsynet med større renoveringsarbejder.

Frederiksberg Kommune fører tilsyn med almene boligselskaber, og ved helhedsplansager er der en velfungerende praksis knyttet til godkendelse af skema A, B og C.

Den indledende del af tilsynet med renoveringer sker i dag under den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber, hvor der skabes overblik over planlagte renoveringer, ligesom overvejelser om genhusning ved større renoveringer drøftes. Hvis det er en renovering uden kommunal støtte, anmodes det almene boligselskab i henhold til Almenboliglovens § 28 om at indsende et uddybende projektforslag. Dette for at kommunen kan vurdere, hvorvidt renoveringen har det nødvendige omfang til at sikre en forsvarlig drift af ejendommen.

Ved helhedsplaner, som støttes af Landsbyggefonden, besigtiger fonden afdelingen inden ansøgning om godkendelse af Skema A. Frederiksberg Kommune vil som et nyt tiltag fremadrettet deltage ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen, hvor det drøftes, hvilke udfordringer der er, og hvad der skal laves. Når et boligselskab søger Landsbyggefonden om en helhedsplan, indgår en undersøgelse af miljø- og sundhedsfarlige stoffer i den eller de bygninger, der skal renoveres. Her er tale om stikprøveundersøgelse, der skal hjælpe til at kvalificere, hvordan de miljø- og sundhedsfarlige stoffer skal håndteres under renoveringen, og hvad det betyder for omfanget af renoveringen og budgettet. Undersøgelsen indgår også i beslutningsgrundlaget vedrørende genhusning.

En helhedsplan kræver et af kommunen godkendt Skema A. I et Skema A beskrives renoveringsprojektet, anskaffelsessummen og finansieringen heraf, herunder den forventede huslejestigning. Skemaet skal godkendes af Frederiksberg Kommune, som samtidig skal give tilsagn om kommunal garanti for støttede beløb. Det er i den sammenhæng et vigtigt led, at kommunen vurderer, at boligselskabet har givet beboerne tilstrækkelig information, ikke kun om genhusningens konsekvenser for huslejen - men også om renoveringsarbejdernes konsekvenser for beboernes boligforhold, herunder oplysninger om varighed af arbejderne, indskrænkning af boligarealer, støjpåvirkninger mv.

I den almene boligsektor er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed, og at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen i både en almen boligafdeling og en almen boligorganisation, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager. Ved større renoveringer, som oftest medfører en stigning i husleje, skal disse således efter reglerne til afstemning blandt beboerne.

Efter godkendelse af Skema A skal renoveringen detailprojekteres, sendes i licitation og entreprenør tilknyttes. Dette leder frem til en Skema B-ansøgning, hvor Frederiksberg Kommune godkender det eventuelt tilrettede renoveringsprojekt, den endelige anskaffelsessum og finansiering - og herunder huslejestigningen samt den kommunale garanti for realkreditlånene. Er der sket ændringer i renoveringsprojektet, sikres det, at der er sket en orientering af afdelingsmødet om disse, og er der sket ændringer i huslejen siden skema A, skal dette godkendes af beboerne. Sideløbende med godkendelsen af skema B vil der sædvanligvis være en byggesag, hvor der sker godkendelse af renoveringens arkitektoniske løsninger og det arkitektoniske udtryk.

En renovering af almene boliger kan som nævnt også finde sted uden en helhedsplan og derfor uden kommunal støtte. Der føres også tilsyn med disse renoveringer. Indledningsvist føres tilsyn i styringsdialogen, som beskrevet ovenover. Hvis der er tale om en mindre renovering, skal tilsynet godkende huslejestigning og realkreditbelåning i henhold til Almenboliglovens kapitel 13. Delegationen er givet til forvaltningen.

Tilsyn under renoveringen

Hvis kommunen modtager henvendelse om forekomst af formodede sundhedsskadelige stoffer i boligerne under renovering, sker der strakstilsyn på byggepladsen. Det vil sige, at der sker tilsyn senest dagen efter modtagelsen. Det er i denne sammenhæng vigtigt, at det er tydeligt kommunikeret til beboerne, hvordan de kan henvende sig til tilsynet. Ydermere er den løbende dialog med boligselskabet et vigtigt element i tilsynet under renoveringen. Som et nyt tiltag vil der fremadrettet blive gennemført minimum ét tidligt tilsyn på byggepladsen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer i de renoveringssager, hvor der ikke sker genhusning.

I forhold til sundhedsskadelige stoffer er der klare grænseværdier for skimmel, PCB og asbest og klare retningslinjer for håndteringen af disse. En væsentlig udfordring for tilsynet er dog manglende grænseværdier og retningslinjer for flere andre sundhedsskadelige stoffer. For stoffer som tungmetaller, respirabelt kvartsstøv og bygningstransmitteret støj mv. findes der ikke konkrete grænseværdier eller vejledninger om acceptable indeklimaværdier, som kan bruges til at fastslå sundhedsrisiko. Når kommunen skal vurdere, hvorvidt der er en væsentlig sundhedsrisiko, er der således ganske få grænseværdier og retningslinjer at læne sig op ad.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt.: ”Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.” I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder endvidere, at: ”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.”

Med henblik på hjælp til at foretage en konkret vurdering af sundhedsrisiko søger kommunen rådgivning og samarbejde med eksperter på området, herunder ved:

- Styrelsen for patientsikkerhed,
- Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling - og
- Ekspertinden for indeklima (f.eks. via Hussvampelaboratoriet).

Kommunens tilsyn med renovering af almene boliger begynder således allerede ved den spæde planlægning og føres desuden under udførelsen af renoveringsarbejderne. Hvis der er tale om en helhedsplan, afsluttes tilsynet først efter renoveringen er gennemført i form af Skema C, hvor det endelige byggeregnskab godkendes. Tilsynet sker primært i samarbejde og dialog med de almene boligselskaber - men om nødvendigt gennem påbud på et hjemlet grundlag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunens tilsyn med renovering af de almene afdelinger, inkl. de to nye tiltag (deltagelse ved Landsbyggefondens besigtigelse i afdelingen og et tidligt tilsyn på byggepladsen), vil kunne skabe yderligere sikkerhed for, at renoveringsarbejder gennemføres under acceptable sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold for beboerne. Tilsynet vil fortsat ske under hensyntagen til beboerdemokratiet, som er en hjørnesten i den del af forvaltningen, der er tilknyttet almene boliger.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Ansvarligt område

BKM

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Sagstype

O

Lukket

Nej

BKM fokussag

nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM:JD/ BHW

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: HHK

BUO:

KDO:

SSA:

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 43:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 43:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 50:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen for tilsynet med renoveringer af almene boliger tages til efterretning.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 50:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Punkt 62: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg

04.01.00-G01-75-21

Resume

Kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt har stillet forslag til beslutning om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg. På baggrund af denne sag skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Gunvor Wibroe og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 14. juni 2021 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg.

"Socialdemokratiet foreslår, at Frederiksberg Kommune undersøger muligheden for grønne partnerskaber med de almene boligorganisationer med henblik på at omlægge græsplæner til vild natur.

Begrundelse

Naturen i Danmark er i tilbagegang både herhjemme og på verdensplan. Dansk natur har brug for mere plads, og dyre- og plantearter har behov for flere levesteder. Biodiversitet bør være en prioritering på Frederiksberg, for selvom vi er en storby-kommune, har vi både grønne områder, som skal beskyttes, samtidig med at vi skal løfte flere arealer i forhold til at højne biodiversiteten. Det sidste kan blandt andet ske ved at omdanne nogle af Frederiksbergs store græsplæner til vild natur. Gerne i partnerskaber med eksterne aktører. Derfor foreslår Socialdemokratiet, at Frederiksberg Kommune undersøger muligheden for at etablere grønne partnerskaber med de almene boligorganisationer med henblik på at omlægge dele af boligselskabernes græsplæner til vild natur."

Bemærkninger til forslaget

Frederiksberg Kommune har i regi af Boligforum og den hertil knyttede styringsdialog etableret et samarbejde med boligorganisationerne om eksekveringen af FN's Verdensmål med fokus på øget biodiversitet. Den nuværende rammeaftale med de almene boligorganisationer løber fra 2020-2023, og her fokuseres på indsatsområderne affald, øget biodiversitet og giftfri pleje af udearealer. Der er i den sammenhæng nedsat en tværgående arbejdsgruppe med repræsentanter fra Frederiksberg Kommune og boligforeningerne. I 2020-2021 har indsatsen været koncentreret om affaldsområdet, idet indsatsen for øget biodiversitet og mere "vild natur" i de almene boligorganisationer vil blive igangsat i foråret 2022 og forløbe i 2022-2023.

Indsatsen for øget biodiversitet har følgende overordnede målsætning: "Frederiksberg Kommune og boligorganisationerne på Frederiksberg har som mål at øge omfanget af arealer, der understøtter biodiversiteten og dyrkes med giftfri pleje."

På baggrund af et spørgeskema har Frederiksberg Kommune kortlagt, i hvilket omfang boligorganisationerne driver boligområderne giftfrie og i hvilket omfang, der allerede arbejdes med biodiversitet. Undersøgelsen har afdækket, at næsten alle boligorganisationer driver deres grønne arealer giftfrie. Det bemærkes yderligere, at flere boligorganisationer har været med i "Giftfri Have" i regi af Danmarks Naturfredningsforening og Praktisk Økologi, ligesom Frederiksberg

Forenede Boligselskaber (som har 3.200 boliger på Frederiksberg) deltager i initiativet "Vild med Vilje", der har fokus på at øge biodiversiteten og den vilde natur. Det kan endvidere oplyses, at én af VIBOs afdelinger netop har fået midler fra Frederiksberg Kommunes grønne pulje til at etablere en have, der understøtter biodiversitet og fællesskab.

Det kan i øvrigt oplyses, at Frederiksberg Kommune forventer at have udarbejdet en informationspjece henvendt til boligforeningerne i løbet af vinteren 2021/foråret 2022. Pjecen vil rådgive om, hvad foreningerne selv kan gøre for at øge biodiversiteten og "vild natur" i boligafdelingerne. Kommunen vil i den sammenhæng kunne indgå i formidlingen og dialogen med de almene boligorganisationer.

Endelig kan det oplyses, at dette forslag må ses i sammenhæng med det tiltrådte forslag stillet af Balder Mørk Andersen om etablering af en pulje til samarbejde om øget biodiversitet med grundejerforeninger, boligforeninger og boligselskaber, jf. dagsordenspunkt nr. 270 på Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2021.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at forslaget indhold er omfattet af den eksisterende indsats i regi af Boligforum og i rammeaftalen med de almene boligorganisationer på Frederiksberg. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøringer, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: SV

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM:HHK

BUO:

KDO:

SSA:

Historik

Indstilling 13. september 2021, pkt. 293:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget, at sagen tages til orientering.

Punkt 63: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 1. halvår 2021

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår 2021

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog status om sammenlægning af beboelseslejligheder - første halvår 2021 til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår 2021 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 25. januar 2016 de gældende kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger. I tilknytning hertil blev det besluttet, at der skal forelægges en halvårlig statusrapport, jf. bilag 1.

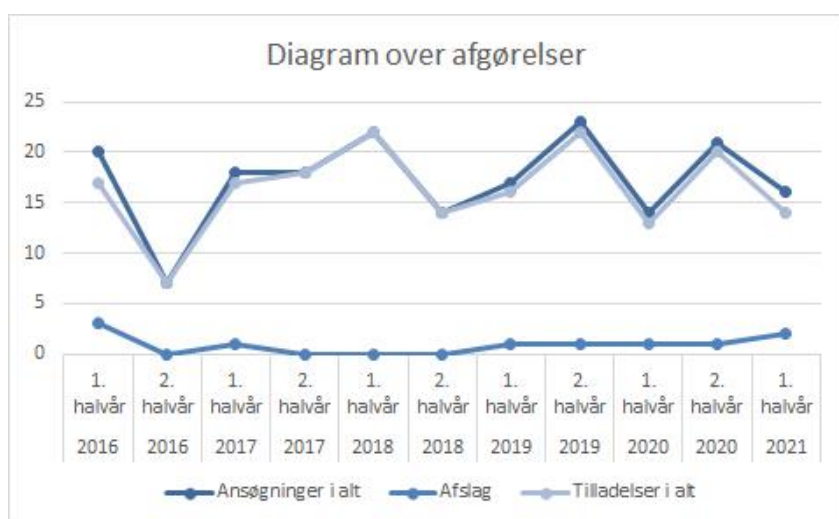
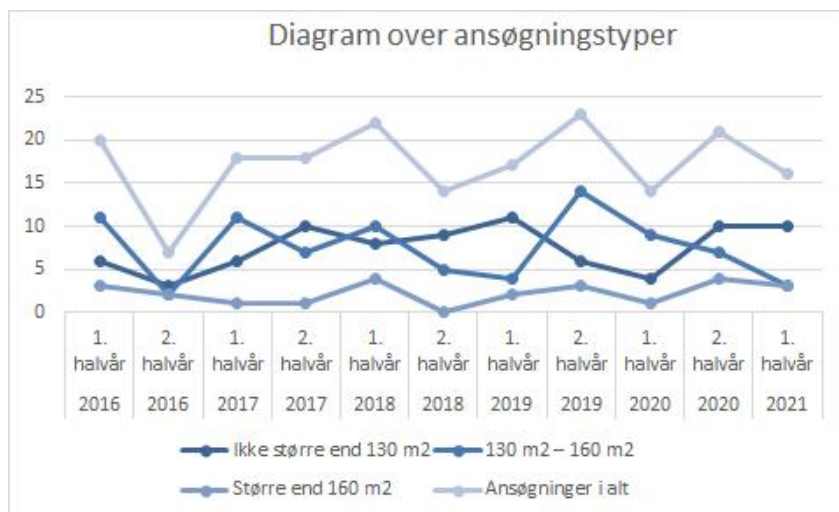
By-, Kultur- og Miljøområdet fremlægger i denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar 2021 til 30. juni 2021.

Der er i første halvår af 2021 truffet 16 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- Ti ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m². Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle disse ansøgninger er imødekommet.
- Tre ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² - 160 m². Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer. Retningslinjerne fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger i denne kategori er imødekommet.
- Tre ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m². En af ansøgningerne fik tilladelse efter politisk forelæggelse, mens to ansøgninger fik administrativt afslag, da de ikke levede op til retningslinjerne for sammenlægning.

En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antallet af beboelsesrum fremgår af vedlagte bilag 2. Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at både antallet af ansøgninger og fordelingen efter ansøgningstyper svarer nogenlunde til de foregående år.

Samlet boligareal	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10	10
130 m ² - 160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7	3
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4	3
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14



By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fungerer og er velformidlet på kommunens hjemmeside og således over for byens borgere.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRI AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

nej

DIR behandling

nej

Strategisk/Tværgåen

nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøring, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

O

Lukket

nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

nej

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES! . Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: PBM

BUO:

KDO:

SSA:

Sagsbehandler

BKM: JJB

BUO:

KDO:

SSA:

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 64: Urantiasvej 13 - ansøgning om at en bolig kan stå tom i over seks måneder med henblik på renovering

03.01.00-K08-79-21

Resume

Ejer har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at en bolig på Uraniavej 13 kan stå tom i længere tid end de seks måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Ejer oplyser, at boligen skal gennemgå omfattende renoveringer, der medfører, at den ikke vil være beboelige i længere tid. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at der gives tilladelse til, at boligen kan stå tom i den ansøgte periode.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at det tillades, at boligen på Uraniavej 13 under renovering kan stå tom i den ansøgte periode.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i sin indsats over for tomme boliger i kommunen konstateret, at en bolig på Uraniavej 13 står tom. I henhold til praksis er der indhentet uddybende redegørelser af den tomme bolig, idet ejer herefter har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at boligen kan stå tom i over seks måneder med henblik på renovering af ejendommen.

Ejer forventer, at ombygningsperioden vil vare frem til den 1. august 2022.

Huset har to etager, er opført i 1868 og har en SAVE-værdi på 3.

Huset er et arkitekttegnet hus af H.C.H. Wolff. Huset er uændret bortset fra en tilbygning fra 1927. Ejer oplyser, at det har været udfordrende at finde entreprenører, der forstår ældre byggeskik, og som har kunnet varetage renoveringen af dette hus, hvilket har forlænget udbuds- og renoveringsprocessen.

En renovering indebærer omfattende arbejder på ejendommen med flere forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Udvendigt skal ejendommen eksempelvis have nyt tag, nye kviste og nye tagvinduer samt istandsættelse af vinduer og døre. Derudover indebærer projektet etablering af 25m² skure mod haveside og langs skel.

Indvendigt skal der etableres nye badeværelser, køkken, ske udskiftning af el, vandrør, gas, kloak, udstøbning af kælder, ligesom der lægges nyt varmeanlæg samt nye gulve i hele huset.

Ejer oplyser, at boligen ikke kan benyttes til beboelse mens renoveringen pågår, da alle rum er omfattet af renoveringen, og fordi der laves større åbninger i ydermure til tilbygning. Hertil vil både badeværelse og køkken mangle under ombygningen.

Frederiksberg Kommune har givet byggetilladelse til det ansøgte byggeri i henhold til byggeloven og § 35. stk. 2 og 3 i Bygningsreglementet 2018 (BR18). Byggetilladelsen er givet pr. 28.08.2017.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af det indsendte materiale, at byggeperioden er realistisk for det beskrevet arbejde, og at arbejderne er så omfattende, at boligen ikke kan benyttes før den 1. august 2022.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Bemærkn fælles koord

[SKAL UDFYLDDES!, HVIS ANDRE FORVALTNINGSOMRÅDER SKAL BIDRAGE TIL SAGEN – ELLERS VALGFRIT AT UDFYLDE. Hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen, så skal det skrives meget kort her. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om hvad man skal være opmærksom på ift. den tværgående koordinering]

Klar til BM/formand

nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Bemærkninger BM

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv meget kort om der er noget vigtigt direktionen og borgmesteren skal vide om sagen. Det kan være noget om en bestemt rækkefølge/timing ift. andre sager, forudsætninger o.lign. Hvis sagen indebærer høring i råd, nævn eller borgerhøring, så noteres det her. Hvis sagen er karakteriseret som Strategisk / Tværgående, så skrives årsagen her.]

Sagstype

B

Lukket

Nej

BKM interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BKM. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BKM. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BKM fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BKM skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

BUO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af BUO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i BUO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

BUO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af BUO skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

KDO interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af KDO. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i KDO. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

KDO fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af KDO. Skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

SSA interne bemærkn

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Må kun udfyldes af SSA. Skriv evt meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen i SSA. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

SSA fokussag

[SKAL UDFYLDES!. Må kun udfyldes af SSA. skriv enten ja eller nej. Du må ikke skrive andet i dette felt. En fokussag er en sag der kræver meget lang forberedelse]

Afdchef / fagl leder

BKM: JD, BHW

Sagsbehandler

BKM: KDS

Punkt 65: Åboulevard 53 - ansøgning om at otte boliger kan stå tomme i over seks måneder med henblik på om- og tilbygning på den eksisterende femetages ejendom

03.01.00-K08-57-21

Resume

Ansøger har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at otte lejligheder på adressen Åboulevard 53 kan stå tomme i længere tid på grund af omfattende renoveringer og ombygning, der medfører, at de ikke vil være beboelige i perioden. Ansøger søger om tilladelse til tomgang i længere tid end de seks måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at det tillades, at lejlighederne på Åboulevard 53 under om- og tilbygning, kan stå tomme til den 1. april 2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at det tillades, at lejlighederne på Åboulevard 53 under om- og tilbygning, kan stå tomme til den 1. april 2022.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i sin indsats over for tomme boliger i kommunen konstateret, at otte lejligheder på Åboulevard 53 står tomme. I henhold til praksis er der indhentet uddybende redegørelse af de tomme lejligheder, idet ejer herefter har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at lejlighederne på Åboulevard 53 kan stå tomme i over seks måneder med henblik på om- og tilbygning på den eksisterende femetages ejendom.

Projektet er tidligere behandlet i By- og Miljøudvalget:

- På møde den 31. oktober 2016 meddelte udvalget tilladelse til at ændre etageantallet fra fem til syv - og
- den 22. januar 2018 besigtigede udvalget ejendommen og meddelte efterfølgende principiel tilladelse til at dispensere fra parkeringskravet.

Ejendommen er opført i år 1986 og har fortsat fem etager. Ejendommen har ingen fredningsstatus.

Den eksisterende femetages ejendom udvides, jf. By- og Miljøudvalgets beslutning, med to ekstra etager. Om- og tilbygningen indebærer ikke en ændring i antallet af de nuværende otte lejligheder. De eksisterende otte lejligheder á 40 m², ombygges til otte lejligheder i varierende størrelser. Lejlighedernes fremtidige størrelser kommer til at variere fra 52,5-112 m².

Udvendigt skal ejendommen blandt andet have etableret nyt tag, have facaden renoveret, ligesom der skal monteres nye vinduer mod gaden og gården. Derudover etableres der elevatortårn, altaner og tagterrasser i samtlige etager mod gårdsiden.

Indvendigt skal der, udover ombygning af de otte lejligheder, laves nye køkkener og badeværelser, etableres nye installationer med vand, varme, ventilation, afløb/kloak og varmetabsramme.

Ansøger har fremsendt materiale, der beskriver, hvilke arbejder ejendommen planlægges at gennemgå.

Ansøger har søgt om byggetilladelse til byggeriet i henhold til byggeloven og § 35. stk. 2 og 3 i Bygningsreglementet 2018 (BR18). Ansøger oplyser, at der meldes opstart af om- og tilbygning af ejendommen i august 2021.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af det indsendte materiale, at byggeperioden er realistisk for det beskrevne arbejde, og at arbejderne er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos, mens dette pågår. Den indstilles på baggrund, at lejlighederne kan stå tomme i over seks måneder.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Ansvarligt område

BKM

Klar til BM/formand

Nej

Klar til BMP

Nej

DIR behandling

Nej

Strategisk/Tværgåen

Nej

Sagstype

B

Lukket

nej

BKM fokussag

Nej

BUO fokussag

Nej

Afdchef / fagl leder

BKM: JD, BHW

Sagsbehandler

BKM: KDS

Punkt 66: Lukket

03.01.00-K08-5-20