

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 12-08-2019

Mødedato Mandag d. 12. august 2019 kl. 20:20

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Igangsætning af lokalplan Lindevangshave.....	4
Lejerbo Peter Graus Vej tagboliger og rækkehuse godkendelse af skema A.....	7
Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge.....	11
Nordre Fasanvej 7-9, Genetablering af gavlmaleri.....	18
Gammel Kongevej 164, 2. sal tv. - Delvis nedlæggelse af bolig til forlængelse af lægepraksis.....	20
Niveaufri adgang til rådhusets hovedindgang.....	22

Punkt 61: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Sagsfremstilling

a. Skimmelsvamp på Forchhammersvej 23A

Bolig- og Ejendomsudvalget har den 26. juli 2019 modtaget en henvendelse fra Carsten Mai vedrørende skimmelsvamp i kælderen på Forchhammersvej 23A. Udvalget fik en redegørelse for sagen på aftenens møde.

Punkt 62: Igangsætning af lokalplan Lindevangshave

01.02.05-G00-1-19

Resume

AAB har indsendt et projektforslag med 44 tagboliger i konkurrencen om 100 almene boliger. En realisering af projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan. Udvalget skal derfor tage stilling til igangsætning af lokalplan for Lindevangshave.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning, idet udvalget opfordrede til, at der i det videre arbejde lægges vægt på at implementere bæredygtige og grønne løsninger.

Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget, at der igangsættes en lokalplan for AABs bebyggelse Lindevangshave uden forudgående startredegerelse.

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. maj 2018, at forvaltningen skulle gå i dialog med AAB om projektet i Lindevangshave, der blev udvalgt som det ene af tre projekter i konkurrencen om 100 almene boliger. Projektet bidrager til den socialt bæredygtige by med 44 større familieboliger i en ejendom, der er karakteriseret ved mange små boliger og en beboersammensætning af fortrinsvis ældre beboere. Det er en ejendom, hvor Frederiksberg Kommune har en betydelig boligsocial anvisning. Projektet bidrager til at øge tilgængeligheden i ejendommen ved at etablere elevatorer, som også vil betjene 204 eksisterende boliger i ejendommen. Boligafdelingen står over for en reovering af taget, og det gavner økonomien i projektet for tagboligerne. Endelig kan tagboligerne tilvejebringes inden for den eksisterende tagvolumen, og der vil således ikke være gener i form af øgede skyggepåvirkninger for naboejendommene.

Ejendommen Lindevangshave, AAB's afdeling 11 med 204 boliger, ligger mellem Peter Bangs Vej 44-58, Dalgas Boulevard 72-78 og P.G. Rams Allé 1-19 ved Lindevangsparken. Ejendommen er en klassisk ejendom fra 1920 med høj bevaringsværdi, kategoriseret som "SAVE kategori 3".

AABs projekt for tagboliger og etablering af nye elevatorer mv. blev vedtaget af beboerne på besluttende afdelingsmøde 9. oktober 2018 af et markant flertal på 144 beboere. 58 beboere stemte imod forslaget.

Projektets udformning

AAB har beskrevet et projekt med 44 tagboliger i én og to etager og fælles opholdsrum i tagetagen for alle beboere i ejendommen. Boligerne er fra 2 værelser med 64 m² til 5 værelser med 105 m² og et gennemsnitligt bruttoareal på 91,4 m². De nye boliger får altaner på mellem 4 m² og 15 m², og der etableres et fællesrum i tagetagen på 155 m². De nye boliger er attraktive med gode rummelige lejlighedsplaner og gode dagslysforhold. Projektet gennemføres som et nybyggeri for etablering af de 44 familieboliger med et nyt bygningsareal på 4.342 m². Samtidig gennemføres en minihelhedsplan i den eksisterende afdeling, som vedrører etablering af elevatorer i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager, brandsikring af hovedtrappen, istandsættelse af kældre, etablering af nye depotrum og flugtveje samt optimering af gårdarealer.

Bygningens arkitektoniske udtryk

Ejendommen får reoveret taget, og der arbejdes med de arkitektoniske elementer i taget, tagform, kviste mv. Denne bearbejdning af tagformen vil ske på baggrund af en dialog med Frederiksberg Kommune. AAB har således på baggrund af et opdrag fra Frederiksberg Kommune udarbejdet en taganalyse af tagformer langs Peter Bangs Vej, og har udviklet forslaget med hensyntagen til den oprindelige tagudformning, den nuværende tagform, som afviger fra den oprindelige, og de omgivende tages udseende. Selv om taget oprindeligt og i dag er et saddetag, ønsker AAB at ændre dette til et mansardtag, således at der kan opnås gode dagslysforhold og en god rumlig indretning af i de nye boliger. Denne ændring vil være i overensstemmelse med forhåndsdialogen med forvaltningen om projektets arkitektoniske udformning.

Økonomi

Det er vanskeligt at bygge inden for rammebeløbet for alment byggeri i disse år, hvor der er stor byggeaktivitet. Med det forventede omfang af byggeriet i københavnsområdet, er der ikke noget, der tyder på, at aktiviteten er aftagende. Således

vurderer AAB, at det ikke vil være muligt at få økonomi i projektet med færre end 44 boliger og det bruttoetageareal i m², der nu er beskrevet. AAB's dispositionsfond støtter minihelhedsplanen med 25 mio. kr. Minihelhedsplanen, som bl.a. tilfører afdelingen nye elevatorer, indebærer en huslejestigning for beboerne i de eksisterende boliger på 25%. Den forventede tagrenovering ville have givet en tilsvarende huslejestigning, og her ville beboerne ikke få nye elevatorer. AAB har vurderet, at afdelingen kan bære en sådan huslejestigning ved sammenligning med tilsvarende afdelinger.

Lokalplanvurdering

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 3.B.5 Finsensvej, som udlægger området til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og et maksimalt etageantal på 6 etager. Området er udpeget som kulturmiljø, og selve bygningen har en høj bevaringsværdig (kategori 3). Der er ikke lokalplan for ejendommen.

Den eksisterende bebyggelse er 5 etager med beboelse samt højt sadeltag uden beboelse. Bebyggelsen udgør i dag ca. 16.788 m² og har en nuværende bebyggelsesprocent på 222 %. Den fremtidige bebyggelse anslås at udgøre ca. 21.058 m², og det vil medføre en fremtidig bebyggelsesprocent på 278 %. Det skal bemærkes, at selvom om bebyggelsesprocenten hæves, vil der ikke komme ny bebyggelse på terrænen, da alle nye etagemeter placeres i taget. Det fremtidige etageantal vil være 7 etager med beboelse (mansardtag).

Det vurderes, at projektet kræver, at der udarbejdes en lokalplan, idet der er tale om beboelse i 7. etage og placeringen i en bevaringsværdig bygning. Tagboligerne indpasses så vidt muligt inden for den eksisterende bygningshøjde, vil mansardtaget være en ændring af den bevaringsværdige bygning. Med en lokalplanproces vil hensynet til borgerinddragelse blive tilgodeset.

Vurdering af projektet i forhold til Kommuneplan

Kommuneplanen fastlægger, at der ved nybyggeri skal anlægges en p-plads per bolig. Dette betyder, at AAB skal anlægge 44 nye p-pladser. AAB har ikke mulighed for at anlægge p-pladser i det lukkede gårdrum, hvorfor en realisering af projektet forudsætter, at der dispenseres for p-kravet imod en indbetaling til p-fonden.

Hvad angår boligstørrelser skal nye familieboliger have en gennemsnitsstørrelse på 100 m² boligareal, men gennemsnitsstørrelsen kan nedsættes ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom. AAB skal indpasse deres boliger i en eksisterende tagkonstruktion, og projektet er modulopbygget. Forvaltningen vurderer, at den gennemsnitlige boligstørrelse på 91,4 m² er i overensstemmelse med de muligheder, der er i den eksisterende bygning.

Endelig fastlægger kommuneplanen, at krav til opholdsarealer for tagboliger skal løses tilfredsstillende. I tilknytning til tagboligerne etableres 460 m² nyt opholdsareal i form af altaner på taget. Dertil kommer fællesrummet i tagetagen på 155 m². AAB har et velindrettet gårdrum, hvor der er gode muligheder for ophold. I tilknytning til projektet sker der en optimering af gårdrummets indretning. Lindevangsparken er nabo til bebyggelsen. Det vurderes samlet, at de meget anvendelige opholdsarealer i gårdrummet, og det, at alle de nye boliger får egne altaner, samt at der etableres gode fælles opholdsarealer for alle boligerne i ejendommen, giver tilfredsstillende opholdsarealer.

Fokus for det videre planarbejde

På baggrund af et vedlagte skitseprojekt vil der i det videre planarbejde blive lagt vægt på følgende:

- Der skal arbejdes med den arkitektoniske kvalitet i projektet. Udformning og materialevalg af tag, kviste og tagvinduer skal i højere grad tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bygning.
- Der skal være fokus på boligkvalitet, dagslys og kvaliteter i opholdsarealer
- Der skal være fokus på redningsveje, brandforhold og tilgængelighed til elevatorer, fælles arealer osv.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Ud fra en helhedsvurdering bidrager projektet til den socialt bæredygtige og blandede by ved at etablere flere almene boliger, og ved at etablere større kvalitetsfamilieboliger i en boligafdeling, hvor der bor mange ældre beboere. Samtidig vil projektet øge tilgængeligheden i ejendommen ved at tilvejebringe elevatoradgang til samtlige boliger i ejendommen. På denne baggrund indstiller forvaltningen, at der igangsættes en lokalplanproces for projektet med 44 tagboliger og etablering af elevatorer mv.

Økonomi

Når der foreligger en godkendt lokalplan, vil AAB sende en ansøgning om skema A tilsagn til byggeriet, der opføres som alment støttet nybyggeri i henhold til almenboligloven. AAB har beskrevet, at anskaffelsessummen for de 44 nye tagboliger vil udgøre 105,859 mio. kr., og grundkapitalindskuddet vil udgøre 10,586 mio. kr. med 2019 rammebeløb, der

øges i 2020. Der er afsat grundkapitalindsat på i alt 24,5 mio. kr., (hvoraf 16,5 mio. kr. ligger i 2020) til de 100 almene boliger.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget og By- og Miljøudvalget
LRM/HHK

Bilag

AAB afd11 Nye tagboliger

Punkt 63: Lejerbo Peter Graus Vej tagboliger og rækkehuse godkendelse af skema A

03.02.12-G01-4-18

Resume

Lejerbo har sendt en Skema A ansøgning vedrørende 11 tagboliger og 9 rækkehuse på Peter Graus Vej. Projektet indgår i konkurrencen om grundkapital til 100 nye almene boliger. Skema A fremlægges til godkendelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at der gives tilladelse til Lejerbo Frederiksberg om støtte efter lov om almene boliger til etablering af 20 nye almene familieboliger med en anskaffelsessum på 52,748 mio. kr. inkl. moms (skema A ansøgning) på ejendommen Peter Graus Vej 2-14, matrikel 44bæ og 44bø, idet dette sker ved frasalg af arealer fra den eksisterende afdeling på Peter Graus Vej, matrikel 44 bæ og 44 bø,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån svarende til 12% af anskaffelsessummen, i alt 6,330 mio. kr.,
3. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed udover 60% af ejendommens værdi,
4. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
5. at By-, Kultur- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum inden for maksimumbeløbet på 52,748 mio. kr., under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afgivelser til den foreliggende ansøgning, samt at forvaltningen bemyndiges til at underskrive garantidokumenterne, når den endelige garantiberegning foreligger,
6. at den foreløbige husleje på 1.248 kr. pr. m² ekskl. Forbrugsafgifter mv. for de nye boliger godkendes,
7. at det accepteres som anmodet af Lejerbo, at Frederiksberg Kommune godkender, at salg af byggeretterne fra den eksisterende afdeling til opførelse af 20 nye boliger, udgår af kommunens pant i ejendommen uden betaling af ekstraordinært afdrag,
8. at Frederiksberg Kommune vedstår tidligere afgivet garantiforpligtelse, jf. nedenstående.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at der gives tilladelse til Lejerbo Frederiksberg om støtte efter lov om almene boliger til etablering af 20 nye almene familieboliger med en anskaffelsessum på 52,748 mio. kr. inkl. moms (skema A ansøgning) på ejendommen Peter Graus Vej 2-14, matrikel 44bæ og 44bø, idet dette sker ved frasalg af arealer fra den eksisterende afdeling på Peter Graus Vej, matrikel 44bæ og 44bø.
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån svarende til 12% af anskaffelsessummen, i alt 6,330 mio. kr.,
3. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,
4. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
5. at By-, Kultur- og Miljøområdet bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum inden for maksimumbeløbet på 52,748 mio. kr. under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelse til den foreliggende ansøgning, samt at forvaltningen bemyndiges til at underskrive garantidokumenterne, når den endelige garantiberegning foreligger,
6. at den foreløbige husleje på 1.248 kr. pr. m² ekskl. forbrugsafgifter mv. for de nye boliger godkendes,
7. at det accepteres som anmodet af Lejerbo, at Frederiksberg Kommune godkender, at salg af byggeretterne fra den eksisterende afdeling til opførelse af 20 nye boliger, udgår af kommunens pant i ejendommen uden betaling af ekstraordinært afdrag,
8. at Frederiksberg Kommune vedstår tidligere afgivet garantiforpligtelse jf. nedenstående.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

9. at der ikke udarbejdes en ny lokalplan for projektområdet,
10. at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Lejerbo har den 21. maj 2019 fremsendt endelig ansøgning om godkendelse af skema A for 20 nye almene boliger på Peter Graus Vej, der var det ene af de tre projekter i konkurrencen om 100 almene boliger, som kommunalbestyrelsen den 14. maj 2018 besluttede, at forvaltningen skulle gå videre med. Projektet på Peter Graus Vej, der omfatter 11 tagboliger under taget i den eksisterende afdeling på Peter Graus Vej 2-14 matrikel 44bæ og 9 rækkehuse i det fælles udeareal, matrikel 44bø. Projektet skaber samtidig en række forbedringer for den eksisterende boligafdeling på Peter Graus Vej, der

består af 106 boliger på 53 - 67,8 m². Projektet vil bidrage med en energirenovering af bebyggelsens tage, istandsættelse af afdelingens fælles lokale, etablering af en fælles terrasse samt et grønt løft til de fælles udearealer. De nye familieboliger vil også bidrage med større familieboliger i en afdeling præget af mange små ældreboliger, og det forventes også, at de nye beboere vil kunne bidrage til at skabe mere liv i de fælles uderum.

De nye boliger oprettes som en ny selvstændig afdeling og ejerlejlighed, som det forventes senere at sammenlægges med den eksisterende afdeling. I forbindelse med forbedringen af fælleslokalet i kælderen graves facaden fri. Dermed bliver fælles lokalet BBR-pligtigt og indgår derfor i projektet som støtteberettiget areal. Fælles lokalet er 87 m², og der tinglyses en servitut, der sikrer fælles rettigheder mellem den eksisterende og den nye afdeling, indtil afdelingerne lægges sammen.

Servitut om anvendelse

Ejendommen er beliggende på matr.nr. 44bæ og 44bø, Frederiksberg. Frederiksberg Kommune solgte begge ejendomme/matrikler i 1992 til Lejerbo Frederiksberg, afd. 450 med forskellige salgsvilkår. Herunder bl.a. i skødet: "Ejendommen pålægges følgende bestemmelser, som begæres tinglyst som servitutstiftende med Frederiksberg Kommunalbestyrelse som påtaleberettiget": "Ejendommen kan i henhold til § 24 i lov om boliger for ældre og personer med handicap ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse anvendes til andet formål end det i loven omhandlede. Ejendommen kan ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke overdrages til anden side og da kun til de i lovens §5 nævnte driftsherrer, dvs. kommuner, almennyttige boligselskaber, selvejende institutioner samt pensionskasser." Det indstilles til kommunalbestyrelsen at godkende frasalg af arealer til den nye afdeling under Lejerbo Frederiksberg, som vil bestå af 20 almene familieboliger.

Den arkitektoniske udformning af projektet

Tagetagerne på de eksisterende bygninger har store tagrum og rummer oplagte muligheder for at udvikle nye boliger med unikke rumlige, såvel som lysmæssige kvaliteter. Boligerne har dobbelthøje rum, hemse, og højtsiddende lysindtag, der giver kig mod himmelrummet. Tagboligene forsynes desuden med altaner og kviste, der indpasses i den eksisterende arkitektur. De eksisterende elevatorskakte forhøjes, således, at elevatorerne kan betjene de nye tagboliger.

Langs Peter Graus Vej etableres en rækkehusbebyggelse, der på den ene side afskærmer mod gymnasiet, og på den anden side skærmer det fælles udeareal centralt i bebyggelsen. Rækkehusbebyggelsen får en svagt buet form, der refererer til gaderummene i Den Sønderjyske By. Området med rækkehusene mod Peter Graus Vej har ikke tidligere været bebygget og fremstår i dag som en plæne. Med inspiration i typologien fra Den Sønderjyske By har rækkehusene lånt motiver som kantzonen med de små private haver og kirsebærtræerne. Rækkehusenes facader opføres som præfabrikerede boksmoduler med træbeklædning.

Forbedringerne af de nuværende friarealer er udpeget i tæt dialog med afdelingen, der har udarbejdet en prioriteret liste, hvori der indgår ønsket om et legeområde, motionsområde, rampe, frugttræer og buske og en opgradering af grønne elementer, bænke, sti og gadebelysning, P-pladser, glasoverdækning af pergola, grill, vandopsamling, aflåste rum til elscooter og forskønnelse af containerpladsen. I det centrale uderum ønskes det at etablere højbede og bænke, der blandt andet kan benyttes af de mange hjemmegående og være et socialt mødested. Langs Sønderjyllands Allé placeres nye skure til depotrum samt udvidelse af cykel- og scooterpladser. Det er beboernes ønske, at tagene beklædes med sedum. I nærheden af den nye fælles terrasse ved fællesrummet planlægges der at placere det nye legeområde.

Miljømæssig bæredygtighed

Byggeriet af tagboliger er miljømæssigt bæredygtigt på flere måder:

Ved byggeriet af tagboliger sker en energimæssig optimering af taget, der vil mindske varmetabet i den eksisterende bebyggelse. De nye boliger udnytter energitillægget i anskaffelsessummen. Ved at bygge nye boliger på taget af et eksisterende byggeri reduceres CO₂ belastningen, idet der ikke skal anvendes materialer til fundering, byggemodning, energi til gravearbejder mv.

Beboerne ønsker at der sker en begrønning af friarealerne med frugttræer og buske, evt. højbede mv., og Lejerbo oplyser, at de undersøger mulighederne for at udnytte erfaringerne fra projektet "Reskur", således, at materialerne fra det tag, der nedrives (tømmer og tegl) kan genbruges til f.eks. nye konstruktioner af udhuse (skure) på terræn. Lejerbo oplyser endvidere, at de også undersøger mulighederne for at etablere grønne tage på udhuse.

Finansiering af anskaffelsessummen

Anskaffelsessum: 52,748 mio. kr.

Heraf grundkøbesum: 7,767 mio. kr.

Realkreditbelåning: 45,363 mio. kr.

Beboerindskud: 1,055 mio. kr.

Kommunalt grundkapitallån 12%: 6,330 mio. kr.

Husleje

De samlede årlige boligudgifter er 1.262 kr. pr. m² bruttoetageareal ekskl. forbrugsudgifter og IT, antenne mv., der vurderes til at udgøre 168 kr. pr. m² om året. Driftsudgifterne er heraf angivet at udgøre 480 kr. pr. m² om året. Dette er i tråd med nøgletal for driftsudgifter for nye boliger i hovedstadsområdet. Huslejen for en bolig på 104 m² vil være 10.809 kr. om måneden ekskl. forbrugsudgifter.

Økonomi ved salg af byggeret

Den eksisterende afdeling på Peter Graus Vej afgiver/sælger en byggeret til opførelse af den nye afdeling, som bliver opført i tagkonstruktionen og på et grundstykke (en del af det fælles udeareal), der i dag er en del af den eksisterende afdeling. Der sælges samtidig et eksisterende opgangsareal til en fælles ejerforening. Salget af byggeretterne indgår i grundsælget, som oplyses at udgøre 7,767 mio. kr. Disse midler vil i henhold til almenboligloven gå ind i Boligorganisationen Lejerbo Frederiksbergs dispositionsfond. Frederiksberg Kommune har pant i ejendommen (den eksisterende boligafdeling) tinglyst med 9.416.604 kr., som svarer til det udbetalte grundkapitallån, der blev oprettet, da Frederiksberg Kommune gav tilsagn til byggeriet. Lånet er rente og afdragsfrit i 50 år. Frederiksberg Kommune har samtidig ydet en garantistillelse for en del af Realkreditlånet. Vedrørende nedskrivning af det eksisterende realkreditlån er det i henhold til §127 i Driftsbekendtgørelsen (Bek nr. 70 af 26.11.2018) Udbetaling Danmark, der kan give tilladelse til at sælge en byggeret, uden at provenuet skal anvendes på at nedskrive lånet. Udbetaling Danmark har i en mail til Lejerbo godkendt, at der ikke foretages en nedskrivning af "den indestående belåning". Udbetaling Danmark udbeder sig "dokumentation for anvendelsen af provenuet, sammen med kommunens og ministeriets godkendelse af salgene m.v.". Realkredit Danmark har ligeledes godkendt "salg af byggeret og eksisterende opgangsareal i alt 2.109 m² af matrikel 44bo og 44bæ Frederiksberg uden betaling af ekstraordinært afdrag betinget af, at der foreligger en godkendelse fra kommunen og ministeriet". Vedrørende de fælles adkomstarealer, der skal deles mellem den gamle og den nye afdeling, vil Lejerbo søge godkendelse hos ministeriet.

Lokalplanvurdering

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 3.B.2, som er beskrevet som etageboliger i maks. 6 etager og en bebyggelsesprocent på maks. 110%.

Den kommende bebyggelse med 11 tagboliger og 9 rækkehuse på Peter Graus Vej er relativt beskeden set i en bymæssig sammenhæng. De 11 tagboliger etableres i de uudnyttede tage på bebyggelsens 3 boligstokke. Der etableres terrasser og kviste i taget, men derudover ændres tagformen ikke. Rækkehusene etableres som en samlet boligstok i tilknytning til de 3 andre boligstokke. Den nye bebyggelse vil i art og omfang ikke afvige væsentligt fra den omkringliggende bebyggelse, som primært består af etageboligbebyggelse. Tagboligerne indpasses i det eksisterende tagprofil og rækkehusene opføres som en samlet boligstok langs Peter Graus Vej. Det vurderes samlet med baggrund i projektets størrelse, karakter og en beliggenhed uden særlige bevaringsinteresser, at projektet kan gennemføres uden lokalplan. I vurderingen indgår også, at hensynet til borgerinddragelse vurderes at være tilgodeset, idet projektet stort set er indeholdt i kommuneplanens rammebestemmelser. Det nye byggeri ligger således inden for et maksimalt etageantal på 6 og er med en bebyggelsesprocent på 117% tæt på den maksimale bebyggelsesprocent på 110%. Rækkehusene tilpasser sig etageboligstrukturen i området med en placering langs vejen, og krav til ophold og parkering er håndteret efter kommuneplanens rammebestemmelser. Det vurderes derfor, at der ikke skal udarbejdes en lokalplan for projektet.

Vurdering af projektet i forhold til Kommuneplanen

Til de 20 nye boliger bliver der etableret 40 nye cykelparkeringspladser, 20 nye bilparkeringspladser og opholdsareal svarende til 50% af etagearealet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Lejerbo oplyser, at friarealet i henhold til dette krav skal udgøre 4.453 m², og at friarealet med det nuværende projekt vil udgøre 4.760 m². På grunden står i dag 14 eksisterende bevaringsværdige træer. Disse træer respekteres og indarbejdes i helhedsplanen, så deres tilstedeværelse bliver understøttet og træerne kommer til deres ret.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Projektet bidrager med 20 nye almene familieboliger, der understøtter Frederiksbergstrategiens målsætning om den blandede by, og det tilfører en større variation af boligtyper i en bebyggelse præget af små boliger. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet vil bibringe den eksisterende boligbebyggelse et betydeligt arkitektonisk løft, der også vil kunne bidrage til at understøtte afdelingens sociale liv. Arkitektonisk vil tagboligerne kunne indpasses i den eksisterende tagform, og rækkehusene, der trækker på referencer til Den Sønderjyske By vil skabe et mere sammenhængende gadeforløb med en væg over mod gymnasiet. Projektet understøtter både den miljømæssigt og socialt bæredygtige by. Derfor indstilles det, at Frederiksberg Kommune støtter projektet. Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for projektet.

Økonomi

Boligerne har et gennemsnitsareal på 107 m². Grundkapitaltilskuddet for boliger over 105 m² er 12%. Maksimumbeløbet for familieboliger i 2019 er 24.755 kr. inkl. energitillæg pr. m² bruttoetageareal. Grundkapitaltilskuddet for de 20 nye boliger med 2.045 m² bruttoetageareal udgør således 6,330 mio. kr. Dette beløb trækkes fra anlægsbudgettet til grundkapital til 100 nye boliger på 24,5 mio.kr. (8 mio. kr. i 2019), der blev afsat i forbindelse med budget 2017.

I henhold til sagsfremstillingens redegørelse for økonomi ved salg af byggeretter, vurderer By-, Kultur- og Miljøområdet, at Frederiksberg Kommune kan godkende, at der sker salg af byggeretter, uden at der skal betales ekstraordinært afdrag på realkreditlånet, i forlængelse af Udbetaling Danmarks og Realkredit Danmarks tilsagn om dette. Det vurderes desuden, at salg af byggeretter ikke vil give en øget risiko forbundet med Frederiksberg Kommunes garantistillelse, og at Frederiksberg Kommune derfor fortsat kan vedstå denne.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig, og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, M, K
LRM/HHK

Bilag

Skema A Lejerbo Peter Graus Vej

Peter Graus Vej - Ansøgningsbrev til skema A

2019 03 28 Peter Graus Vej - Skitseprojekt

Punkt 64: Status for tilvejebringelse af boliger til flygtninge

03.25.00-A00-1-19

Resume

Sagen gennemgår Frederiksberg Kommunes prognose for varige og midlertidige boligløsninger til flygtninge med opdaterede tidsplaner, som forelægges til orientering. I lyset af den reducerede tilgang af flygtninge til kommunen i forhold til det tidligere forventede, foreslås en del af de tilvejebragte boliger anvist til andre målgrupper i den boligsociale anvisning.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at tage status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge til efterretning og
2. at tage status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Socialudvalget

1. godkender, at forvaltningen undersøger muligheden for at anvende tilvejebragte boliger, som ikke er nødvendige til anvisning til flygtninge, til anvisning af andre målgrupper i den boligsociale anvisning, herunder færdigbehandlede borgere fra botilbud, som dermed kan komme hurtigere i egen bolig.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Socialudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget

2. tager status for tilvejebringelse af varige boliger til flygtninge til efterretning og
3. tager status og behov for midlertidige indkvarteringsløsninger til efterretning.

Sagsfremstilling

Den seneste status

Forvaltningen fremlægger løbende status til Socialudvalget (midlertidig indkvartering) og Bolig- og Ejendomsudvalget (varige boligløsninger) vedr. behov for og tilvejebringelse af boliger til kommunens flygtningekvoter, senest i januar/februar 2019 (Socialudvalget den 21. januar 2019 (pkt. 11), Bolig- og Ejendomsudvalget den 4. februar 2019 (pkt. 11), Magistraten den 18. februar 2019 (pkt. 57).

Frederiksberg Kommune skal ifølge Udlændingestyrelsens seneste udmelding fra september 2018 modtage 24 flygtninge i kvoteåret 2019 (1. marts 2019 - 29. februar 2020). I kvoteåret 2018, hvor kvoten var 22 flygtninge, modtog kommunen 19 flygtninge. For kvoteåret 2020 har Udlændingestyrelsen i april 2019 udmeldt en foreløbig kvote på 19 flygtninge. For kvoteåret 2021 forudsættes samme antal som i kvoteåret 2020.

Det forventede behov for boliger til flygtninge kan udtrykkes i antal "boligenheder", dvs. hvor mange flygtninge, der kan boligplaceres i den enkelte bolig. Her indgår familiestørrelse og mulighed for opdeling af boliger i deleboliger med fælles køkken og bad. Prognosen for boligbehov er baseret på denne omregning. Den samlede forventede boligefterspørgsel fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Samlet boligbehov

Kalenderår	2019	2020	2021
Flygtninge i midlertidig indkvartering med boligbehov (antal personer), per august 2019	35		
Forventet antal modtagne flygtninge, fra og med august 2019	14	21	19
Forventet antal familiesammenførte samt uledsagede unge, der fylder 18 i kalenderåret	12	24	24
Forventet boligbehov, akkumuleret ved årets udgang	61	106	149

De 35 flygtninge i midlertidige boliger per august 2019 inkluderer 4 personer, som er familiesammenført med flygtninge i midlertidig indkvartering, og som dermed indgår i det fremadrettede behov for boliger. Kommunen har i 2019 modtaget i alt 5 familiesammenførte personer. For 2019-2021 regnes der i prognosen med, at kommunen modtager 20 familiesammenførte personer per år. Dette tal er et foreløbigt skøn baseret på erfaringerne fra familiesammenføringer i tidligere år og antal flygtninge, som er indkvarteret midlertidigt.

Regeringen har besluttet, at Danmark allerede fra 2019 skal modtage et mindre antal særligt behandlingskrævende kvoteflygtninge, og at den generelle kvoteflygtningeordning fra 2020 skal genoptages. Tallene for antal kvoteflygtninge kendes endnu ikke og er derfor ikke indregnet i prognosen. Forudsat, at antallet af kvoteflygtninge er som tidligere år, og forudsat, at fordelingen til kommunerne sker på samme måde som for øvrige modtagne flygtninge, vil denne eventuelle øgede tilgang af flygtninge kunne rummes inden for boligprognosens risikosikring på 25 pct.

I kvoteårene 2016 og 2017 modtog kommunen et relativt stort antal uledsagede mindreårige flygtninge. En del af disse fylder 18 år i løbet af 2019-2021, hvor de i lighed med øvrige voksne flygtninge vil skulle tilbydes en varig boligløsning. Da de uledsagede mindreårige ved modtagelsen i kommunen får et samlet tilbud, som inkluderer en midlertidig boligplacering, indgår de ikke i ovennævnte tal for antal flygtninge i midlertidig bolig, og er derfor indregnet særskilt i prognosen for boligbehov.

Med vedtagelsen af L 140 "Lov om ændring af udlændingeloven, integrationsloven, repatrieringsloven og forskellige andre love" d. 21. februar 2019 er der ikke længere et krav om, at kommunerne sørger for permanent boligplacering af flygtninge. Kommunen skal dog fortsat sørge for midlertidig indkvartering, indtil de pågældende selv har fundet en bolig. For flygtninge, som ikke selv kan skaffe en bolig, gælder dermed de almindelige principper og regler for løsning af kommunens boligsociale opgaver. Familiesammenførte til flygtninge har også før lovændringen i boligsammenhæng været at betragte som andre husvilde borgere – uden et retskrav på varig bolig.

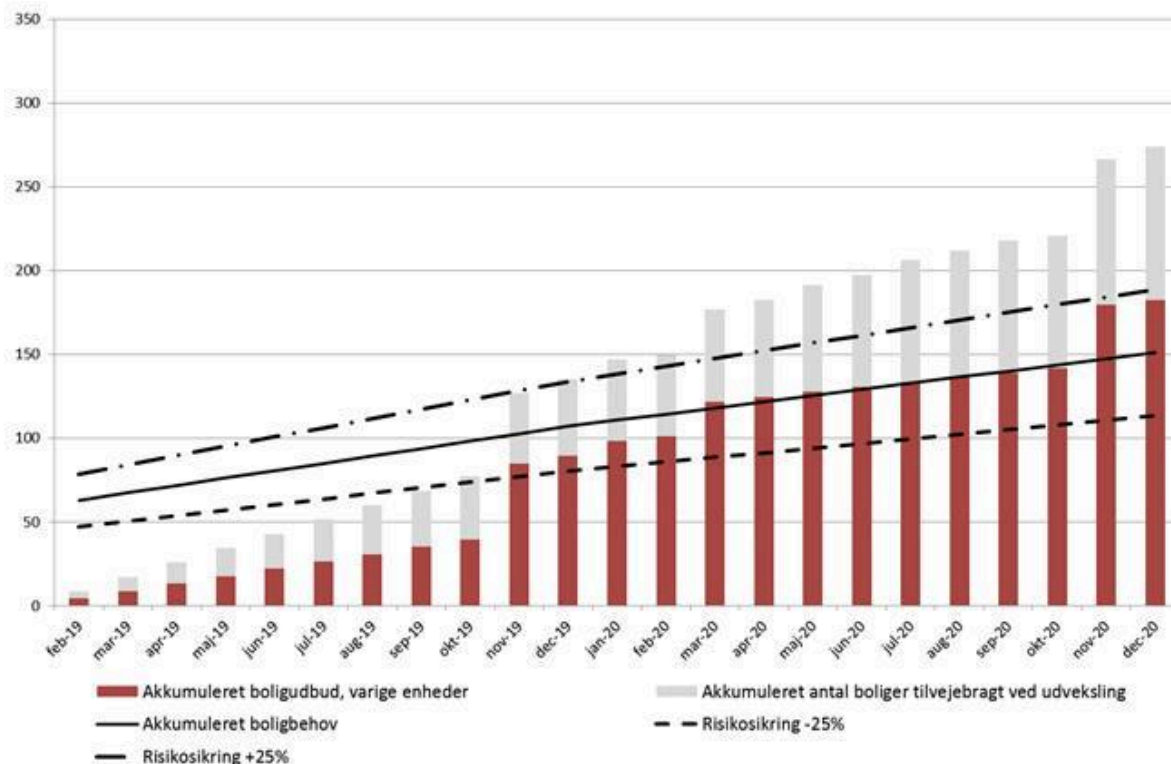
Boligbehovet, som fremgår af den nedenstående prognose, se figur 2 og 3, tager udgangspunkt i det samlede antal flygtninge og familiesammenførte, idet forvaltningen vurderer ventelisterne for social boliganvisning og flygtningeboliger sammen, eftersom de fleste husvilde flygtningefamilier bl.a. af hensyn til den gode modtagelse under alle omstændigheder vil være højt prioriterede på ventelisten til boligsocial anvisning.

Kommunen har siden 2016 tilrettelagt sin boligforsyning til flygtninge med udgangspunkt i en forudsætning om en forpligtelse til at tilvejebringe varige boliger til flygtninge. Som det fremgår af prognosen, vil en række nybyggerier målrettet flygtninge blive færdiggjort i de kommende år. Under hensyntagen til dette og da kommunens midlertidige boligkapacitet er meget begrænset, arbejder forvaltningen indtil videre med udgangspunkt i den hidtidige praksis for boligplacering, jf. også forvaltningens besvarelse vedr. forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Sine Heltberg om permanente boliger til flygtninge, som behandles af Socialudvalget d. 12. august 2019 (pkt. 75).

Boligprognose fra januar 2019

Figur 1 viser boligudbud og boligbehov, som det så ud i den seneste statussag fra januar 2019, hvor der med de daværende forudsætninger for flygtningekvote, boligbehov og tidsplaner for tilvejebringelse af varige boliger ville blive opnået balance mellem boligbehov og antal varige boliger i november 2019, forudsat at "udvekslingen" af boligerne for nybyggerierne ville blive gennemført som planlagt, dvs. med en såkaldt "fremrykket udveksling" vedr. Tartuhus og Venligboligplus og over en periode på 6 måneder efter færdiggørelse af byggeprojekterne for de øvrige byggerier.

Figur 1: Tidligere/seneste prognose (Socialudvalget den 21. januar 2019 (pkt. 11)) med boligstatus for varige boliger fra februar 2019 (februar 2019 - december 2020)



Opdatering af status for varige boliger

I handleplanen for etablering af varige boligløsninger, som tidligere er præsenteret for udvalgene, er der fire særskilte spor:

1. Udnyttelse af eksisterende anvisningsmuligheder (kommunale ejendomme, den almindelige boligsociale anvisning i alment regi og Frederiksberg Boligfond (FBF))
2. Aftaler om ekstra anvisning via Rammeaftalen med almene organisationer samt aftale med FBF og med private udlejere.
3. Ombygning af kommunal ejendom
4. Etablering af ny almen og privat boligkapacitet målrettet flygtninge.

En detaljeret oversigt over kapaciteten i handleplanens spor findes i bilag 1.

Spor 1: Eksisterende anvisningsmuligheder

Det forudsættes for 2019, at det vil være muligt at anvise 10 boliger til flygtninge i 2019. I årene derefter forudsættes det beregningsteknisk til prognosen, at der ikke vil være behov for at anvise boliger til flygtninge inden for kommunens boligsociale anvisning, som udgør i gennemsnit 25% af de ledige boliger i de almene boligafdelinger, Frederiksberg Boligfond samt kommunens egne ejendomme. Der kan dog fortsat være brug for at anvise flygtninge til disse boliger for at få det bedste match mellem borgere og boliger.

Der er i januar-juli 2019 anvist 3 boliger under den eksisterende anvisning af almene og kommunale familieboliger samt almene ungdomsboliger. Det bemærkes, at for de flygtninge, som har fået anvist en ungdomsbolig, har kommunen fortsat en anvisningsforpligtelse, hvis beboerne ikke længere lever op til kriterierne for at bo i boligen, og de ikke selv har fundet en anden bolig.

Spor 2: Aftaler om ekstra anvisning

Med de almene boligorganisationer er der i Rammeaftalen om anvisning for 2016-2019 aftalt, at i alt 56 boliger skal anvises til flygtninge i 2016-2017. Da målet ikke blev nået i 2017, er anvisningen fortsat i 2018 og 2019. Det forventes, at de resterende boliger til flygtninge vil blive anvist i løbet af 2019.

Aftalen med Frederiksberg Boligfond for 2015-2017 om i alt 40 boliger er realiseret som planlagt.

Forvaltningen har i efteråret 2017 indgået aftaler med to private bygherrer om anvisning af boliger til flygtninge. I lyset af den reducerede tilgang af flygtninge til kommunen i forhold til tidligere prognoser, er disse aftaler under revurdering.

Spor 3: Ombygning af kommunal ejendom

De fire projekter vedrørende ombygning af kommunal ejendom til flygtningeboliger (deleboliger) blev afsluttet og ibrugtaget i begyndelsen af 2018. Konceptet med velkomstværter i de midlertidige boliger er videreført i en tilpasset udgave vedr. de kommunale deleboligprojekter.

Spor 4: Ny almen boligkapacitet tilpasset flygtninge

En række projekter er igangsat i samarbejde med de almene boligorganisationer:

Delehusene/Venligboligplus (FFB/KAB)

Opførelsen af de i alt 41 ungdomsboliger efter Venligboligplus-konceptet blev påbegyndt i december 2018, og indflytning kan ske per 1. december 2019. Som det blev aftalt på borgermødet om Venligboligplus i juni 2017, er der i oktober 2018 blevet etableret en følgegruppe for projektet, hvor naboer til den kommende bebyggelse er inviteret, herunder Veteranhjemmet. I løbet af byggefasen inviteres følgegruppen til 2-3 møder. Det forventes, at nogle af følgegruppemedlemmerne vil indgå i en nabogruppe, som kan bidrage til et positivt samspil mellem den ny bebyggelse og dens naboer. Venligboligplus er et særligt koncept, hvor ca. halvdelen af boligerne udlejes til danske studerende og halvdelen til unge flygtninge med henblik på etablering af en såkaldt buddyordning mellem en studerende og en flygtning. Buddyordningen skal bidrage til at sikre en vellykket modtagelse af de unge flygtninge. Forvaltningen har et tæt samarbejde med KAB/FFB om tilrettelæggelse af det fælles forløb for flygtninge og studerende, inklusive matchning mellem bofæller, hvor matchningen foregår efter samme principper for de to grupper. Derudover afholdes en række workshops for at forberede beboerne på det særlige koncept. En af de planlagte workshops vil have fokus på bebyggelsens samspil med lokalområdet og naboerne.

Tartuhus (Sophus Franks Vænge) (FFB/KAB)

Tidsplanen følges, og indflytning kan ske senest januar 2020. Det er aftalt med KAB/FFB, at kun en af de nybyggede 8 boliger reserveres til flygtninge sammen med en bolig i det eksisterende byggeri. Øvrige boliger er aftalt "udvekslet" med boliger i andre FFB-ejendomme.

Falkoner Allé 118 (AAB)

Den reviderede tidsplan følges, og projektet med 14 familieboliger forventes klar til indflytning i 1. maj 2020.

C.F. Richs Vej 103 (FFB/KAB)

Den reviderede tidsplan følges og projektet med 9 deleboliger til hver tre personer forventes klar til indflytning i november 2020.

Søndre Fasanvej 26 (FFB/KAB)

Som nævnt i tidligere statussager kan projektet ikke umiddelbart gennemføres pga. et licitationsresultatet betydeligt over det budgetterede. Med den nuværende byggeøkonomi er det derfor ikke muligt at gennemføre byggeriet. Forvaltningen er i fortsat dialog med KAB/FFB om et projekt på grunden.

I projekterne er det aftalt med den enkelte almene boligorganisation, at cirka halvdelen af kapaciteten reserveres til 100% kommunal anvisning af flygtninge, dog bortset fra Tartuhus som nævnt ovenfor. For så vidt angår den anden halvdel af kapaciteten, er det aftalt, at der udlejes til andre beboere eller fra ventelisten i den almene boligorganisation, som er ansvarlig for det pågældende byggeri. Svarende til denne anden halvdel af kapaciteten er aftalt en såkaldt "udveksling" eller engangsanvisning af flygtninge til andre af den almene boligorganisations afdelinger i byen. Samlet set svarer denne udveksling/engangsanvisning til, at der generelt set kan anvises boliger til flygtninge svarende til den samlede kapacitet i projekterne. Omfanget af udveksling kan tilpasses og afhænger af det samlede boligbehov, når projekterne realiseres. I prognosen forudsættes det, at en del af udvekslingen udskydes til 2021 eller 2022.

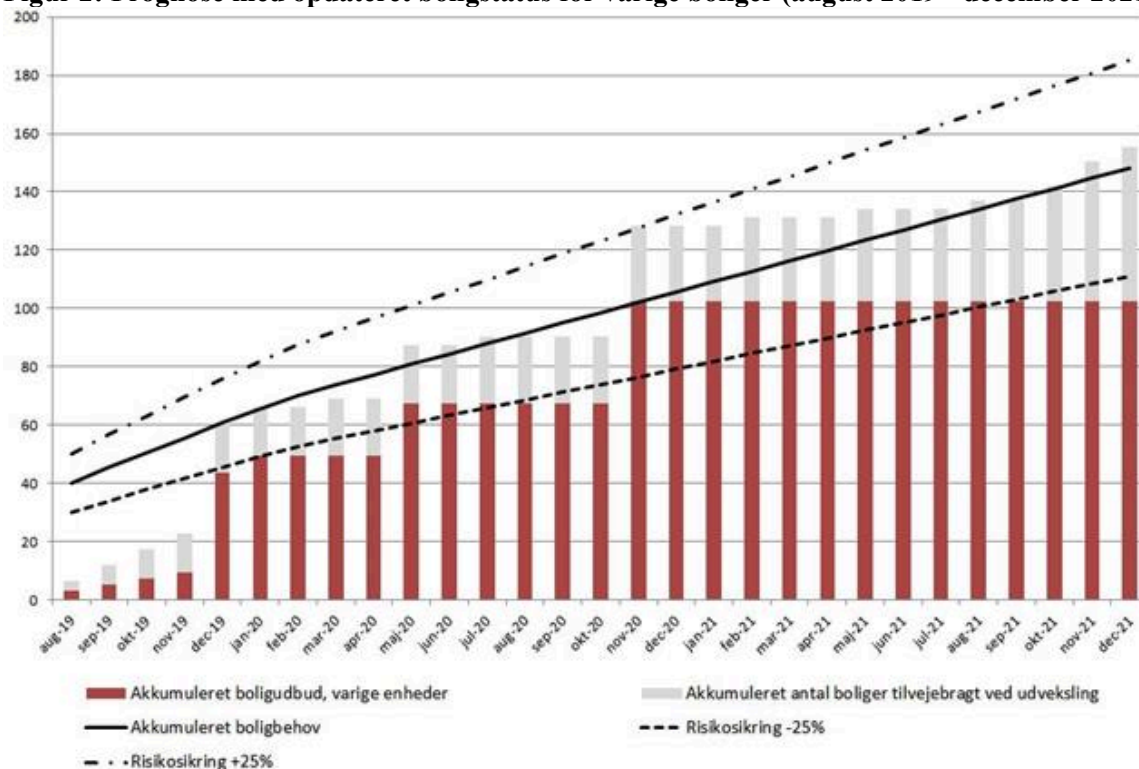
I lyset af den reducerede tilgang af flygtninge til kommunen i forhold til det tidligere forudsatte, vil forvaltningen undersøge muligheden for at en del af de nybyggede boliger evt. kan anvendes til andre målgrupper i den boligsociale anvisning, herunder borgere, som er færdigbehandlede på botilbud, og som er klar til at bo i egen bolig med bostøtte fra kommunens Støtte- og Kontaktpersonsordning. I de anvisningsaftaler, som kommunen har indgået med de pågældende boligorganisationer om de konkrete ejendomme, er der taget højde for, at boligerne evt. kan anvises til andre målgrupper, som kommunen skal anviser boliger til. Blandt de ovennævnte byggeprojekter overvejes det at anvende nogle af boligerne på Falkoner Allé 118 samt C.F. Richs Vej til dette formål.

Som nævnt ovenfor er FFB bygherre for fire af de ovennævnte fem planlagte byggeprojekter. I lyset af forsinkelserne af projekterne og med henblik på at sikre forsyningen af boliger til flygtninge, har forvaltningen og FFB siden november 2018 samarbejdet tæt om en håndholdt anvisningsproces og fremrykning af udvekslingen vedr. Venligboligplus og vedr. Tartuhus. Samarbejdet indebærer, at FFB stiller anvisning (udveksling/engangsanvisning) til rådighed i den øvrige boligmasse, før de nye boligprojekter er klar til indflytning. Dette forventes at give omkring 37 boligenheder. Dette

samarbejde vil sammen med en aftale om FFB om leje af tre lejligheder som midlertidig indkvarteringskapacitet i 2. halvår 2019 sikre, at der ikke opstår mangel på boliger til flygtninge, når den midlertidige indkvarteringskapacitet reduceres, når Nimbus fraflyttes i august 2019.

I lighed med bestemmelserne i Rammeaftalen med de almene boligorganisationer for 2016-2019, vil de almene og private udlejere, som kommunen indgår aftale med om anvisning til flygtninge, modtage 10.000 kr. per anvist bolig til at igangsætte særlige frivillige aktiviteter, der kan støtte op om modtagelsen af de nye naboer.

Figur 2: Prognose med opdateret boligstatus for varige boliger (august 2019 - december 2021)



Det fremgår af figuren, at der med uændret flygtningekvot og med den opdaterede status for varige boliger kan forventes at være balance mellem boligudbud og boligbehov i november 2020. Denne fremskrivning er baseret på den ovennævnte tekniske forudsætning om, at den boligsociale anvisning ikke anvendes til flygtninge, og er afhængig af, at tidsplanerne for de ovennævnte byggeprojekter bliver fulgt.

Status for midlertidige boligløsninger

Som det fremgår af de ovenstående figurer og tabeller er der en ubalance i forsyningen af varige boliger, aktuelt på cirka 35 boliger, aftagende frem til slutningen af 2020. Da kommunen er forpligtet til at sørge for boliger til de modtagne flygtninge, er der fortsat behov for midlertidig indkvarteringskapacitet.

Tabel 3: Midlertidig indkvarteringskapacitet

Indkvarteringssted	Kapacitet	Rådighed
Solbjerg	35	Til og med december 2021
Nimbus	54	Til og med august 2019
Leje af to lejligheder fra FFB	11	August- december 2019

Uddybende bemærkninger:

Solbjerg er en tidligere døgninstitution, som kommunen lejer af foreningen LIVSVÆRK. En ny lejeaftale er ved at blive indgået med henblik på en forlængelse af lejemålet, som forudsættes fortsat til og med december 2021.

Nimbus er kommunens bufferinstitution i forbindelse med plejeboligmoderniseringen. Boligerne skal anvendes af Ingeborggården fra oktober 2019, hvorfor to af de fem etager i marts 2019 blev fraflyttet med henblik på istandsættelse. De øvrige etager fraflyttes i august 2019.

Omkring de midlertidige boliger er der etableret velfungerende frivilligrupper af naboer og andre borgere.

Som nævnt ovenfor har kommunen lejet tre lejligheder af FFB i 2. halvår 2019 med henblik på at dække boligbehovet i perioden fra Nimbus fraflyttes og indtil Delehusene/Venligboligplus er klar til indflytning.

Figur 3: Opdateret boligstatus for varige boliger samt uændret kapacitet i de tilbageværende midlertidige indkvarteringssteder (august 2019 – december 2021)



Figur 3 viser, at med de nuværende opdaterede tidsplaner for de varige boligløsninger, vil der med de nuværende tidsplaner for byggeprojekterne og med de ovennævnte forudsætninger om boligbehovet (antal flygtninge og familiesammenførte) være tilstrækkelig kapacitet i kommunens midlertidige indkvarteringssteder. Af hensyn til usikkerheden om ibrugtagningstidspunkterne for de almene nybyggerier vurderer forvaltningen det hensigtsmæssigt at opretholde den midlertidige indkvarteringskapacitet på Solbjerg frem til udgangen af 2021.

Forvaltningens vurdering

Den foreliggende status giver et overblik over konsekvenserne af de opdaterede tidsplaner for de forskellige byggeprojekter med de aktuelle kvoter for antal flygtninge, som kommunen skal modtage. Som nævnt ovenfor kendes tallet for antal kvoteflygtninge i 2019 og 2020 ikke, og tallet er derfor ikke indregnet i prognosen.

Det bemærkes, at antallet af flygtninge derudover kan variere både op og ned i de enkelte år/måneder, og i forhold til, hvad der for nuværende er prognosticeret.

En række usikkerhedsfaktorer har indflydelse på kommunens mulighed for at tilvejebringe både varige og midlertidige boliger:

- Størrelsen af kommunens flygtningekvoter, inkl. antallet af kvoteflygtninge.
- Omfanget af familiesammenføring.
- Opfyldelse af måltallene for eksisterende anvisningsaftaler vedr. flygtninge til almene boliger.
- Yderligere forsinkelser af alment nybyggeri.
- Gennemførelse af udveksling af det forudsatte antal boliger i de almene nybyggerier.
- Eventuel genudlejning af varige boliger etableret i kommunalt regi.

Som det fremgår af figur 2 og 3, er der i størstedelen af perioden et vist sikkerhedsspænd omkring disse usikkerheder, således at der hele perioden er en vis margin omkring den samlede plan for tilvejebringelse af boligløsninger.

Forvaltningen vil primo 2020 gøre fornyet status.

Der vil fortsat være fokus på:

- Opretholdelse af fremdrift på de enkelte projekter
- Entydig fastlæggelse og udmøntning af koncepter for de allerede valgte/afdækkede løsninger.
- Inddragelse af samarbejdsparter, dialog i lokalområder mv.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Socialudvalget den 12. august 2019, Bolig- og Ejendomsudvalget den 12. august 2019.

Bilag

Bilag 1: Juli 2019

Punkt 65: Nordre Fasanvej 7-9, Genetablering af gavlmaleri

01.11.00-G01-16-16

Resume

Den 27. februar 2017 traf kommunalbestyrelsen bygningsfornyelsesbeslutning for ejendommen Nordre Fasanvej 7-9. Projektet indebar, at der skulle opføres et nyt gavlmaleri i dialog med Kultur- og Fritidsafdelingen. Det har dog ikke været muligt at blive enige om motivet for maleriet, hvorfor udvalget med denne sag skal træffe beslutning om den videre proces.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Alexandra Dessoy, Brian Holm) vedtog, at den eksisterende betingelse om genetablering af gavlmaleri som forudsætning for mod-tagelse af støtte til byfornyelse bortfalder.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke, David Munis Zepernick) stemte imod, idet de ønskede at godkende ejers forslag til genetablering af gavlmaleri efter byfornyelse.

Udvalget ønskede en redegørelse for det kunstneriske udvalgs virke.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt ejers forslag til genetablering af gavlmaleri efter byfornyelse kan godkendes,
2. hvorvidt den eksisterende betingelse om genetablering af gavlmaleri som forudsætning for modtagelse af støtte til byfornyelse kan bortfalde.

Sagsfremstilling

I forlængelse af kommunalbestyrelsens beslutning om støtte til byfornyelse af ejendommen Nordre Fasanvej 7-9 ansøgte ejeren Kultur- og Fritidsudvalgets pulje om tilskud til genetablering af gavlmaleri. Ejeren fik bevilget tilskuddet. Ejeren kunne imidlertid ikke godkende det forslag som Frederiksberg Kommune foreslog.

Ejeren foranledigede herefter, at et alternativt forslag blev udarbejdet og forelagt til godkendelse i kommunen. Forslaget kunne ikke godkendes af kommunes billedkunstneriske udvalg.

Da det ikke var muligt at opnå enighed mellem ejer og kommunen, om valg af motiv, bortfaldt tilsagnet om tilskud fra Kultur- og Fritidsudvalgets pulje om tilskud til gavlmaleri.

Forud for godkendelsen af byfornyelsesprojektet og udbetaling af den bevilligede støtte blev ejeren gjort opmærksom på, at en af forudsætningerne for udbetaling af støtten er, at der etableres et nyt gavlmaleri inden den endelige godkendelse af byfornyelsesprojektet. Ejeren har herefter taget initiativ til at få udarbejdet et nyt forslag til gavlmaleri (vedlagt som bilag). Et gavlmaleri der i givet fald vil blive etableret for ejers regning uden offentlig støtte.

Ejers forslag er udarbejdet af kunstneren Don John, der har udført flere gavlmalerier i ind- og udland. Forslagets motiv er en fasan i kamp med en jagtfalk og refererer i følge kunstneren til gavlens placering på Nordre Fasanvej samt til Frederiksberg Kommunes byvåben, hvor 3 jagtfulke indgår. Kunstneren har valgt et grafisk og monokromt udtryk for ikke at overdøve bygningens detaljer og for at søge værket integreret i bygningens facade. Gavlmaleriets foreslås udført i samme mørke farve, som er brugt på stueetagen, for at tilstræbe sammenhæng.

Forslaget har været forelagt kommunens billedkunstneriske udvalg. Udvalget har haft følgende kommentarer til forslaget: ”Vi ser forslaget som en banal illustrativ fortælling, som vi ikke selv som billedkunstnerisk udvalg ville have udpeget. Vi mener, det er vigtigt, at gavlmalerier i byens rum er udfordrende og giver anledning til, at folk kan gå på opdagelse i dem over længere tid. At værkerne skaber refleksion. Derfor mener vi, at Frederiksberg Kommune bør have et højt ambitionsniveau, som kan være med til at definere Frederiksberg som et særligt sted. Kigger man på Don Johns praksis, så vil man se, at han tidligere har udført adskillige gavlmalerier rundt omkring i Danmark. Vi mener af den grund, at Frederiksberg Kommune skal overveje, om byen skal prydes med en i forvejen overrepræsenteret kunstner.”

Efter den gennemførte isolering og istandsættelse af ejendommens gavl fremstår gavlen som gengivet på det foto fra vinteren 2018/19, der er vedlagt som bilag.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det foreslåede gavlmaleri arkitektonisk vil spille fint sammen med de bygningsmæssige detaljer som bygningen allerede indeholder. På baggrund heraf anbefaler forvaltningen, at der i lyset af den gennemførte proces samt ønsket om en snarlig afslutning af byfornyelsesprojektet træffes beslutning i sagen. Udvalget anbefales i overensstemmelse hermed enten at godkende ejers forslag til gavlmaleri eller lade betingelsen om genetablering af vægmaleri bortfalde.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
JD/JB/EBM

Bilag

Skitse close up

Skitse gavl

Foto af gavl efter facaderenovering

Punkt 66: Gammel Kongevej 164, 2. sal tv. - Delvis nedlæggelse af bolig til forlængelse af lægepraksis

02.34.02-P19-546-19

Resume

Nuværende beboer og alment praktiserende læge ønsker at sælge sin ejerlejlighed som delvist benyttes til lægepraksis. Opretholdelse af lægepraksis på adressen kræver en dispensation fra boligreguleringslovens kap. 7, § 46, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, idet der delvis nedlægges beboelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at meddele dispensation til fortsat at benytte en del af lejligheden (4 værelser) til lægspraksis, idet beboelse (3 værelser) i den resterende del af lejlighed opretholdes.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der kan meddeles dispensation til fortsat at benytte en del af lejligheden (4 værelser) til lægepraksis, idet beboelse (3 værelser) i den resterende del af lejligheden opretholdes.

Sagsfremstilling

På vegne af alment praktiserende læge Karsten Møller Christensen, har advokat Nicolai Platzer Funder fra advokatfirmaet Homann, fremsendt en ansøgning om tilladelse til, at den nye ejer, læge Pernille Lund fortsat kan anvende dele af lejligheden til lægepraksis.

Den nuværende læge fik i 1988 af det daværende udvalg en tilladelse til at benytte 4 ud af 7 værelser i den 177 m² store lejlighed til lægepraksis. Tilladelsen af 29. juli 1988 blev meddelt personligt til læge Karsten Møller Christensen og er gældende så længe, han selv er ejer af lejligheden og benytter lejemålet til lægepraksis.

Advokat Nicolai Platzer Funder påpeger, at der et stort behov for alment praktiserende læger i kommunen, som i december 2018, af Praksisplanudvalget i region Hovedstaden, blev erklæret "lægedækningstruet".

Da den tidligere tilladelse var givet personligt ansøges der nu om fortsættelse af anvendelsen med ny ejer.

Regelgrundlag

Boligreguleringslovens kap. 7, § 46, hvorefter det: "Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse."

Lokalplan 104: Jævnfør lokalplanens afsnit 3.1.5 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, indrettes syge- plejehjem og andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

Lokalplanens afsnit 3.2.1, åbner ligeledes mulighed for, at de to nederste etager langs Gammel Kongevej benyttes til butik- og kontorvirksomhed, samt at alle øvrige etager må benyttes til kontorvirksomhed og beboelse.

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2017 er ejendommen beliggende i rammeområde 6.C.2, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, Caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle faciliteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etager (stue eller kælder) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser og kulturelle aktiviteter.

By-, Kultur og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaler, da der har været lægepraksis på stedet i ca. 30 år, at der meddeles dispensation fra boligreguleringsloven til, at lejligheden fortsat kan anvendes som delvis lægepraksis på betingelse af, at der opretholdes en bolig på minimum 3 værelser.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
PBM/ARH

Bilag

Ansøgning

Punkt 67: Niveaufri adgang til rådhusets hovedindgang

82.06.00-P20-4-19

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har i samarbejde med handicaprådet og en ekstern rådgiver fundet frem til en løsning på udfordringen adgangsforholdene til rådhusets hovedindgang, som hermed fremlægges til godkendelse

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at godkende projektet om niveaufri adgang til rådhusets hovedindgang.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller at projektet om niveaufri adgang til rådhusets hovedindgang godkendes

Sagsfremstilling

By, Kultur - og Miljøområdet har i samarbejde med handicaprådet og en ekstern rådgiver fundet frem til en løsning på udfordringen med adgangsforholdene til rådhusets hovedindgang. Forslaget blev forelagt Bolig- og Ejendomsudvalget til orientering den 03.06.2019, som tog forslaget til efterretning. Bolig - og Ejendomsudvalget bad forvaltningen om at fremlægge det endelige projekt til godkendelse.

Det endelige projekt har været sendt til Handicaprådet ultimo juli måned og forelagt medlemmerne på stedet primo august måned til endelig godkendelse. Medlemmerne af handicaprådet udtrykte stor tilfredshed med projektforslaget. Der blev udtrykt ønske om, at håndlisterne på værnene skal være nemme at tage fat i, når man går op ad trapperne og rampen. Dette indarbejdes i projektet.

Den eksterne rådgiver har udarbejdet et endeligt projekt på baggrund af det tidligere forslag. Den samlede løsning beskrives således:

Den eksisterende lift på forpladsen fjernes og der monteres en fast rampe udenfor i tilknytning til hovedtrappen på sydsiden af forpladsen. Den faste rampe for kørestolsbrugere bliver 130 cm bred med et mellemrepos på 150 cm og overholder dermed alle krav til tilgængelighed. Rampen udføres med værn og håndlister i begge sider og værnene på rampen udføres med malet stål, runde balustre og håndløber i fladstål. Rampen beklædes med granit på vanger og sidebeklædning og som bundmateriale. For at udligne niveauforskellen mellem hovedtrappen og vindfanget monteres et ekstra trin i granit på hovedtrappen. I projektet arbejdes der med en genavendelse af de eksisterende granitfliser på fortrappen. De eksisterende granitstenfliser genudlægges på det ekstra trin og stenmønsteret på det nye trin fastholdes. Der monteres også ekstra gelænder på fortrappen til brug for dårligt gående borgere. Håndlister og bæringer udformes i hvidmalet stål med messing/tombak topliste, i formmæssigt slægtskab med rådhusets oprindelige håndlister.

Den eksisterende glaselevator ombygges og får dermed et ekstra stop med sideudgang til vindfanget. Elevatoren kan medtage op til 10 personer ad gangen samt brugere med gangstativer og almindelige kørestole. Lysningen ved det nye dørhul beklædes med kalksten i samme type, som på væggene i vindfanget. Derudover fjernes den eksisterende lift samt mobile rampe i vindfanget og trappetrinene reetableres. Trappetrinene belægges også med kalksten. Der monteres en ny forbedret lift i vindfanget. Selve liften vil være skjult i en lille grube i gulvet, når den ikke er i brug og vil kunne medtage kørestolsbrugere med store kørestole. Gulvet i den nye lift beklædes med kalksten svarende til gulvet i vindfanget, og der monteres et værn på liften, som harmonerer med de eksisterende håndlister i vindfanget. Alle mobile ramper udvendigt og indvendigt udgår. For at forbedre adgangen til handicap p-pladserne i Frederiksberg Bredegade slibes overfladen på brostensbelægningen i et spor fra Frederiksberg Bredegade til rampen på forpladsen.

Projektet er vedlagt som bilag til sagen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det forelagte projekt vil forbedre adgangsforholdene og tilgængeligheden til rådhusets hovedindgang, samt give kørestolsbrugere og borgere med gangbesvær en værdig adgang til rådhuset. Derudover vil projektet forbedre flowet ved større arrangementer i festsalen. Forvaltningen vurderer ligeledes, at projektet sikrer bevarelse af rådhusets karakteristiske 1950'er arkitektur.

Tidligere sagsfremstilling:

Handicaprådet har i flere år haft fokus på udfordringen omkring adgangsforholdene til rådhusets hovedindgang og ønsket en bedre og mere ligeværdig løsning til kørestolsbrugere og dårligt gående. Til budgetforhandlingerne i 2018 indstillede Handicaprådet, at der blev afsat midler til en løsning. Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede den 9. april 2018 at afsætte 2,1 mio. kr. til etablering af niveaufri adgang ved rådhusets hovedindgang. Efter de indledende forundersøgelser viste det

sig nødvendigt at øge bevillingen for at opnå en tilfredsstillende løsning. Bolig- og Ejendomsudvalget besluttede den 4. marts 2019 at afsætte yderligere 1,8 mio. kr., så det samlede budget til etablering af niveaufri adgang blev på 3,9 mio. kr. Kommunalbestyrelsen tiltrådte dette på mødet den 18. marts 2019.

Forvaltningen har i samarbejde med en ekstern rådgiver undersøgt forskellige muligheder for niveaufri adgang og fremlagt to forslag for Handicaprådet den 21. januar 2019. Handicaprådet ønskede, at man gik videre med forslaget, der omhandlede en udskiftning af den eksisterende lift på rådhuspladsen samt mobile ramper til brug ved større arrangementer, samt en udvidelse med et stop på den eksisterende glaselevator indvendigt. Handicaprådet tilføjede ønsket om slibning af brosten til projektet. Ved forundersøgelsen viste det sig, at den nye udvendige trappelift krævede en meget dyb grube (fordybning til maskineri til liften), som ville medføre omfattende konstruktive indgreb i fundamentet for de bærende vægge og søjler og en større omlægning af ventilationsanlægget i underkælderen. Det vil blive uforholdsmæssigt dyrt og behæftet med stor risiko at forfølge liftløsningen med indgreb i facadens fundament. Derudover vil en mobil rampe blive svær at håndtere og deponere for rådhuservice.

Forvaltningen har på baggrund af dette drøftet en ny løsning med Handicaprådet, hvor der i stedet opføres en permanent rampe til venstre for hovedtrappen, samt at det øverste repos udvides, så der skabes niveaufri adgang til vindfanget (der hvor der sidder en rådhusbetjent og tager imod borgere). Derudover foreslår forvaltningen at ombygge den eksisterende glaselevator med et ekstra stop i vindfanget til brug for dårligt gående og borgere i mindre kørestole. Der monteres desuden en ny og bedre lift mellem vindfanget og forhallen til brug for kørestolsbrugere med større kørestole. Det reviderede forslag er sendt til Handicaprådet og har i forlængelse heraf været forelagt to af medlemmerne på stedet. Handicaprådet har udtrykt tilfredshed med projektet, og Handicaprådets ønsker om slibning af brosten er indarbejdet i projektet.

Den samlede løsning udformes således:

- Den eksisterende lift på forpladsen fjernes
- Der monteres en fast rampe udenfor i tilknytning til hovedtrappen på sydsiden forpladsen
- Der monteres et ekstra trin i granit på hovedtrappen, som udligner niveauforskellen mellem hovedtrappen og vindfanget
- Derudover monteres der ekstra værn på fortrappen til brug for dårligt gående borgere
- Den eksisterende glaselevator ombygges og får dermed et ekstra stop med sideudgang til vindfanget. Elevatoren kan medtage op til 10 personer og brugere med gangstativer og almindelige kørestole
- Den eksisterende lift samt mobile rampe i vindfanget fjernes og trappetrinene reetableres
- Der monteres en ny forbedret lift i vindfanget. Liften kan skjules i en lille grube i gulvet, når den ikke er i brug
- Denne nye lift vil kunne medtage kørestolsbrugere med store kørestole
- Alle mobile ramper udvendigt og indvendigt udgår
- Overfladen på brostensbelægningen slibes i et spor fra Frederiksberg Bredegade til rampen på forpladsen, for at forbedre adgangen til handicap p-pladserne i Frederiksberg Bredegade

Udbudsform: Projektet sendes i hovedentrepriseudbud med op til 5 indbudte, hvor pris vægtes 60% og arkitektur, kvalitet og tid vægtes 40 %.

Tidsplan: Projektering: Juni - oktober 2019

Udbud: Medio oktober 2019

Licitation: Primo november 2019

Udførelse: Ultimo november 2019 - ultimo juni 2020

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer: By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det forelagte forslag vil forbedre adgangsforholdene og tilgængeligheden til rådhusets hovedindgang, samt give kørestolsbrugere og borgere med gangbesvær en værdig adgang til rådhuset. Derudover vil forslaget forbedre flowet ved større arrangementer i festsalen. Forvaltningen vurderer ligeledes, at projektet sikrer bevarelse af rådhusets karakteristiske 1950'er arkitektur.

Økonomi

Der er den 9. april 2018 (Bolig- og Ejendomsudvalget) bevilget 2,1 mio kr. til projektet fra Rådhuspuljen, og yderligere 1,8 mio kr. til projektet fra Rådhuspuljen den 18. marts 2019 (kommunalbestyrelsen)

Finansieringen af forslaget forventes afholdt indenfor den allerede vedtagne bevilling på i alt 3,9 mio kr.

Budgetoverslag:

Hovedentreprise:	2.760.000 kr.
Uforudsete udgifter 15 %:	414.000 kr.
Honorarer 14 %:	444.360 kr.
Øvrige omkostninger:	281.640 kr.
I alt:	3.900.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig - og Ejendomsudvalget
TB/VD

Bilag

Punkt_55_Referat til mødet i Bolig-og Ejendomsudvalget_03.06.2019

1888 FRB-værn referencer og skitser 20190712

1888 Frb-Projektforslag A1

LP50H

1888 Frb-Projektforslag A3