

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29 d. 20-04-2026**

**Mødedato** Mandag d. 20. april 2026 kl. 20:00

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Meddelelser.....   | 3  |
| Drøftelse af ønsker til handlinger i Klimahandlingsplan 2027 samt orientering om status på handlinger..... | 4  |
| Beslutning om nedrivning og nyt etagebyggeri på adressen Lollandsvej 43.....                               | 7  |
| Beslutning om dispensation fra krav om parkering for nye boliger og hotel/erhverv på den tidligere.....    | 10 |
| Beslutning om visions- og funktionsprogram for nyt plejehjem ved Nyelands Plads.....                       | 14 |
| Orientering om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune.....                                    | 17 |

## **Punkt 48: Meddelelser**

00.22.04-P35-9-25

### **Sagsfremstilling**

#### **Meddelelsepunkterne blev taget til efterretning**

##### Indvielse af Lauritz-Jensens Plads

Onsdag den 6. maj fra kl. 16.30-18.00 holder Områdefornyelsen Finsensvej Vest indvielse af Lauritz-Jensens Plads. Til indvielsen vil der være taler ved Michael Vindfeldt og Rasmus Holme Nielsen, aktiviteter ved Naturvejlederne samt rundvisning ved rådgiver Lytt Architecture.

Lauritz-Jensens Plads er placeret i kvarteret ved Christian Paulsens Vej, som er udpeget som 1 ud af 5 indsatser i den igangværende Områdefornyelse Finsens Vest. I forbindelse med klimatilpasning i kvarteret er den eksisterende Lauritz-Jensens Plads renoveret med ny beplantning og siddemøbler, så den fremstår indbydende for kvarterets borgere og brugere.

# Punkt 49: Drøftelse af ønsker til handlinger i Klimahandlingsplan 2027 samt orientering om status på handlinger i Klimahandlingsplan 2025-2026

01.30.10-G01-3-25

## Resumé

I denne sag orienteres Klima-, Plan- og Boligudvalget om status på handlingerne i Klimahandlingsplan 2025-2026 samt udvalgte opmærksomhedspunkter for klimaplanens fremdrift ift. de igangværende handlinger. Hertil orienteres udvalget om årshjulet for udvalgets involvering i klimaplanens fremdrift og igangsættelsen af klimahandlinger. Klimahandlingsplanen opdateres årligt og dermed igangsættes udviklingen af den opdaterede handlingsplan med denne sag. Udvalget bedes således drøfte idéer og ønsker til handlinger, der kan indgå i den kommende Klimahandlingsplan 2027. Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen den 13. april 2026. Sagen genforelægges hermed uden ændringer i sagsfremstillingen.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. drøftede idéer og ønsker til handlinger til den kommende Klimahandlingsplan 2027, og
2. tog status på Klimahandlingsplan 2025-2026 til efterretning.

Forvaltningen blev bedt om at redegøre for, hvad der mangler i de øvrige indsatser, hvis CO<sub>2</sub>-fangst ikke er muligt i det beskrevne omfang.

Forvaltningen blev bedt om at undersøge disse øvrige temaer:

- Muligheder for brug af Geotermi.
- Hvordan fremmes brugen af delebiler?
- Klimavenlig mad – herunder ”få flere samarbejder i gang” og uddannelse af personale i klimavenlig mad.
- Øget rengøring i dagtimerne i stedet for i aften- og nattetimerne.
- Papir til håndtørring (enten genanvendelse eller viskestykker).
- Status på nedsivning.
- Hvordan Miljø- og Trafikudvalget kan bidrage til idégenereringen på de områder, som henhører udvalget.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. drøfter idéer og ønsker til handlinger til den kommende Klimahandlingsplan 2027, og
2. tager status på Klimahandlingsplan 2025-2026 til efterretning.

## Overskrift

Drøftelse af ønsker til handlinger i Klimahandlingsplan 2027 samt orientering om status på handlinger i Klimahandlingsplan 2025-2026

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen den 13. april 2026. Sagen genforelægges hermed uden ændringer i sagsfremstillingen.

### Sagsfremstilling af 13. april 2026

Klimaplanen består af Klimastrategi 2025, der opdateres hvert 4-5 år, og en klimahandlingsplan, der opdateres årligt. Med vedtagelsen af klimaplanen blev den årlige opdatering af klimahandlingsplanen besluttet for at sikre, at der løbende kan igangsættes korrigerende eller supplerende handlinger, hvis målopfyldelsen er usikker (se s. 2 i bilag 1).

Med denne sag forelægges en status på klimahandlingsplanen og opmærksomhedspunkter ift. korrigerende/supplerende handlinger. Hertil præsenteres en række mulige finansieringskilder. På den baggrund kan udvalget komme med ønsker til handlinger, både inde for de udvalgte opmærksomhedspunkter og inde for de øvrige indsatsområder, i den videre proces for udviklingen af Klimahandlingsplan 2027.

Klimahandlingsplanen indeholder 92 handlinger. Ved udgangen af 2025 var 78 handlinger igangsat. Seks af disse er finansieret af klimapuljen i 2025-2026. Status fremgår af bilag 2.

Status på klimahandlingerne kan ikke stå helt alene, da en handling godt kan være på rette vej eller have opnået de ønskede resultater, men ikke have tilstrækkeligt effekt ift. klimastrategiens mål og delmål. Derfor er der udviklet en platform for monitorering af klimaplanens fremdrift, hvor det er muligt at følge fremdriften på indikatorer for mål og delmål (se s. 4-6 i bilag 1). Dette giver et mere præcist billede af status på klimastrategiens indsatsområder og dermed på særlige opmærksomhedspunkter. Både handlinger og indikatorer er scoret ud fra skalaen rød, gul, grøn, hvor rød er ”forkert retning”, gul er ”stagneret/mindre udfordringer” og grøn er ”på rette vej” (se bilag 3). Der er:

|      | Handlinger | Indikatorer |
|------|------------|-------------|
| Grøn | 52         | 26          |
| Gul  | 23         | 14          |
| Rød  | 3          | 9           |

Vurderingen er, at det går den rigtige vej med de fleste handlinger og indikatorer. Dog er der samtidig flere indikatorer, der går den forkerte vej, og det indikerer et behov for yderligere opmærksomhed på sammenhæng mellem handlinger og effekt.

Den vigtigste læring på tværs af projekterne finansieret af klimapuljen er, at selve opstarten af projekterne tager mere tid end forventet. Derfor er flere af projekterne forsinkede. Til gengæld har alle projekterne givet værdifuld ny viden om både potentialer for skalering og samarbejdsmuligheder.

For de øvrige projekter er læringen, at det tager tid at opbygge et tværgående samarbejde om klimaplanens mange nye mål og delmål – særligt inden for forbrug og kommunen som virksomhed – men også, at projekterne generelt er endt med at være af høj kvalitet. Altså at det tværfaglige gør projekterne bedre. Det har dog også været en udfordring at sikre, at der er tilstrækkelige ressourcer, og at der er forventningsafstemt forud for projektstart.

Der er udvalgt tre handlinger, der kræver særlig opmærksomhed, da de dels er vigtige for målopfyldelsen, dels er udfordret ift. fremdrift af handling og/eller indikator (se uddybning på s. 8-11 i bilag 1):

- CO<sub>2</sub>-fangst
- Mobilitet
- Kommunens indkøb

Det foreslås, at der er særligt fokus på at kortlægge supplerende handlinger inde for mobilitets- og indkøbsområdet, hvor det kommunale handlingsrum er stort. For CO<sub>2</sub>-fangst er de kommunale handlemuligheder meget begrænsede.

Handlinger for indkøbsområdet indgår i 2026 som en del af et budgetbesparelsesprojekt med fokus på forbrugsoptimering og sammenhæng mellem økonomiske og CO<sub>2</sub>-besparelser. Dette forelægges ifm. budget.

Ifm. opdateringen af klimahandlingsplanen forelægges udvalget en sag med forslag til supplerende handlinger. Forvaltningen vil kvalificere finansieringsmuligheder til handlingerne (se s. 12 i bilag 1) yderligere frem mod udvalgssagen. Forvaltningen vurderer, at der med de forskellige finansieringsmuligheder både er behov for at igangsætte nye, mindre projekter og for at skalere nogle af de afsluttede eller igangværende projekter.

På baggrund af den forelagte status og de udvalgte opmærksomhedspunkter bedes udvalget drøfte idéer og ønsker til handlinger til Klimahandlingsplan 2027, som forvaltningen kan arbejde videre med frem mod udvalgssagen.

## Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at Klima-, Plan- og Boligudvalget drøfter idéer og ønsker til handlinger til den kommende Klimahandlingsplan 2027 samt tager orienteringen til efterretning.

## Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling, den 13. april 2026, punkt 35:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. drøfter idéer og ønsker til handlinger til den kommende Klimahandlingsplan 2027, og
2. tager status på Klimahandlingsplan 2025-2026 til efterretning.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29, den 13. april 2026, punkt 35:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen.

## **Bilag**

Bilag 1\_Årshjul, monitoreringsplatform og opmærksomhedspunkter

Bilag 2\_Status på handlinger

Bilag 3\_Status på handlinger og indikatorer

# Punkt 50: Beslutning om nedrivning og nyt etagebyggeri på adressen Lollandsvej 43

02.01.00-P35-183-25

## Resumé

Udvalget skal tage stilling til muligheden for at nedrive en ikke bevaringsværdig værkstedsbygning med tilhørende udhuse og etablere et nyt etagebyggeri (infill) med 26 boliger, et erhverv i stueetagen samt parkeringskælder og fælles tagterrasse på adressen Lollandsvej 43, der er omfattet af lokalplan 226 for svømmehalskvarteret. Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 9. marts 2026 med henblik på besigtigelse.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede, at der ikke dispenseres fra lokalplan 226, idet der ønskes udarbejdet en ny lokalplan for projektet, herunder med krav om 25 pct. almene boliger,

Derudover bad udvalget forvaltningen sikre, at forslaget bliver arkitektonisk bearbejdet på øverste etage, herunder også elevatortårnene.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter hvorvidt, der dispenseres fra lokalplan 226, herunder:
  - at der dispenseres fra kravet om 50 % opholdsareal,
  - at der dispenseres fra kravet om en bebyggelsesprocent på 110, idet der er tale om et infill projekt. Projektet er ansøgt med en bebyggelsesprocent på 266, og
  - at der dispenseres fra kravet om etablering af de manglende 7 parkeringspladser, idet der indbetales 1.834 t.kr. til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

## Overskrift

Beslutning om nedrivning og nyt etagebyggeri på adressen Lollandsvej 43

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 9. marts 2026 med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 20. april 2026. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### Sagsfremstilling af 9. marts 2026

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra AART Arkitekter, som på vegne af Bygherre, ønsker at opføre en ny etageejendom på i alt 2179 m<sup>2</sup> fordelt på 6 etager med 26 beboelseslejligheder og et erhverv i stueetagen på ca. 80 m<sup>2</sup>. Ansøgning fremgår af bilag 1.

Stueetagen markeres som høj, hvor erhvervslokalet fremhæves med store vinduespartier og et tilbageskudt, markant indgangsparti.

Der etableres fælles tagterrasse, altaner og kælder, som indrettes med depotrum, cykler og 19 bilparkeringspladser, som betjenes via bil-elevator. På terræn anlægges en handicapegnet parkeringsplads, og gårdrummet indrettes som grønt opholdsareal med have, beplantning og legeplads.

Projektet udformes som huludfyldning i eksisterende karréstruktur, hvor bebyggelsen indpasses som en naturlig forlængelse af den eksisterende nabobebyggelse mod syd og et åbent kig til gårdrummet imellem enheden og hjørneejendommen mod nord.

Ejendommen opføres i genbrugstegl med vinduer og døre i hårdt træ.

Skyggediagram er vedlagt som bilag 2.

### *Historik*

Den oprindelige bygningsmasse på matriklen har historisk huset forskellig industri. I slutningen af 1800-tallet blev bebyggelsen omlagt til forsøgsfabrikation af tændstikker og blev kort efter etableret som tændstiks fabrik (Godthåbsvej Tændstiks-fabrik). Senere har bygningen været anvendt til Maskinsnedker og listefabrik, og i dag huser den en emballageproducent.

Bygningerne på grunden består af et sadeltagshus i 2½-etage med mindre tilbygninger i form af skure og garager, som er tilføjet over årene. Bygningerne fremstår slidte og forsømt. Ifølge den nyeste SAVE-registrering på 7 vurderes bygningen til lav bevaringsværdi.

På baggrund af bygningens lave bevaringsværdi og tilstand ønsker bygherren at rive den eksisterende bebyggelse ned og opføre en ny bygning, som harmonerer med nabobygningerne og gadeforløbet.

På ejendommen befandt sig et bevaringsværdigt Ahorntræ, som forvaltningen den 18. juni 2025, tillod fældet. Ahorntræet blev vurderet døende i maj måned 2025, da man kunne konstatere tørre partier i kronen og meget ringe udspring. Træet blev af sikkerhedsmæssige hensyn fjernet. Træet erstattes af ny beplantning i samråd med Stadsgartneren.

### Parkering

Projektet udløser krav om en bilparkeringsplads pr. bolig. Der kan etableres 20 parkeringspladser, hvorfor der ansøges om dispensation fra lokalplanen mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for 7 bilparkeringspladser.

### Lovgrundlag

#### *Lokalplaner*

Ejendommen er omfattet af lokalplan 226 som b.la. har til formål:

- at sikre Svømmehalskvarterets helhedspræg som et homogent byområde, bestående af individuelle bygninger med et markant fællestræk i materialer og form.
- at sikre, at ny bebyggelse gives en tilfredsstillende udformning og indpasning i eksisterende bebyggelse.
- at sikre eksisterende erhverv i stueetager ved at udlægge disse til udelukkende erhverv og butikker for at sikre et varieret byliv og en blandet by.

Områdets anvendelse er fastlagt til boligbebyggelse i form af helårsbeboelse med udpegning af erhverv i enkelte områder b.la. i lokalplanens afsnit 3.3, hvor denne ejendoms stueetage er udpeget til kontor- og serviceerhverv, caféer og restaurant, mindre værksteder samt mindre butikker med henblik på betjening af lokalområdet. Der kan også indrettes offentlige og private servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.

### **Anbefaling**

Forvaltningen har på baggrund af flere opstartsmøder med bygherre i sommeren 2025 modtaget ansøgningen om opførelse af det nye etagebyggeri. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt er tilpasset lokalplanens strategi, målretning og arkitektur, når der skal opføres nyt infill byggeri.

Senest er der realiseret et boligbyggeri på Thurøvej 13-15 som infill i lokalplanområdet.

Ejendommen er beliggende i kvarter 5, øst for Fasanvejslinjen, hvor tætheden er større end det øvrige Frederiksberg. Projektet medfører en bebyggelsesprocent på 266 %. Forvaltningen finder, at der er tale om et arkitektonisk gennearbejdet projekt, der passer ind i konteksten. Der etableres et mellemrum til ejendommen nord for projektet, hvilket giver et kig ind til gårdrummet, og en pause i karréstrukturen, som er karakteristisk i det tætte svømmehalskvarter. I stueetagen etableres et erhvervslokale, og bevarelse af erhverv er et af formålene med lokalplan 226. Dette vil sammen med et arkitektonisk løft give noget tilbage til byen.

Boligerne er veldisponerede 2. 3. og 4. værelses lejligheder med køkken/alrum, toiletter/bad og et privat uderum på altaner. Herudover etableres en stor fælles tagterrasse med niveaufri adgang via elevator samt et hyggeligt grønt gårdrum indrettet med natur legeplads.

Ifølge lokalplan nr. 226, som blev godkendt i 2019, skal der etableres en bilparkeringsplads pr. bolig og en pr. erhverv, som i dette projekt udløser krav om 27 parkeringspladser.

Af hensyn til det grønne element anlægges der kun en bilparkeringsplads til erhvervslejemålet på terræn. Der kan etableres 19 parkeringspladser i kælderen, som også skal rumme cykelparkering og depotrum. Det er derfor ikke muligt at etablere alle de 27 påkrævede parkeringspladser i kælderen. Projektet udløser således krav om yderligere 7 parkeringspladser, som ønskes indbetalt til Frederiksberg kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstbladbestemmelsen i afsnit 5.7 om en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup>. For dette projekt kan opnås en gennemsnitsstørrelse på 81 m<sup>2</sup>.

Parkeringskravet i lokalplan 226 er højere, end et krav ville være efter den nyeste Kommuneplan. Af denne årsag vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres fra lokalplanens kravet om etablering af yderligere 7 bilparkeringsplads, mod at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262,020 kr. pr. bilparkeringsplads. I det aktuelle projekt skal der indbetales til 7 pladser, som svare til 1.834.140,00 kr. til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen et tilsvarende beløb. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling, den 9. marts 2026, punkt 30:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter hvorvidt, der dispenseres fra lokalplan 226, herunder:
  - at der dispenseres fra kravet om 50 % opholdsareal,
  - at der dispenseres fra kravet om en bebyggelsesprocent på 110, idet der er tale om et infill projekt. Projektet er ansøgt med en bebyggelsesprocent på 266, og
  - at der dispenseres fra kravet om etablering af de manglende 7 parkeringspladser, idet der indbetales 1.834 t.kr. til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29, den 9. marts 2026, punkt 30:**

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

## **Bilag**

Bilag 1. Projektforslag

Bilag 2. Skyggediagrammer

# Punkt 51: Beslutning om dispensation fra krav om parkering for nye boliger og hotel/erhverv på den tidligere franske skole

02.34.02-P19-28-26

## Resumé

Den ændrede anvendelse af den franske skoles tidligere bygninger på Værnedamsvej og Frederiksberg Allé medfører krav om etablering af bilparkeringspladser, der hovedsageligt skal opfyldes ved at der anlægges en parkeringskælder.

Bygherre ønsker af forskellige årsager at etablere en parkeringskælder med mindre kapacitet end krævet, hvilket vil kræve dispensation fra lokalplan 224 mod indbetaling for 15 pladser til kommunens parkeringsfond. Udvalget skal beslutte, om der kan opnås dispensation.

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 9. marts 2026 sagen med henblik på besigtigelse. Udvalget anmodede derudover om at få belyst de tekniske forhold og belægningsgrad i forhold til parkering i området. Sagen er opdateret og genfremlægges på den baggrund til udvalgets behandling.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Christina Sylvest-Noer, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) besluttede, at der dispenseres for anlæg af 15 af de krævede bilparkeringspladser mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Et mindretal (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Michael Brautsch) stemte imod.

## Indstilling

Forvaltning indstiller, at Klima- Plan- og Boligudvalget

- godkender, at der dispenseres for anlæg af 15 af de krævede bilparkeringspladser mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

## Overskrift

Beslutning om dispensation fra krav om parkering for nye boliger og hotel/erhverv på den tidligere franske skole

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 9. marts 2026 med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 20. april 2026.

Udvalget anmodede derudover om at få sagen uddybet med de tekniske forhold og belægningsgrad i forhold til parkering i området.

Hvad angår de tekniske forhold, har bygherre indsendt yderligere redegørelse for de tekniske forhold, der ligger til grund for ønsket om dispensation (jf. bilag 12 og 13).

Af redegørelsen fremgår blandt andet, at en parkeringskælder med den fulde kapacitet, som lokalplanen kræver, vil medføre:

- betydelig påvirkning af grundvand og naboejendomme i byggeperioden,
- forlængelse af byggeperioden op mod 12 måneder,
- opgravning af betydeligt større jordmængder og dermed øget tung trafik i byggeperioden.

Det bemærkes, at lokalplanen muliggør parkeringskælder med en lidt større udstrækning, end vist på tegningerne fra ansøgningen. Kortbilaget angiver en "principiel placering" og tager ikke direkte højde for byggetekniske forhold, herunder f.eks. murtykkelser (se bilag 14 for kortbilag fra lokalplanen).

Hvad angår belægningsgraden i forhold til parkering i området, er den blandt de områder i kommunen med den højeste belægningsprocent, og der er i hverdagene en belægningsgrad på ca. 85-108%, mens den i weekenderne er lidt lavere med

ca. 68-98%.

Det vil umiddelbart være muligt at etablere yderligere et mindre antal offentlige parkeringspladser i området.

Der erindres om, at projektet selv med en dispensation vil opfylde kommuneplanens retningslinjer for parkering, og at der i to nylige sager er meddelt dispensation fra kravet om parkering mod indbetaling til parkeringsfonden for hhv. 8 og 7 pladser.

#### *Sagsfremstilling af 9. marts 2026*

Den franske skole lå tidligere på Værnedamsvej og Frederiksberg Allé, men er nu flyttet, og bygningerne skal ændre anvendelse til nye boliger og til hotel/erhverv, ligesom den tidligere skolegård skal nyindrettes med have- og opholdsrum m.m.

Den ændrede anvendelse medfører krav om etablering af bilparkeringspladser, der hovedsageligt opfyldes ved at der anlægges en parkeringskælder.

Bygherre har i 2025 ansøgt om at ændre anvendelse af den tidligere franske skole til nyt hotel og erhverv, til nye boliger og til nyindretning af den tidligere skolegård, mens den endelige ansøgning om parkeringskælderens først er indsendt i 2026.

Hotel- og erhvervsdelen opføres i overensstemmelse med lokalplan 224 og har allerede fået byggetilladelse.

Boligdelen og nyindretningen af en del af den tidligere skolegård vil kræve forskellige dispensationer og har derfor været udsendt i naboorientering til et stort antal omkringboende og erhverv i efteråret 2025. I forbindelse hermed modtog forvaltningen 4 svar, hvoraf 1 var fra FBLF, Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg, og 3 var fra omkringboende. På daværende tidspunkt fremgik det, at lokalplanens krav til parkering ville kunne opfyldes. Der er endnu ikke truffet afgørelse i sagen, da det ikke kan ske, før der er afklaring om parkeringsforholdene, som er en forudsætning for at bygningerne kan tages i brug. Forvaltningen forventer af kunne behandle øvrige dispensationer administrativt.

Bygherre har nu ansøgt om at etablere parkeringskælderens, men med mindre kapacitet end krævet i lokalplan 224, hvilket vil kræve dispensation mod indbetaling for 15 pladser til kommunens parkeringsfond (se byggeandragende Bilag 1 og dispensationsansøgning Bilag 2)

I samme forbindelse ønsker bygherre at etablere en rampe-nedkørsel og en bygning med trappe/lift til parkeringskælderens samt foretage ændringer i indretningen af udearealerne omkring parkeringskælderens, hvilket ligeledes vil kræve dispensation fra lokalplanen. De ønskede dispensationer og ændringer kan ses ved en sammenligning af tegningsbilag fra lokalplanen og tegninger fra ansøger (tegningsbilag fra lokalplan 224 Bilag 3 og tegninger fra ansøger Bilag 4). Det bemærkes, at den endelige indretning og begrønning af udearealerne omkring parkeringskælderens ikke er endeligt fastlagt. Det er udgangspunktet, at omfanget/kvaliteten af indretningen og begrønningen vil komme til at svare til lokalplanen.

Bygherre begrundet blandt andet sit ønske om dispensation med:

- at bygherres rådgiver har vurderet, at det ikke vil være muligt at etablere en parkeringskælder med den krævede kapacitet indenfor det område, der er angivet i lokalplanen og med den dybde på omkring 4 m som er nævnt i lokalplanen.
- at der er begrænset mulighed for i stedet at etablere parkering på terræn på grund af krav i lokalplanen og beredskabets indsatsmuligheder.
- at en mindre parkeringskælder vil betyde, at der skal graves mindre, bortkøres mindre jord og bruges mindre byggemateriale til at etablere den.

Bygherre har afsøgt muligheden for at etablere en fuldautomatisk parkeringskælder, der både kunne etableres som en meget kompakt løsning og kunne have den fornødne kapacitet. Det var dog ikke muligt for bygherre at opnå de fornødne brandmæssige godkendelser til dén løsning.

Bygherre ønsker dispensation fra lokalplanens krav om bilparkering til de 37 nye boliger med henvisning til de gældende målsætninger omkring bilparkering i kommuneplan 2025, der har en "trappe-model". (Kommuneplan 2025, "trappemodellen", Bilag 5)

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 224 i 2021 var bilparkering et væsentligt tema, og der blev på daværende tidspunkt foretaget en vurdering af, om lokalplanens krav til bilparkering kunne nedsættes. Konklusionen blev, at det ikke

ville være muligt at vedtage en lokalplan med lavere krav til parkering end den daværende kommuneplan foreskrev - selvom en ny kommuneplan med lavere krav på daværende tidspunkt var under udarbejdelse.

Det daværende By- og Miljøudvalg noterede sig i den endelige vedtagelse af lokalplan 224, at den daværende byherre havde tilkendegivet, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse ville blive søgt om dispensation fra lokalplanens krav med et udgangspunkt i de lempeligere krav i den kommende kommuneplan 2021, der havde den samme "trappe-model" som den aktuelle kommuneplan 2025. (BMU 07.04.2021 Bilag 6, og Notat til BMU 07.04.2021 Bilag 7)

Ansøgningen om dispensation fra lokalplanens krav om bilparkering og de øvrige dispensationsønsker har været udsendt i naboorientering til et stort antal omkringboende og erhverv. I den forbindelse har forvaltningen modtaget høringssvar fra 2 omkringboende. Høringssvarene rummer ikke egentlige konkrete indsigelser mod de ønskede dispensationer - det ene rummer dog en generel indsigelse mod de ønskede ændringer/dispensationer, mens det andet består af en bekymring for støjgener i anlægsfasen. (Samlede naboorienteringssvar Bilag 8)

Ansøger bemærker til høringssvarene, at de har haft afsøgt andre muligheder, at lokalplanens kvalitetsmæssige krav i høj grad har været afgørende for udformningen af projektet samtidig med at ansøger henviser til deres motiverede dispensationsansøgning. Ansøgers bemærkninger til høringssvarene ses i bilag 9.

Udvalget har indenfor de seneste år i to sager besluttet at meddele dispensation fra krav om parkering ved parkeringskældre mod indbetaling på parkeringsfonden, henholdsvis for 8 pladser på Gammel Kongevej 93 (KPB 8.5.2023 nr. 63 Bilag 10) og for 7 pladser på Nordre Fasanvej 99 (KPB 7.4.2025 nr. 46 Bilag 11)

## **Anbefaling**

Forvaltningen vurderer, at byherres ønske om dispensation for kravet om bilparkeringspladser er velbegrundet, da det sandsynligvis vil være teknisk vanskeligt at etablere en parkeringskælder med den fornødne kapacitet på det pågældende sted med en dybde på ca. 4 meter som angivet i lokalplanen. Det anerkendes også i udgangspunktet som positivt, at der skal graves og bortskaffes mindre jord og benyttes mindre byggemateriale samtidig med at etableringsfasen forventes at påvirke omkringboende mindre, hvis parkeringskælderens reduceres.

Havde lokalplanen været vedtaget nogle få måneder senere, ville kravet til parkering have været lavere, svarende til det, der nu søges om dispensation til, fordi kommuneplan 2021 med ny trappemodel for parkering så havde været gældende.

Forvaltningen vurderer også, at en reduktion af parkeringskælderens kapacitet kun vil have en meget begrænset påvirkning på nærområdet, samtidig med at tilkørslen til den via passagen fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads langs de tilstødende ejendomme vil blive reduceret.

Forvaltningen bemærker samtidig, at den kvalitet af indretningen og begrønningen af udearealerne, både omkring parkeringskælderens og det øvrige område, som lokalplanen foreskriver, vil kræves overholdt i forbindelse med den fortsatte myndighedsbehandling.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af byherres motiverede dispensationsansøgning og de modtagne høringssvar, at Klima-, Plan- og Boligudvalget meddeler dispensation fra kravet om bilparkering i lokalplan 224 mod indbetaling for 15 pladser til kommunens parkeringsfond. Øvrige "mindre" dispensationer og afvigelser vil kunne behandles administrativt.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

I henhold til gældende takstblad er udgiften for etablering af en parkeringsplads i parkeringsfundszone 2 ved bebyggelsesprocent på 110 og derover i alt 524.039 kr.

I forbindelse med etablering af parkeringspladsen, betaler kommunen halvdelen af udgiften, altså 262.020 kr. for hver af de etablerede parkeringspladser til parkeringsfonden svarende til samlet 3.930.300 kr.

Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse tilbagebetales det indbetalte beløb

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling, den 9. marts 2026, punkt 28:**

Forvaltning indstiller, at Klima- Plan- og Boligudvalget

- godkender, at der dispenseres for anlæg af 15 af de krævede bilparkeringspladser mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29, den 9. marts 2026, punkt 28:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse. Udvalget anmodede derudover om at få sagen uddybet med de tekniske forhold og belægningsgrad i forhold til parkering i området.

## **Bilag**

Bilag 1 Byggeandragende

Bilag 2 Dispensationsansøgning

Bilag 3 Tegningsbilag fra Lokalplan 224

Bilag 4 Tegninger fra ansøger

Bilag 5 Kommuneplan 2025 "trappemodellen"

Bilag 6 BMU 07.04.2021

Bilag 7 Notat til BMU 07.04.2021

Bilag 8 Samlede naboorienteringssvar

Bilag 9 Ansøgers bemærkninger til naboorienteringssvar

Bilag 10 KPB 08.05.2023 nr. 63

Bilag 11 KPB 07.04.2025 nr. 46

Bilag 12 Teknisk redegørelse

Bilag 13 Teknisk redegørelse - tegninger

Bilag 14 Lokalplan 224, kortbilag 4

# Punkt 52: Beslutning om visions- og funktionsprogram for nyt plejehjem ved Nyelands Plads

03.02.00-P00-1-25

## Resumé

Totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence for nyt plejehjem ved Nyelands Plads forventes lanceret i maj 2026. Visions- og funktionsprogrammet "Mit hjem - mit liv" for det kommende byggeri, som er del af udbudsmaterialet, forelægges til godkendelse i denne sag. Derudover skal der udpeges medlemmer af evalueringskomitéen for totalrådgiverkonkurrencen med karakter af arkitektkonkurrence. Endelig skal der træffes beslutning om vægtingen af tildelingskriterierne pris og kvalitet.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udpegede to medlemmer med et medlem fra hver af valggrupperne AØBF og CVI til bedømmelsen af indkomne forslag til totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence.

De fire medlemmer, som er udpeget fra henholdsvis Ældre- og Sundhedsudvalget og Klima, Plan og Boligudvalget er:

- AØBF: Rasmus Holme og Sine Heltberg.
- CVI: Merete Winther Hildebrandt og Laura Lindahl.

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. indstiller til Magistraten, at udbud af totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence gennemføres med udgangspunkt i tildelingskriterier med en vægting på 50 % til arkitektonisk ideskitse, 25 % til organisation og opgavebeskrivelse og 25% til pris for rådgivervydelse,
2. godkendte, at forvaltningen gives ekspeditionsbemyndigelse til at igangsætte udbud af Totalrådgiverkonkurrence efter Magistratens behandling af sagen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Ældre- og Sundhedsudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget,

- hver udpeger to medlemmer med et medlem fra hver af valggrupperne AØBF og CVI til bedømmelsen af indkomne forslag til totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence.

Forvaltningen indstiller, at Ældre- og Sundhedsudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller til Magistraten,

1. at visions-og funktionsprogrammet "Mit hjem - mit liv" for det nye plejehjem ved Nyelands Plads godkendes
2. at udbud af totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence gennemføres med udgangspunkt i tildelingskriterier med en vægting på 50 % til arkitektonisk ideskitse, 25 % til organisation og opgavebeskrivelse og 25% til pris for rådgivervydelse,
3. at forvaltningen gives ekspeditionsbemyndigelse til at igangsætte udbud af Totalrådgiverkonkurrence efter Magistratens behandling af sagen.

## Overskrift

Beslutning om visions- og funktionsprogram for nyt plejehjem ved Nyelands Plads

## Anledning

Kommunalbestyrelsen bekræftede på sit møde d. 2. december 2024 (dagsordenspunkt 292), at et nyt plejehjem med 140 plejeboliger skal etableres på grunden Nyelandsvej/Emil Chr. Hansens Vej, hvor plejehjemmet Søndervang p.t. ligger. Kommunalbestyrelsen blev den 17. juni 2024 (dagsordenspunkt 180) orienteret om forvaltningens undersøgelser i forhold til at bevare de eksisterende bygninger, og om vurderingen fra kommunens rådgiver, Sweco, af at de eksisterende bygninger i forhold til bæredygtighed, økonomi og fysisk egnethed hverken kan renoveres eller transformeres til tidssvarende plejeboliger.

Kommunens bygherrerådgiver Artelia og AART Architects DK EAST har på baggrund af en proces med input fra kommende brugere udarbejdet et visions- og funktionsprogram, som skal danne baggrund for en totalrådgiverkonkurrence, og som med denne sag forelægges til politisk godkendelse. Bygherrerådgiver udarbejder endvidere det samlede udbudsmateriale.

Udbudsformen med totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence blev besluttet af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2024, jf. ovenfor. Frederiksberg Kommune vil herefter indgå kontrakt med den rådgivergruppe, der fremkommer med den bedste idé som Totalrådgiver for udarbejdelse af Dispositionsforslag.

Dispositionsforslaget er et motiveret forslag til opgavens løsning på grundlag af det vundne idéprojekt. I dispositionsforslaget disponeres etageplanerne i samarbejde med byherre og brugerrepræsentanter, herunder krav til arbejdsgange, funktionelle og fysiske krav samt krav til indeklima og materialer. På baggrund af et godkendt dispositionsforslag udarbejdes byggeprogram til udbud i Totalentreprisekonkurrence (TE-konkurrence).

Med denne strategi sikres Frederiksberg Kommune en øget indflydelse på projektet, hvor TE-konkurrencen udbydes på baggrund af et ensartet og præcist grundlag med det formål at minimere uklarhed og deraf følgende uforudsete udgifter. Udbuds- og entrepriseformen anbefales for at understøtte fokus på kvalitet, budgetsikkerhed, samt for at sikre indflydelse på udformningen af projektet.

### Vision- og funktionsprogram

Visions- og funktionsprogrammet "Mit hjem - mit liv" beskriver, hvilke funktioner, det nye plejehjem skal rumme, både som beboernes hjem og som personalets arbejdsplads. Derudover indeholder visions- og funktionsprogrammet tekniske og bygningsmæssige krav. Udvalgte elementer fra visions- og funktionsprogrammet er sammenfattet i bilag 1, mens selve programmet findes i bilag 2. Det bemærkes, at visions- og funktionsprogrammet kan blive tilrettet frem til offentliggørelsen af udbuddet.

Det nye plejehjem skal rumme 135–140 plejeboliger. Plejehjemmet etableres med produktionskøkken. I stueetagen indrettes lokaler til frisør, fodterapeut samt træningslokale. Fællesrummene i stueetagen indrettes fleksibelt, så de kan anvendes både til større sammenkomster for plejehjemmets beboere og pårørende, som møde- og undervisningslokaler for personalet. Derudover skal adgangsforholdene til lokalerne etableres på en måde, så lokalerne kan anvendes af byens foreningsliv i de sene eftermiddagstimer og aften timerne. Udearealerne kobles på naboplejehjemmet Fasanlundens udearealer, så der skabes et uderum, der også bidrager til kvarteret.

Visionen for byggeriet tager udgangspunkt i, at plejehjemmet er beboernes hjem. Byggeriet skal understøtte værdighed, trykthed og trivsel gennem hjemlighed og fleksibel indretning. Visionen kobles direkte til kommunens ambition om Generationernes By, hvor nye plejehjem aktivt bidrager til byliv, fællesskab og møder på tværs af generationer.

Kommunalbestyrelsen afsatte med budget 2026 5 mio.kr. til et Generationernes By projekt i forbindelse med det ny plejehjem, med henblik på at byggeriet kommer til at supplere lokalområdet og give noget tilbage til byen. Stueetagen på det ny plejehjem foreslås indrettet, så fælleslokalerne kan bruges af byens foreningsliv. Ligeledes skal udearealerne give mulighed for, at de kan benyttes af naboerne i området.

Frem til evaluering af tilbud til Totalrådgiverkonkurrencen planlægges der dialog med områdets centrale aktører, herunder de forskellige institutioner i området, samt naboerne i områdets beboelsejendomme og repræsentanter for de kommende brugere af stueetagen.

### Evalueringskomite

Evalueringskomiteén består af i alt fem medlemmer, der er udpeget af kommunalbestyrelsen. Borgmesteren er formand, og relevante fagudvalg, det vil sige Ældre- og Sundhedsudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget, skal udpege hver to medlemmer.

Evalueringskomiteén understøttes af forvaltningen, bygherrerådgiver Artelia og AART Architects DK EAST samt repræsentanter fra Seniorrådet, der alle fungerer som rådgivere for evalueringskomiteén.

### Tildelingskriterier

Ved udbud i Frederiksberg Kommune anvendes der som standard 'bedste forhold mellem pris og kvalitet'. Vægtningen mellem økonomi og kvalitet er i Frederiksberg Kommune fastlagt som en standard, hvor økonomi vægter 60 % og kvalitet 40 %. Afvigelse fra denne vægtning af prisen kan jævnfør 'Tildelingsmodeller og tildelingskriterier' som hovedregel kun ske på baggrund af konkret beslutning i Magistraten.

Det er afgørende, at Frederiksberg Kommune har de bedste muligheder for at vælge den bedst mulige samarbejdspartner i form af en totalrådgiver, der matcher de kvalitative parametre, der passer til dette projekt. Det bemærkes, at omkostningen

til totalrådgiver repræsenterer en meget lille andel af den samlede projektsum svarende til ca. 1.3 % af den samlede projektsum, mens det giver en større sikkerhed for kvalitet og positivt samarbejde at lægge vægten her.

### Tidsplan

Der vil blive afholdt en fælles temadrøftelse mandag d. 20. april 2026 for Ældre- og Sundhedsudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget, hvor kommunens bygherrerådgiver vil præsentere visions- og funktionsprogrammet.

Udbuddet af totalrådgiverkonkurrencen med karakter af arkitektkonkurrence planlægges offentliggjort efter den politiske behandling af sagen. Kontrahering med det vindende team forventes afsluttet medio marts 2027.

Med baggrund i prækvalificering inviteres fire teams til at komme med forslag til udformning af det ønskede projekt, dvs. en overordnet idé for disponering af et plejehjem, der med sin struktur og disponering rummeligt og arkitektonisk inddrager og forstærker lokalområdets kvaliteter. Teamet bag det bedste forslag vil blive inviteret til at udarbejde dispositionsforslag og udbudsgrundlag for udbud i efterfølgende Totalentreprise.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at udvalgene hver udpeger to medlemmer med et medlem fra hver af valggrupperne AØBF og CVI til evalueringen af indkomne forslag til totalrådgiverkonkurrence med karakter af arkitektkonkurrence.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at udvalgene indstiller visions - og funktionsprogrammet "Mit hjem - mit liv" for nyt plejehjem ved Nyelands Plads til kommunalbestyrelsens godkendelse.

Endelig anbefales det, at udvalgene indstiller til magistraten, at der godkendes følgende vægtning af tildelingskriterierne:

- 50 % - Ideskitse (situationsplan nærområdet, planskitser, flowdiagrammer, rumlige illustrationer)
- 25 % - Organisation og opgavebeskrivelse
- 25% - Pris for rådgiverydelse

Det bemærkes, at da der er tale om en arkitektkonkurrence, er det vigtigt, at bedømmelsen kan ske ud fra vurderingen af den bedste ide frem for prisen på rådgiverydelsen. Det er erfaringen fra igangværende- og tidligere projekter, at udbud af såvel totalentrepriser som rådgiverudbud med primær vægtning på pris, ofte medfører dårligt samarbejds-klima, løbende krav om ydelser, som entreprenøren eller rådgiveren ikke mener er indeholdt i aftalen, og ikke mindst i forringelse af kvalitet. Det vurderes, at den foreslåede vægtning vil være en investering, der formodes at have en positiv effekt på projektets samlede økonomi, fordi man herved vægter at finde en totalrådgiver, der har de kvalifikationer, der er påkrævet for at sikre en effektiv styring af kommunens ønsker til såvel tid, økonomi og kvalitet. Der forventes derfor i udgangspunktet ikke en merudgift i forhold til den samlede anlægsbevilling, som følge af den ændrede vægtning mellem pris og kvalitet i udbuddet af totalentreprise.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Ældre- og Sundhedsudvalget

Magistraten

Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1 - Resume af visions- og funktionsprogram

Bilag 2 - Visions- og funktionsprogram\_13.03.2026

# Punkt 53: Orientering om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune

02.05.10-G01-1-25

## Resumé

Magistraten behandlede på møde den 2. juni 2025 en sag om brandsikring af plejehjemmet Akaciegården. Magistraten anmodede på den baggrund om en orienteringssag om brandsikkerheden på alle plejehjem i kommunen. Sagen redegør for plejehjemmenes bygnings- og driftsrelaterede brandtiltag med rådgivning af de kommunale plejehjem i forhold til drift og vedligehold af brandsikkerheden samt ansvarsområder og rollefordeling ved nybyggerier. Eksemplet fra Akaciegården har betydet, at forvaltningen fremadrettet lægger op til at forbedre dokumentationen for brandsikkerhed ved at indhente supplerende ekstern brandrådgivning – aktuelt på plejehjemmet Fasanlunden (Ny Søndervang).

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at tage sagen om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune til efterretning.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at tage sagen om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune til efterretning.

Forvaltningen indstiller, at Ældre- og Sundhedsudvalget

- tager sagen om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune til efterretning.

## Overskrift

Orientering om brandsikkerhed på plejehjem i Frederiksberg Kommune

## Anledning

Magistraten bad på mødet den 2. juni 2025 om en redegørelse for brandsikring på kommunale plejehjem. Forvaltningen har derfor udarbejdet denne orienteringssag om brandsikkerheden på kommunens plejehjem med redegørelser for de bygningsrelaterede brandsikringstiltag, de driftsrelaterede brandsikringstiltag og rolle- og ansvarsfordelingen for de forskellige parter ved opførsel af nye plejehjem og drift af eksisterende plejehjem.

Baggrunden for Magistratens bestilling var bevillingssagen fra 2025 om midler til brandsikring af plejehjemmet Akaciegården, der blev opført i 2016. Her blev der i 2021 konstateret fejl på bygningens passive brandsikring – nærmere bestemt brandsikring af ventilationsskakte. Frederiksberg Kommune ejer en del af plejehjemmets areal og skal bidrage med 4,5 mio. til udbedring.

## Generelt

Der er i alt 13 plejehjem i Frederiksberg Kommune, hvoraf ni er kommunalt ejet. Kravene til brandsikkerhed er generelt høje i Danmark, og der stilles særlige krav til plejehjem, da beboerne ikke selv kan rede sig ud ved brand.

Kommunen har som bygningsejer det overordnede ansvar for brandsikkerheden på de kommunalt ejede plejehjem. For de resterende plejehjem er det den private bygningsejer, der tilsvarende har ansvaret. De steder, hvor der er delt ejerskab, vil der også være et fælles ansvar i ejerforeningen. Bygningsejer skal sikre, at alle brandtekniske installationer (brandalarmer, døre, slukningsudstyr mv.) bliver driftet, kontrolleret og vedligeholdt. Dette ansvar uddelegeres ofte til den aktør, der står for den daglige drift af plejehjemmet – fx plejehjemmets forstander. Dette gælder også for plejehjem med delt ejerskab.

Kravene til plejehjemmenes brandtekniske installationer afhænger primært af, hvornår de er opført. Da plejehjemmene er opført på forskellige tidspunkter, er der forskellige krav til brandsikringen. Der er fra januar 2022 indført krav om visuel egenkontrol af den passive brandsikring, som udføres af den driftsansvarlige på hvert plejehjem. Hvis der under egenkontrollen konstateres brud på ikke-synlige eller ikke-tilgængelige bygningsdele, eksempelvis under nedhængte

lofter eller ved skjulte installationer, udbedres dette inden for de mulige økonomiske rammer, eller der fremlægges en konkret sag. Den passive brandsikring lever efter forvaltningens viden op til gældende lovgivning.

### Bygningsreglementets krav til brandsikkerhed

Bygningsreglementet fastsætter minimumskrav til brandsikkerhed, herunder brandtekniske installationer, flugtveje, brandmodstand, brandsektionering og adgang for redningsberedskabet. Brandkravene er i dag funktionsbaserede og gælder for alle nybyggerier, og når en bygning gennemgår større ombygninger eller ændrer anvendelse. Der er fx krav til automatiske sprinkleranlæg (indført i 1977), redningsåbninger, flugt- og panikbelysning, automatiske brandalarmeringsanlæg (indført i 1977), varslingsanlæg og krav til vægge og døre (brandceller).

Kravene til den enkelte plejehjems brandsikring afhænger af, hvornår bygningerne er opført, og hvilke krav der var i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Bygningernes opførelsestidspunkt og det gældende bygningsreglement fremgår af bilag 1. Kravene er løbende ændret, men gælder ikke med tilbagevirkende kraft. Der er vedlagt en historisk oversigt over bygningsreglementets krav til brandtekniske installationer på plejehjem i bilag 2.

### Brandsikring af Akaciegården

Plejehjemmet Akaciegården blev opført i 2016 og skal dermed leve op til reglerne for brandsikring i bygningsreglementet fra 2010. Der blev dog konstateret utætheder i brandsikringen af ejendommens installationsskakte i 2021. Brandsikringen burde have været en del af byggeriet i 2016.

Utæthederne blev opdaget af DABs rådgiver umiddelbart inden 5-årsgennemgangen i 2021. Vurderingen var, at entreprenøren ikke havde støbt ventilationsskaktene korrekt, så byggeriet ikke levede op til reglerne om brandsikring i bygningsreglementet. Der blev efterfølgende rettet krav mod entreprenøren, der samtidig gik konkurs. Herefter fulgte et juridisk efterspil hvorefter konklusionen blev, at der ikke kunne opnås dækning af omkostninger til brandsikring.

Bygningen har et delt ejerskab mellem Frederiksberg Kommune, der ejer af servicearealet, og den almene boligafdeling, der ejer boligarealet. Frederiksberg Kommune købte en del af plejehjemmets areal med udgangen af 2020. Ansvar og udgiften til bygningens brandsikring er fælles mellem de to ejere, hvorfor kommunen betaler sin andel af udgiften for servicearealet. Brandtætning af skaktene igangsættes i 2026 efter juridisk afvisning af muligheden for at rette krav mod entreprenøren.

### Brandsikkerhed og rollefordeling ved nyopførte af bygninger

#### *Frederiksberg Kommunes byggemyndighed*

Frederiksberg Kommune er byggemyndighed efter byggeloven, og byggemyndighedens rolle som tilsynsmyndighed har ændret sig over tid. Med det gældende bygningsreglement fra 2018 er den tekniske byggesagsbehandling afskaffet for brand- og konstruktionsforhold og erstattet af en certificeringsordning, hvor brandsikkerheden varetages af certificerede brandrådgivere.

Byggemyndigheden sikrer, at der foreligger den nødvendige dokumentation for brandsikring af byggeriet, men gennemgår ikke den fremsendte dokumentation, da ansvaret ligger hos den certificerede brandrådgiver.

#### *Certificeret brandrådgiver*

En certificeret brandrådgiver har efter bygningsreglementet fra 2018 en række konkrete opgaver, der knytter sig til projekteringen af byggeriet og danner grundlag for byggemyndighedens godkendelse. Brandrådgiveren har derfor ansvaret for, at det projekterede plejehjem lever op til kravene i bygningsreglementet. Brandrådgiverens opgave er primært knyttet til den skriftlige dokumentation og tæller bl.a. brandstrategi, placering i brandklasse, brandteknisk dokumentation, myndighedsdialog og start- og sluterklæring.

#### *Entreprenør*

Det er entreprenørens ansvar at sikre, at det projekterede byggeri udføres som planlagt, herunder at brandsikringen udføres efter brandrådgiverens anvisninger. Kommunen har derfor hverken som bygningsejer eller som byggemyndighed ansvaret for, at det er udført korrekt. Det er entreprenøren, der skal dokumentere at brandsikringen er udført korrekt, og den certificerede brandrådgiver kontrollerer det ikke.

#### *Styrket indsats for brandsikkerhed på nybyggeriet og større renoveringer*

Forvaltningen har ved det igangværende projekt med opførelsen af Fasanlunden (Ny Søndervang) tilkøbt supplerende brandrådgivning med stikprøvekontroller for at sikre, at den passive brandsikring er udført korrekt. Det har konkret resulteret i hurtig afdækning og dokumentation af mangler og krav til entreprenøren om udbedring inden aflevering af byggeriet.

Beslutningen om at inddrage særskilt rådgivning er baseret på en vurdering af det konkrete projekt ift. kompleksitet, størrelse og byggeriets parter. Forvaltningen vil fremadrettet indhente supplerende brandrådgivning på større nybyggerier og renoveringer fra sag til sag, og indsatsen vil være en del af bygherretilsynet. Der er tale om en begrænset udgift ift. den samlede projektsum.

### Drift, kontrol og vedligehold af brandsikkerhed

Når et plejehjem er færdigbygget, skal brandsikkerheden fastholdes gennem løbende drift- og vedligehold af plejehjemmenes brandanlæg og indretning. Der gennemføres derfor faste tilsyn på alle plejehjem for at sikre funktionen af de tekniske brandinstallationer og frie flugtveje i og omkring ejendommen.

På de kommunale plejehjem ligger ansvaret for drift, kontrol og vedligehold decentralt hos ledelsen på plejehjemmet. For de kommunale plejehjem understøttes arbejdet af kommunens ejendomsdrift, der har personale med speciale i brandsikkerhed. Her får ledere og medarbejdere rådgivning i at gennemføre og dokumentere kontrol af brandsikkerheden – fx sikre, at der er frie flugtveje, at branddøre holdes lukket, ugentlig test af sprinkleranlæg og visuel kontrol af synlige brud på den passive brandsikring. Dette arbejde understøttes samtidig af lovpligtig service af de automatiske brandanlæg (fx brandalarmanlæg, sprinkleranlæg, nød- og panikbelysning) og akkrediteret inspektion af udvalgte brandinstallationer. Her har Frederiksberg Kommune indkøbt systemet FM3, der sikrer dokumentation og overblik af drift, kontrol og vedligehold af brandsikkerhed.

For de plejehjem, der ikke er kommunalt drevet, ligger ansvaret for den driftsrelaterede brandsikring ligeledes lokalt. Det gælder fx OK-Fonden Lotte, hvor den daglige drift er udliciteret til OK-Fonden, der derfor har ansvaret. Ejerskab og driftsansvar for plejehjemmene fremgår af bilag 1.

### Hovedstadens Beredskab

Hovedstadens Beredskab gennemfører årlige lovpligtige brandsyn på alle plejehjem i kommunen – uanset ejerform og driftsaftale. Brandsynene skal sikre, at brandsikkerheden og de brandtekniske anlæg lever op til gældende krav. Hvis der er væsentlige mangler ved et brandsyn, kan Hovedstadens Beredskab give påbud for at sikre, at brandsikkerheden er i orden. Hvis manglerne ikke udbedres, kan Hovedstadens Beredskab give gentagne påbud og underrette den kommunale byggemyndighed, der kan tage action overfor plejehjemmets ledelse.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at indsatsen med at indhente supplerende brandrådgivning på større nybyggerier og renoveringer fortsættes ud fra en vurdering af projekternes kompleksitet, størrelse og byggeriets parter. Forvaltningen anbefaler samtidig, at den nuværende indsats med drift, kontrol og vedligehold (FM3 DKV) af brandsikkerheden fortsættes, og at rådgivning af kommunens plejehjem fortsættes.

Forvaltningen anbefaler ikke, at der igangsættes en større gennemgang af brandsikkerheden på kommunens plejehjem, da de er opført efter vidt forskellig lovgivning på grund af forskel i opførelsestidspunkt. Udgifter til en gennemgang og eventuel udbedring vil samtidig kræve supplerende midler, da det ikke kan afholdes inden for eksisterende budgetter. Konkrete sager vil i stedet blive fremlagt, hvis der findes uregelmæssigheder eller mangler i forbindelse med fx renoverings- eller vedligeholdelsesprojekter.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Ældre- og Sundhedsudvalget, Magistraten

## **Bilag**

Bilag 1 Oversigt over Frederiksberg Kommunes 13 plejehjemsbygninger

Bilag 2 Historisk oversigt over bygningsreglementets krav til brandtekniske installationer på plejehjem