

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 25-09-2023

Mødedato Mandag d. 25. september 2023 kl. 18:31

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Nordre Fasanvej 108 - Til- og ombygning af eksisterende erhvervsejendom.....	4
Rathsacksvej 29 - Nedrivning af eksisterende enfamiliehus og godkendelse af byggeprojekt til nyt €	8
Orientering om anmodning fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse vedrørende de fælles kommuna	11

Punkt 119: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Ansøgning om varmeprojekt på Frederiksberg Varmecentral

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning fra CTR om at udskifte to oliekedler på tilsammen 100 MW med et elkedelanlæg med en samtidig installation af en varmeakkumuleringstank (VAK) på ca. 2.500 m³ på Frederiksberg Varmecentral, på Stæhr Johansens Vej. Forvaltningen agter at give tilladelse hertil, idet det bemærkes, at kompetencen til godkendelse efter varmforsyningsloven er delegeret til forvaltningen. Etablering af elkedelanlægget med tilhørende VAK kræver desuden myndighedsdialog og godkendelse i forhold til byggeloven og miljøloven.

Forvaltning har haft CTR's varmeprojektansøgning i høring hos berørte parter, og her er ikke fremkommet bemærkninger, som har givet anledning til ændringer i ansøgningsmaterialet. Frederiksberg Forsyning har, som grundejer, desuden givet fuldmagt til, at projektet kan gennemføres.

Formålet med projektet er at reducere CO₂-udledningen fra CTR's varmeproduktion og sikre lavest mulige fjernvarmepriser. I tilknytning til elkedelanlægget med tilhørende VAK etableres et tracé med elforsyning af elkedelanlægget fra Lindevang transformatorstation.

Varmeprojektet er godkendt efter varmforsyningsloven med baggrund i, at det har en positiv samfundsøkonomi samt en positiv selskabs- og brugerøkonomi. Derudover medvirker det til at reducere CO₂-udledningen og luftforureningen.

Varmeakkumuleringstanken vil medvirke til, at Frederiksberg Varmecentral fremover kan lagre overskydende elproduktion som varme, på den måde bidrage til CO₂-neutral fjernvarmeproduktion og til at balancere elnettet, når der i stigende grad skal integreres elproduktion fra vindmøller og solceller.

Etablering af anlægget forventes at foregå i 2024-2025, og anlægget vil således være i drift fra 1. kvartal 2026.

Anders Storgaard ønsker oplyst, om der er flere oliekedler på Frederiksberg i forhold til CTR.

Klima- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning.

b. Udsendelse af spørgeskemaundersøgelse til afdækning af boligpræferencer- og behov i Frederiksberg Kommune

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2022 det boligpolitiske udspil Udbygning af den blandede by. Et af initiativerne i udspillet er, at der gennemføres en analyse af boligmassens karakter samt boligernes betalbarhed i Frederiksberg Kommune. Med hensyn til at opnå et fyldestgørende billede af borgernes betingelser og ønsker i forhold til at bo i Frederiksberg Kommune foreslås det, at der gennemføres en spørgeskemaundersøgelse vedr. borgernes boligøkonomi, boligpræferencer samt oplevelse af i hvilken grad, deres behov aktuelt kan indfries i Frederiksberg Kommune.

Viden om borgernes boligøkonomi og -præferencer skal bidrage til at kvalificere boligpolitiske tiltag, der har til formål at tiltrække og fastholde borgergrupper, der aktuelt fravælger Frederiksberg Kommune som bopælskommune, herunder børnefamilier.

Spørgeskemaundersøgelsen igangsættes oktober 2023 og udsendes til udvalgte borgere via e-boks. Denne udsendelsesmetode vurderes hensigtsmæssig af hensyn til at indsamle besvarelser for et repræsentativt udsnit af kommunens borgere. Spørgeskemaundersøgelsen udsendes i første omgang til 10.000 borgere og eventuelt til yderligere 5.000 borgere afhængigt af, hvilken svarprocent, der opnås i første udsendelsesrunde.

Analysen af den blandede by, herunder spørgeskemaundersøgelsen af borgernes boligpræferencer og -behov forventes afsluttet i foråret 2024. Resultaterne af analysen, herunder spørgeskemaundersøgelsen, forventes at kunne indgå som en del af vidensgrundlaget i forbindelse med udarbejdelsen af bl.a. den kommende kommunalplan.

Klima- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning.

Punkt 120: Nordre Fasanvej 108 - Til- og ombygning af eksisterende erhvervsjendom

01.02.00-G01-187-21

Resume

Sagen omhandler udvikling og til- og ombygning af den eksisterende erhvervsjendom beliggende på Nordre Fasanvej 108 med ca. 400 m². For at skabe et levende, grønt og aktivt gårdmiljø, hvor der er offentlig adgang og passage, søges der om at udlægge 10 af de eksisterende parkeringspladser. Udvalget skal derfor tage stilling til, om man vil tillade en udlægning af 10 af ejendommens 25 eksisterende parkeringspladser mod at der tinglyses en deklaration om genetablering på kommunens forlangende og om man vil meddele dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 nye parkeringspladser.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) vedtog,

1. at det kan tillades at udlægge 10 eksisterende bilparkeringspladser på ejendommen, mod at det tinglyses, at bilparkeringspladserne til enhver tid skal genanlægges på Frederiksberg Kommunes forlangende,

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod indstillingspunkt 1.

Et enigt Klima, Plan og Boligudvalg vedtog,

2. at der meddeles dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 bilparkerings-pladser efter gældende takst,
3. at det tillades, at der udvides med ca. 400 m² mod at der indbetales til parkeringsfonden,
4. at der meddeles dispensation fra bevarende lokalplan 226 til ændring af tagkonstruktion ved etablering af en ekstra etage på bygning B og etablering af ny lodret tagkonstruktion på Bygning A, efter samarbejde om nærmere detaljering med forvaltningen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt det kan tillades at udlægge 10 eksisterende bilparkeringspladser på ejendommen mod at det tinglyses at bilparkeringspladserne til enhver tid skal genanlægges på Frederiksberg Kommunes forlangende,
2. at der meddeles dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 bilparkeringspladser efter gældende takst,
3. at det tillades at der udvides med ca. 400 m² mod at der indbetales til parkeringsfonden,
4. at der meddeles dispensation fra bevarende lokalplan 226 til ændring af tagkonstruktion ved etablering af en ekstra etage på bygning B og etablering af ny lodret tagkonstruktion på Bygning A, efter samarbejde om nærmere detaljering med forvaltningen

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte den 21. august 2023 sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 25. september 2023.

Tidligere sagsfremstilling (21. august 2023)

By- Kultur og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Sweco Arkitekter som på vegne af bygherre Patrizia Ejendomme ønsker tilladelse til at til- og ombygge og udvikle den eksisterende erhvervsjendom beliggende på Nordre Fasanvej 108. Det er en erhvervsjendom, der har udviklet sig over en periode på knap 100 år fra 1898 til 1992, og især bygninger og renoveringer fra 30'erne er karakteristisk for bygningernes industrielle karakter.

Ejendommen blev oprindeligt opført som væveri, men fra omkring 1917 og mange år frem, havde lampefirmaet Fog og Mørup sin fabrik der - den seneste anvendelse har været til bl.a. kontor og danseskole. Bygherre ønsker at fastholde erhverv, med lejemål i varierende størrelse op til 1500 m², med anvendelse inden for kontor, servicefag og andre liberale erhverv, samt kantine restaurant/cafe i stueetagen.

Man ønsker at fremhæve det industrielle look i ejendommen ved at afspejle den tidligere benyttelse som lampefabrik i arkitekturen - bl.a. ved at ændre taget på hjørnebygningen Nordre Fasanvej/Holger Danskes Vej. Her ændres tag til en let lodret konstruktion, der med en vis transparens giver illusionen af en plisseret lampeskærm. Den tidligere benyttelse som

fabrik understreges ved at isætte vinduer der ligner de oprindelige industrielle jernvinduer med smalle profiler og opsprossning.

Ejendommen er sammensat af flere selvstændige bygninger med hvert sit industrielle udtryk. Dette ønskes bevaret, så hver bygning får sin egen individuelle identitet i form af farver og bygningsdele. Der søges tilladelse til at tilføje en tilbygning på ca. 400 m² i form af en ekstra etage på den lave bygning langs Holger Danskes Vej. Dette er nødvendigt for at give den nødvendige sammenhæng og flow mellem bygningerne og de forskellige fremtidige lejemaal, samt for at kunne indrette en tekniketage til diverse installationer som f.eks. ventilationsanlæg der ellers vil skæmme byggeriet.

Ejendommen danner en karré, der lukker sig om gårdrummet. Indgang til ejendommen sker primært gennem en port fra Nordre Fasanvej, og adkomsten er ikke entydig, da man tilgår de enkelte bygninger individuelt fra gårdrummet, som i dag er helt optaget af parkeringspladser.

Bygherre arbejder i sin virksomhedsprofil for at efterleve FN's Verdensmål, og man ønsker at gå forrest i en målsætning om klimavenlige, bæredygtige og bilfri ejendomme. Deres lejere forpligter sig bl. a. kontraktligt til at være indforståede med denne bilfri profil og dermed også til at benytte miljøvenlige transportmidler fremfor biler til og fra arbejdspladsen.

Ejendommen ligger trafikmæssigt stationsnært til Aksel Møllers Have Metro. Der sættes stort fokus på at indrette ejendommen cykelistvenligt og der indrettes en stor brugervenlig cykelparkeringskælder hvor en kørerampe sikrer at man som cykellist nemt kan trille direkte ned i kælderen og parkere sin cykel. Det overvejes at tilknytte en cykelsmed til at servicere de ansattes cykler i arbejdstiden.

Gårdrummet ønskes indrettet som et grønt, aktivt og rekreativt byrum omkranset af bygninger, der leder tankerne hen på ejendommens industrielle fortid og som er trygt at opholde sig i. Byrummet bliver offentligt tilgængeligt gennem en åben port fra Nordre Fasanvej og med en passage ud til Holger Danskes Vej. Asfalt fjernes og belægningen udskiftes til brosten og gårdrummet begrønnes med træer og beplantning.

I dag er der 25 krævede parkeringspladser på ejendommen. Disse parkeringspladser blev anlagt da den nyeste ejendom i karreen (Bygning F) blev opført i 1989. Med en yderligere forøgelse af etagearealet med ca. 400 m² udløses et krav om yderligere 4 parkeringspladser i henhold til parkeringsnormen for erhverv.

For at leve op til ambitionerne om bæredygtighed og for at kunne skabe de ønskede opholdsmuligheder i gården, ønsker bygherre at reducere bilparkeringens omfang. Derfor søger bygherre om lov til at udlægge 10 af de 25 parkeringspladser, der i dag er anlagt. Bygherre søger samtidig om dispensation fra krav om anlæg af 4 bilparkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden. De krævede antal handicapparkeringspladser og af- og pålæsningspladser i gården fastholdes.

At udlægge parkeringspladser i stedet for at anlægge dem er en mulighed der kan benyttes, hvis det vurderes at parkeringskravet midlertidigt er større end det aktuelle behov. Ved at udlægge dem i stedet for at anlægge dem sikres det, at arealet midlertidigt kan benyttes til andre formål, men at P-pladserne til enhver tid kan anlægges, hvis der er brug for det. Dette sikres med en deklaration tinglyst på ejendommen om, at parkeringspladserne til enhver tid skal kunne etableres på Frederiksberg Kommunes forlangende. Beplantning og fast inventar må således ikke stå i vejen for senere anlæg af p-pladser. Kommunen kan i tilladelsen angive, hvornår og hvor ofte der vil blive evalueret på parkeringsbehovet.

Udlæg af parkeringspladser har været benyttet fx i forbindelse med institutioner, hvor man midlertidigt har ønsket at anvende et udvidet areal til leg og ophold. Der er også flere eksempler på almene boligbebyggelser med udlagte P-pladser. Udlæg kommer kun på tale, hvor der er faglige grunde til, at der midlertidigt ikke er behov for det antal P-pladser, der udløses af myndighedskravet. Og hvor der til hver en tid kan anlægges de krævede p-pladser, såfremt forudsætningerne ændrer sig.

Projektet har været sendt i partshøring og naboorientering - der er kommet 2 indsigelser. Ansøger har kommenteret meget grundigt og de forskellige forhold svares og indarbejdes i den videre projektering. Se bilag med høringssvar, kommentarer og forvaltningens vurdering i skemaform.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 226, som udlægger området til erhverv og hvor det af § 3.1 fremgår at området er markeret som tilbudsstrøg med anvendelse til butikker cafeer, restauranter samt kontor og serviceerhverv under 1500 m², projektets anvendelse er dermed i overensstemmelse med planforholdene.

Ejendommen er bevaringsværdig og ifølge lokalplanen afsnit 6.1 og 6.2 skal udpegede bygningers oprindelige karakter bibeholdes og skal ved konstruktive ændringer (tag, facader vinduer og døre) udformes således, at der ved materialer og udformning og farver og øvrig ydre fremtræden sikres god sammenhæng med omgivelserne og området karakter.

I følge kommuneplan 2021 er ejendommen jf. rammebestemmelserne en del af et kulturmiljø, og er beliggende i et bydelscenter som tillader detailhandel, restauranter samt kontor og serviceerhverv.

Ved anlæg af nyt erhvervsbyggeri skal der i følge parkeringsnormen i Kommuneplanen anlægges en bilparkeringsplads pr. 100 m² og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m². Da der i følge bygherre tilbygges ca. 400 m² udløser dette et krav på 4 parkeringspladser.

I følge Bygningreglementets § 399 og § 400 skal der på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen. Parkeringsarealerne skal kunne benyttes af bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv. Det er kommunalbestyrelsen, der i byggetilladelsen fastsætter, hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges eller anlægges til parkeringsareal, samt tidspunktet for hvornår dette skal ske.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By, Kultur og Miljøområdet vurderer, at det ansøgte er et dygtigt gennemarbejdet projekt, der omfavner det industrimiljø, der var engang, i en moderne og klimavenlig fortolkning. Projektet trækker tråde tilbage til århundredesskiftet, hvor industrialisering prægede den del af Frederiksberg i form af fabriksbygninger i højere grad, end man ser i dag, og som er værd at bevare.

Området og ejendommen fremstår i dag lidt trist og slidt - men en genfortolkning og aktivering af ejendommen som beskrevet indbyder til åbenhed og inkludering af omgivelserne på en attraktiv måde, en rekreativ grøn plet som gør byen rar at være i - helt i tråd med Frederiksbergstrategien.

By- Kultur og Miljøområdet vurderer, at der er tale om et konkret visionært og klimaorienteret projekt, der vil bidrage positivt til et lidt nedslidt område. Hvis gårdrummet skal øremærkes til udelukkende parkering vil projektet ikke give den ønskede kvalitet med åbenhed. Det aktuelle projekt indeholder flere tiltag for at begrænse biltrafikken hos de virksomheder, der lejer sig ind. Det vurderes derfor, at det kan tillades at bibeholde 15 og udlægge 10 eksisterende parkeringspladser på ejendommen, så der kan tilvejebringes en offentlig tilgængelig passage og et levende byrum og samlingssted for hele ejendommen, mod at det tinglyses på ejendommen for nuværende og kommende ejere at de 10 parkeringspladser til enhver tid skal genetableres såfremt Frederiksberg Kommune forlanger det uden udgift for kommunen. En evaluering af P-behovet efter 3 år vurderes passende.

Det er By- Kultur og Miljøområdet vurdering, at ejendommen med sin eksisterende industrielle fremtoning vil blive yderligere understreget af at tagkonstruktionen på bygning A og B ændres til fladt tag hvilket er mere karakteristisk for industribyggeri og vil hermed fremstå mere homogent med de øvrige bygninger på ejendommen og det vurderes at det foreslåede udtryk på tagkonstruktionen passer fint til de ejendomme der ligger i randområdet af lokalplanen og på Nordre Fasanvej hvor der ses andre bygninger med flade tage. Den fremtidige tagkonstruktion på bygning A med reference til den tidligere lampefabrik vurderes at være en visuelt og spændende bud på en udnyttelse af tagkonstruktionen, og vurderes at passe ind i omgivelserne.

Økonomi

Ansøger skal indbetale for maksimalt 4 pladser svarende til kr. 1.048.080,00 efter gældende takstblad. Frederiksberg Kommune skal indbetale et tilsvarende beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 21. august 2023, pkt. 110:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt det kan tillades at udlægge 10 eksisterende bilparkeringspladser på ejendommen mod at det tinglyses at bilparkeringspladserne til enhver tid skal genanlægges på Frederiksberg Kommunes forlangende,
2. at der meddeles dispensation til indbetaling til parkeringsfonden for 4 bilparkeringspladser efter gældende takst,
3. at det tillades at der udvides med ca. 400 m² mod at der indbetales til parkeringsfonden,
4. at der meddeles dispensation fra bevarende lokalplan 226 til ændring af tagkonstruktion ved etablering af en ekstra etage på bygning B og etablering af ny lodret tagkonstruktion på Bygning A, efter samarbejde om nærmere detaljering med forvaltningen

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 21. august 2023, pkt. 110:
Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse med henblik på besigtigelse.

Bilag

NFV108_ARK_Visionsmappe_20221024 1

NFV108_K02_F2_H0_N002_Alternativ landskabsplan 1

Høringssvar nr .1

Høringssvar nr. 2

Bygherres svar på indsigelser

Høringssvar på skemaform - Nordre Fasanvej 108

Punkt 121: Rathsacksvej 29 - Nedrivning af eksisterende enfamiliehus og godkendelse af byggeprojekt til nyt enfamiliehus

02.34.02-P19-620-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive et eksisterende enfamiliehus for at opføre et nyt enfamiliehus. Ansøgningen kræver dispensation fra to bestemmelser i lokalplan 104, og sagen forelægges derfor udvalget til beslutning om, hvorvidt ansøgningen kan imødekommes.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der dispenseres fra lokalplan 104, så der dels kan ske nedrivning af det eksisterende ikke bevaringsværdige enfamiliehus, og dels kan ske opførelse af nyt enfamiliehus med den ansøgte ydre fremtræden.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der dispenseres fra lokalplan 104, så der dels kan ske nedrivning af det eksisterende ikke bevaringsværdige enfamiliehus, dels kan ske opførelse af nyt enfamiliehus med den ansøgte ydre fremtræden.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive et eksisterende enfamiliehus fra 1954 på 140 m² for at opføre et nyt enfamiliehus på 253 m². Ejendommen ligger i et villaområde omfattet af lokalplan 104 med bevarende bestemmelser.

Familien, der bor i ejendommen, har tilbage i 2017 fået tilladelse til nedrivning og opførelse af nyt hus af daværende By- og Miljøudvalg. Projektet blev dengang opgivet, og ejerne er nu vendt tilbage med ansøgning om et nyt projekt.

Historisk baggrund

Grunden ligger i et område præget af fine historiske villaer opført i løbet af 1880'erne. Den eksisterende villabebyggelse er typisk i to fulde etager eller i 1½ plan med høj stueetage, høj kælder og udnyttet tagetage. Fælles for området er en høj grad af arkitektonisk detaljering. Kvarterets historiske sammenhæng afbrydes dog af fem atypiske huse fra 1950'erne, som ligger i den sydvestlige ende af Christian Winthers Vej. Disse huse blev opført i efterkrigstiden til erstatning for de oprindelige villaer, som blev ødelagt i forbindelse med anden verdenskrig. Det hus, der ønskes nedrevet, er et af disse (tegningsmateriale er gengivet i bilag 3, og gadebilleder af huset kan ses i bilag 4).

Det historiske matrikelkort viser, at grunden tilbage i 1879 havde samme størrelse som i dag. Tegninger fra 1927 viser en stor herskabsvilla i 2½ etager med høj kælder og stejl taghældning jf. bilag 2. Villaens areal, inkl. kælder og tørreløft, var på ca. 470 m².

Eksisterende forhold

Grunden har et areal på 725 m² og er bebygget med et ikke bevaringsværdigt enfamiliehus i 1½ plan fra 1954 på 140 m² - svarende til en bebyggelsesprocent på 19,3. Jf. bilag 3 og 4.

Fremtidige forhold

Ansøger ønsker at nedrive det eksisterende enfamiliehus for at opføre et større enfamiliehus som i omfang og detaljer er tilpasset områdets historiske villaer, og som fortolker den oprindelige herskabsvilla i et nutidigt formsprog.

Huset, der ønskes opført, overholder lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent (40 pct.), maksimale etageantal (to etager), mindste afstand til vejskel (5 m) og bygningsreglementets mindste afstand til naboskel (2,5 m). Husets etageareal er 253 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 34,5. Etagearealet fordeles ligeligt mellem de to etager - 125,5 m² på hver etage. Til sammenligning udgjorde stueetage og første sal af den oprindelige herskabsvilla 348 m².

Det ansøgte hus overskrider dog bygningsreglementets vandrette og skrå højdegrænseplaner målt fra naboskel mod syd og målt fra modstående vejlinjer, hvorfor projektet skal helhedsvurderes.

Bygningskompositionen består af en høj rektangulær bygning med den lange side mod Rathsacksvej og den korte side mod Christian Winthers Vej. Sternhøjde og taghældning svarer til den højde og hældning, som flere af husene på Rathsacksvej og Christian Winthers Vej har.

Facaderne fremstår symmetriske og taktfaste med fem-seks fag på de lange sider og to på de korte sider. Mod Rathsacksvej er indgangen centreret, som i den oprindelige herskabsvilla. Husets ydre vægge opføres som blank mur med blødstrøgne røde tegl(mur)sten i changerende farvenuancer i krydsforbandt med antracitfarvet mørtelfuger. Vinduer og døre er høje og slanke. Vinduerne har smalt profileret vinduesrammer i hårdt træ. Der opføres recesser, rulleskifter, tilbagetrækning af vinduer og franske altaner som en reference til områdets rigt dekorerede historicistiske huse. Se bilag 1.

Den påkrævede parkering i henhold til lokalplanen finder sted på egen matrikel via eksisterende overkørsel på Rathsacksvej.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan 104, der fastsætter, at området, der er udlagt til villabebyggelse, skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter som villaområde med hensyn til bebyggelser og ubebyggede arealers anlæg og beplantning, samt at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse jævnfør lokalplanens afsnit 5.1.3.

Da villabebyggelsen i kvarteret som helhed er omfattet af bevarende lokalplanbestemmelser, der forhindrer nedrivning og ombygning af den eksisterende villabebyggelse, kræver den ansøgte nedrivning af den eksisterende villa dispensation fra lokalplanen.

Som beskrevet er huset, der ønskes opført, i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser men forudsætter godkendelse af "Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden" jf. lokalplanens afsnit 6.1. Huset overskrider bygningsreglementets vandrette og skrå højdegrænseplaner målt fra naboskel mod syd og målt fra modstående vejlinjer - og projektet skal derfor helhedsvurderes efter bygningsreglementets generelle kriterier i § 188, stk. 1-6.

Naboorientering og partshøring

Ansøgningen har været i naboorientering og partshøring. Forvaltningen har modtaget fem høringssvar fra genboer på hhv. Chr. Winthers Vej 11 og 13, Rathsacksvej 32 samt FBLF – Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg. Høringssvarene er gengivet i bilag 5.

To af høringssvarene er positive over for projektets udformning. Emnerne i høringssvarene omhandler generelt husets omfang og placering, skygge og indblik, arkitektonisk indpasning samt trafik og støj ved byggearbejde.

Det vil ikke kunne undgås, at et projekt som det ansøgte vil få indvirkning på omgivelserne, men forvaltningen vurderer samlet set, at det ansøgte på en tilfredsstillende måde svarer til det, der tilstræbes for området, og at lys- og skyggeforholdene for naboejendommene ikke forringes mere end forventeligt i bymæssig bebyggelse. Forvaltningen vurderer, at der i projektet er taget hensyn til de omkringliggende ejendomme. Byggeriet vil kaste anderledes skygger end det eksisterende hus, men dagslysforholdene for de omkringliggende huse vil ikke blive forringet væsentligt ved opførelsen af byggeriet, hvilket også fremgår af skyggediagrammerne. Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene fremgår af bilag 6.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det eksisterende enfamiliehus hverken med sit facadeudtryk eller volumen passer særligt godt ind i husrækken på Rathsacksvej og ej heller isoleret set er præget af arkitektoniske eller andre bevaringsmæssige kvaliteter (det eksisterende enfamiliehus er ikke registreret som bevaringsværdig). Det eksisterende enfamiliehus falder uden for karakteren af det oprindelige villaområde, som lokalplanen søger at fastholde.

Forvaltningen finder, at det foreliggende projekt for en ny villa har høj arkitektonisk kvalitet og indpasser sig fint i det eksisterende område, som er præget af arkitektonisk kvalitet, men også rummer byggerier med forskelligt stiludtryk. Villaen vurderes med sin volumen, udformning, detaljering og materialevalg at stå godt til de oprindelige eksisterende huse i kvarteret og dermed være med til at understrege områdets karakter som villaområde. Forvaltningen finder, at lokalplanens formål om at "sikre en bevaring af den eksisterende villabebyggelse og præget af villakvarter" underbygges i projektet, idet den nye villa i højde, bredde og omfang hænger formmæssigt sammen med de eksisterende oprindelige frederiksborgske villaer, der er karakteristiske for området.

Det vurderes på den baggrund samlet set, at byggeriet taler ind i lokalplanens bestemmelser, og at den nye villa med sin nutidig fortolkning af historien vil underbygge og bevare kvarterets villapræg med store fritliggende frederiksborgske

villaer.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Ansøgte byggeprojekt

Bilag 2 - Oprindelige villa

Bilag 3 - Eksisterende hus

Bilag 4 - Gadebilleder af eksisterende hus

Bilag 4 - Høringssvar

Bilag 5 - Oversigt over høringssvar

Punkt 122: Orientering om anmodning fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse vedrørende de fælles kommunale skybrudsprojekter

05.01.02-G01-2-22

Resume

Udvalget orienteres med denne sag om en henvendelse fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse, hvor Magistraten og Kommunalbestyrelsen anmodes om at øge prioriteringen af miljømæssige forhold ved anlæg af skybrudsprojekter. I anmodningen er der i særlig grad lagt vægt på reduktion af CO₂-aftrykket. Udvalget orienteres endvidere om forvaltningens bemærkninger hertil.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 18. september 2023.

Tidligere sagsfremstilling (18. september 2023)

Frederiksberg Forsynings bestyrelse sendte den 7. juni 2023 en anmodning til Magistraten og Kommunalbestyrelsen jf. bilag, hvori de efterspørger et øget fokus på primært reduktion af CO₂-udledningen ved anlæg af de kommunale skybrudsprojekter.

Status på arbejdet med CO₂-aftrykket ved anlæg af skybrudsprojekter

Det igangværende arbejde med de kommunale skybrudsprojekter er i høj grad i tråd med de intentioner, der fremlægges i anmodningen fra Frederiksberg Forsyning. Kommunen og Frederiksberg Forsyning samarbejder i dag målrettet om at mindske CO₂-belastningen, når der vælges løsninger, produkter samt metode til anlæg af skybrudsprojekterne. Det øgede fokus på systematisk at reducere miljøbelastningen ved udførelsen af klimatilpasningsindsatsen er også i fuld overensstemmelse med temarevisionen af Kommuneplan 2021: Grøn omstilling.

I 2020 er der udført beregninger og analyser af to anlagte skybrudsprojekter for at undersøge, hvilke delelementer i projekterne, der har den største CO₂-udledning. Det har supplerende ført til en efteruddannelse af projektledere med fokus på, hvordan CO₂-udledningen mindskes under planlægning og anlæg af projekterne.

Derudover arbejdes der målrettet med at fremme emissionsfri arbejdsmaskiner på anlægspladsen f.eks. via samarbejdet med CO-PI (Center for offentlig og privat innovation).

På det årlige fællesmøde mellem Miljø- og Trafikudvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse i 2022 fremlagde forvaltningen, hvordan der arbejdes med planlægningen af de kommunale skybrudsprojekter ud fra nedenstående prioriteringer:

- Valg af skybrudsløsninger, der udleder mindre CO₂
- Prioritering af overfladeprojekter fremfor mere CO₂-belastende anlæg i jorden
- Fremme materialevalg med mindst mulig CO₂-udledning
- Udforme udbud, der vægter lavere CO₂-udledning som udvælgelseskriterie

Den øgede viden om CO₂-aftrykket ved anlæg af skybrudsprojekter har i 2022 desuden ført til, at kommunen har indgået en fireårig rammeaftale ift. levering af regnvandsmagasiner med den lavest mulige CO₂-udledning jf. ”Årsrapport om klimatilpasning 2022”, som blev behandlet på Miljø- og Trafikudvalgets møde den 5. september 2022.

På det seneste fællesmøde mellem udvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse den 4. september 2023 blev udvalget og bestyrelsen orienteret om, hvordan kommunen arbejder målrettet med at reducere CO₂-udslippet i forbindelse med

anlæg af skybrudsprojekterne. Som opfølgning på drøftelsen på dette møde vil forvaltningen arbejde videre med, hvordan bæredygtighedstiltag - som f.eks. valg, der reducerer CO₂-udslip og øget biodiversitet - bedst kan dokumenteres og afreporteres på de kommende fællesmøder.

Forslag fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse

I anmodningen fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse indgår nedenstående fem konkrete forslag til at sætte yderligere fokus på CO₂-aftrykket ved anlæg af de kommunale skybrudsprojekter. Nedenfor gengives forslagene samt forvaltningens bemærkninger hertil.

1. at Frederiksberg Kommune i planlægningen af kommende skybrudsprojekter opgør miljøbelastningerne ved etableringen og driften af anlæggene

Bemærkning: Der er tidligere udarbejdet livscyklusanalyse (LCA) for anlæggets CO₂-udledning i anlægs- og driftsfasen for to udført skybrudsprojekter (Lindevangsparken og Skt. Thomas Allé). Erfaringerne herfra viser, at det særligt er fra transport og brugen af jord og stenmaterialer, der udledes CO₂. Denne og kommende viden vil nemt kunne indarbejdes i designfasen af projekterne.

En opgørelse og dokumentation af, hvor og hvilke valg der er truffet i projektet, vil kunne registres i en CO₂-log som udarbejdes løbende under projektet. Alternativet ville være, at der udføres en fuld livscyklusanalyse (LCA) i planlægningsfasen af projekterne, hvilket vil være en omfattende og tids- og ressourcekrævende opgave. Der er til dato ikke er erfaringstal nok til at kunne gennemføre en screeningsmetode på planlægningsniveauet, der kan angive miljøpåvirkningen troværdigt.

2. at Frederiksberg Kommune i planlægningen af kommende skybrudsprojekter mindst har to alternative projektforslag, hvor det ene projektforslag er optimeret med henblik på miljømæssig bæredygtighed, herunder udledningen af CO₂ fra anlæg og drift

Bemærkning: I 2021 har forvaltningen afprøvet denne metode og udregnet CO₂-belastningen ved hjælp af LCA-beregninger for to forskellige projektforslag for området omkring Egernvej.

Erfaringen viser, at arbejdet tog tre måneder ekstra i planlægningsfasen og beløb sig til ca. 100.000 kr. i udgifter til konsulenter. Det er p.d.b. vurderingen, at der kan opnås en bedre effekt og bruges færre ressourcer ved, at der undervejs i projektet arbejdes bevidst og metodisk for at opnå det mest mulige bæredygtige projekt. Det vil ske ved at udbrede erfaringer og bevidsthed om miljøbelastningen i de valg, der træffes, samt ved løbende at dokumentere de valg, der træffes i en log.

F.eks. har erfaringen med at traditionelle regnvandsmagasiner, der udleder op til 278 kg. CO₂ pr. tilbageholdt m³ regnvand ført til, at der efterfølgende er blevet udviklet et nyt produkt. Produktet består primært af genbrugsplast, der udleder 111 kg CO₂ pr. tilbageholdt m³ vand, og som fremadrettet vil kunne indarbejdes i projekterne.

3. at Frederiksberg Kommune i anlæggelsen af fremtidige skybrudsprojekter har fokus på at håndtere så meget vand som muligt på terræn

Bemærkning: Det er et ønske i kommunen at fremme grønne og blå overfladeløsninger som f.eks. skybrudsprojektet i Lindevangsparken. Overfladeprojekterne bliver oftest billigere, og CO₂-aftrykket mindskes sammenholdt med spildevandstekniske anlæg i jorden. Samtidig skabes der merværdi for borgerne. I praksis har det dog vist sig vanskeligt at anlægge de nødvendige m³ vand alene i overfladeprojekterne som følge af pladmangel i byrummet, herunder af hensyn til trafikafvikling, parkeringspladser og tilgængelighed.

4. at rapportering af den miljømæssige bæredygtighed ved etableringen af anlæg og drift af skybrudsanlæg bliver et fast tema i Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsynings årlige fælles rapportering af skybrudsindsatsen

Bemærkning: Det vil være muligt at integrere en afreportering af de bæredygtighedsvalg og erfaringer, der er gjort, som et fast tema på de årlige fælles møder.

5. at Frederiksberg Kommune genbesøger de ikke igangsatte projekter i Projektpakke 5 (jf. skybrudspakke 2022 behandlet af Miljø- og Trafikudvalget den 12. juni 2023).

Bemærkning: En opgørelse af miljøbelastningen fra skybrudsprojekterne kræver, at projekterne bliver politisk igangsat med tilhørende bevilling, før arbejdet med projektforslagene kan påbegyndes. For skybrudsprojekter, der ikke er påbegyndt, er det således ikke muligt at opgøre en sådan vurdering, da der ikke er bevilliget midler til projektet og dermed ikke udarbejdet et projektforslag.

Forslag om øget fokus på at mindske CO₂-aftryk

På nationalt niveau er der endnu ikke blevet udviklet en standardmetode for opgørelsen af CO₂-påvirkningen af anlæg i planlægningsfasen. Det gør opgaven med at beregne og dokumentere CO₂-belastningen på skybrudsprojekterne særdeles ressourcekrævende, hvis kommunen skal udvikle sin egen metode.

Samtidigt er der et tidspres for at gennemføre skybrudsprojekter på den såkaldte overgangsordning, der sikrer takstfinansiering frem til 2027. På overgangsordningen indgår der i alt 253 skybrudsprojekter, hvoraf 47 projekter forventes at blive anlagt inden 2027. I rækkefølgeplanen har forvaltningen i samarbejde med forsyningen nøje udvalgt de 47 vigtigste projekter, der bør gennemføres frem til 2027, og som er bedst egnede til overgangsordningen for at kunne skybrudssikre byen.

Såfremt forslagene i anmodningen om udvikling af standarder, opgørelser og beregninger af CO₂-aftrykket på flere alternative projektforslag samt dokumentation skal gennemføres, vil konsekvensen være, at en betydelig del af de 47 projekter ikke kan gennemføres inden 2027.

Forvaltningen anbefaler derfor, at de fire tidligere godkendte principper, som er nævnt ovenfor, forsat ligger til grund for valg undervejs i udviklingen af skybrudsprojekterne i overensstemmelse med drøftelsen på fællesmødet mellem Miljø- og Trafikudvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse den 5. september 2022.

Der kan i tillæg hertil udarbejdes en logbog for hvert projekt med begrundelse for de valg, der træffes undervejs i projektfaserne ud fra CO₂-hensyn. Loggen vil være en systematisk måde at opbygge erfaringer og viden om det enkelte projekts totale CO₂-aftryk og samtidig sikre transparens.

Forvaltningen vil endvidere følge tæt med i om staten eller øvrige offentlige instanser udvikler en almengældende metode for opgørelsen af miljøpåvirkningen på anlæg i planlægningsfasen.

Det anbefales ligeledes, at udvælgelsen af det bedste løsningsforslag til et anlægsprojekt i et komplekst byrum ikke alene sker ud fra et kriterie om at mindske CO₂-udledning. Andre hensyn som byrums kvalitet, borgerønsker og trafikafvikling bør også indgå i udformningen af det konkrete anlægsprojekt.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunen i dag arbejder målrettet med at reducere CO₂-udledningen ved anlæg af skybrudsprojekter i tæt samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Ligeledes vurderes det, at fokus på at reducere CO₂-aftrykket kan styrkes ved at arbejde efter de omtalte principper. Forvaltningen vurderer endvidere, at der som opfølgning på fællesmødet den 4. september vil blive arbejdet videre med dokumentation og afrapportering på de kommende fællesmøder.

Økonomi

Hvis forslaget fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse ønskes gennemført, må der forventes en udgiftsforøgelse for gennemførelse af projekterne på 15-20 pct. på grund af øgede udgifter til løsninger, der ofte er dyre at implementere. En eventuel beslutning om udarbejdelse af alternative forslag, LCA-analyser og dokumentation af CO₂-forbruget, som foreslået i anmodningen, vil ligeledes kræve en yderligere tilførsel af ressourcer til klimatilpasningsindsatsen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Miljø-, og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten

Historik

Indstilling 18. september 2023, pkt. 112:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 18. september 2023, pkt. 112:
Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

Bilag

Kopi af anmodning fra FF