

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29 d. 09-03-2026**

**Mødedato** Mandag d. 09. marts 2026 kl. 18:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Brautsch, rådmand Laura Lindahl og kommun:	4
Forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om at igangsætte en lokalplanproces omfattend	8
Beslutning om bevilling af anlægsmidler til renovering af Frederiksberg Rådhus i 2026.....	11
Beslutning om garantivilkår for andelsboliger Sdr Fasanvej 26.....	13
Beslutning om godkendelse af forslag til rammelokalplan 245 for Hospitalshaven med tilhørende fc	16
Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 240 for hjørnet af Nylandsvej og Ndr. Fasanvej.....	19
Beslutning om forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22.....	22
Beslutning om udnyttelse af eksisterende tagrum til beboelse på Nordre Fasanvej 93.....	24
Beslutning om dispensation fra krav om parkering for nye boliger og hotel/erhverv på den tidligere	27
Beslutning om tilladelse til etablering af altaner på Falkoner Alle 25/Nylandsvej 1.....	30
Beslutning om nedrivning og nyt etagebyggeri på adressen Lollandsvej 43.....	33
Beslutning om etablering af 65 nye studieboliger på H.V. Nyholms Vej 7.....	36
Orientering om årlig statusrapport vedrørende sammenlægning af beboelseslejligheder 2025.....	39
Orientering om partnerskab med Det Bæredygtige Forsamlingshus og status på testfasen for bygnin	41

# Punkt 19: Meddelelser

00.22.04-P35-9-25

## Sagsfremstilling

**Meddelelsepunkterne blev taget til efterretning.**

### a. Falkoner Centret - facadeudskiftning

På grund af bygningens centrale og markante placering på Frederiksberg orienterer forvaltningen udvalget om, at der forventes meddelt byggetilladelse til facadeændringer på Falkoner Centret (Scandic). Projektet er i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området. Facadeændringerne omfatter udskiftning af facaden på hoteltårnet, renovering af de dele af basens facader, som ikke var omfattet af facaderenoveringen i 2018, samt mindre justeringer af skiltning. Ændringerne påvirker ikke ejendommens anvendelse, og bygningen forventes at være i brug under arbejdet.

### b. Renovering af Domus Vista, Nordens Plads

Heimstaden skal renovere faldstammer mm. i højhuset Domus Vista, Nordens Plads. Det er en stor renovering, der forventes at tage 3 år. Da der er tale om en indvendig renovering, kræver det ikke byggetilladelse, og da Heimstaden indretter byggeplads på egen grund, kræver det heller ikke kommunal tilladelse. Byggepladsen forventes opstartet ultimo marts og er placeret dels på arealet mellem Nordens Plads og Johannes V. Jensens Allé, hvor der er cykelparkering, træer og bænke. Dels er byggepladsens skurby placeret mellem selve Domus Vista og Domus Vista Park.

Beboerne genhuses ikke.

Frederiksberg Kommune har været i dialog med Heimstaden om de eksisterende træer med henblik på bevaring og erstatning af træer samt anbefalinger til fremtidig indretning af pladsen. Træerne er ikke omfattet af bevarende bestemmelser i den gældende lokalplan. Et træ bliver bevaret. Da træerne er over 25 år, har forvaltningen besigtiget træerne og konstateret, at mange af træerne er i dårlig stand og risikotræer grundet tidligere omlægning af bedene. Heimstaden har fremsendt plan for genplantning.

Busstoppestedet til linje 72 skal grundet byggepladsen flyttes til Roskildevej, hvor der er perron og læskærm. Alternativ placering på Nordens Plads er også undersøgt, men forholdene herfor er ikke fundet tilfredsstillende.

Hvis Heimstaden også vil foretage en udvendig renovering af Domus Vista, skal der søges byggetilladelse, da Domus Vista er omfattet af temalokalplan 238 for bevarende bygninger med SAVE-værdi 3. Dette er Heimstaden blevet oplyst.

Udvalget bad om, at der blev taget kontakt til udvikler i forbindelse med renoveringen af Domus Vista for at sikre tidsperspektivet for de berørte borgere.

### c. Bülowvej 4 – Konvertering af erhverv til 2 boliger

Af Kommuneplan 25 fremgår, at man som udgangspunkt er tilbageholdende med at tillade konvertering fra erhverv til bolig. En kommuneplan er dog ikke bindende for borgerne, der hvor der er en gældende lokalplan. På den baggrund orienterer forvaltningen hermed udvalget om, at der forventes meddelt byggetilladelse til konvertering af erhvervsareal i stueetagen i forhuset og i det enetages baghus til boligareal. Herefter vil der være 3 boliger på ejendommen. Projektet vil være i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, der udlægger ejendommen til bolig, og der kan tilvejebringes det nødvendige opholdsareal og antal bilparkeringspladser. Konverteringen omfatter indvendige ombygninger i både for og baghus. Herudover omfatter konverteringen en udvendig istandsættelse/ renovering af forhuset med få funktionelle ændringer samt en omfattende renovering af baghuset, så bygningen kan leve op til nutidige krav til en moderne bolig.

## Bilag

Begrundet redegørelse for anvendelsesændring

# **Punkt 20: Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Brautsch, rådmand Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om indførelse af permanent byggestop på alle grønne områder på Frederiksberg**

01.00.00-G01-6-25

## **Resumé**

Der skal med denne sag tages stilling til forslag om indførelse af permanent byggestop på alle grønne områder på Frederiksberg. Forslaget indbefatter også allerede besluttede projekter på Søndre Fasanvej 26 og Fuglebakkevej 94-109. Sagen er tidligere behandlet i Klima-, Plan- og Boligudvalget på mødet den 24. november 2025, pkt. 107, hvor udvalget udsatte sagen med henblik på, at forslagsstiller skulle præcisere forslaget yderligere. Forslaget omfatter efter forslagsstillers præcisering kommunalt ejede, grønne områder med offentlig adgang, inklusive de områder som i dag er udlagt til rekreative formål, og uanset om de er omfattet af fredning eller anden beskyttelse. Forvaltningen anbefaler fortsat, at forslaget ikke tiltrædes.

## **Beslutning**

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Kim Christiansen, Christina Sylvest-Noer, Lone Loklindt)

- indstiller til Magistraten ikke at tiltræde beslutningsforslaget,
- idet projektet på Fuglebakkevej 94-109 og Sdr. Fasanvej 26 allerede er politisk besluttet,
- idet parker og andre grønne områder allerede er beskyttet mod byggeri – og
- idet de kommunalt ejede grønne områder med offentlig adgang som fx børnehaver, plejehjem, skoler og bosteder sekundært fungerer som arealreserve i forbindelse med Kapacitetsudbygning.

Et mindretal (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) stemte for vedtagelse af beslutningsforslaget.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten ikke at tiltræde beslutningsforslaget, idet de kommunalt ejede grønne områder med offentlig adgang sekundært fungerer som arealreserve til eventuel udvidelse af dagsinstitutioner, skoler, plejehjem eller bosteder, og idet projektet på Fuglebakkevej 94-109 allerede er politisk behandlet.

## **Overskrift**

Forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Brautsch, rådmand Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om indførelse af permanent byggestop på alle grønne områder på Frederiksberg

## **Anledning**

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 24. november 2025, pkt. 107 sagen med henblik på, at forslagsstiller præcisere forslaget yderligere.

Forslagsstillerne har præciseret, at forslaget omfatter kommunalt ejede, grønne områder med offentlig adgang, inklusive de områder som i dag er udlagt til rekreative formål, og uanset om de er omfattet af fredning eller anden beskyttelse. Hensigten med forslaget er, at forvaltningen delegeres bemyndigelse til at afvise forslag på disse områder. Ved alene at medtage kommunale arealer i forslaget vil campusområderne ved CBS eksempelvis ikke være omfattet af et byggestop.

De i forslaget omfattede områder kan overordnet deles i to. For det første de grønne, rekreative arealer og for det andet de ubebyggede arealer til kommunens daginstitutioner, SFO'er, klubber, skoler, bosteder og plejehjem.

De grønne, rekreative områder på Frederiksberg er overordnet udpeget i den gældende Kommuneplan 2021 og er ikke revideret i Kommuneplan 2025, som blev vedtaget i sommeren 2025. Kommunale parkanlæg som fx Aksel Møllers Have, Lindevangsparken, Søfrontparken og for kirkegårdene Søndermarken og Frederiksberg Ældre Kirkegård skal fastholdes

og udvikles som rekreative områder. Lindevangsparken er landskabsfredet. Solbjerg Parkkirkegård skal udvikles ud fra den vedtagne udviklingsplan, ligesom parkkirkegården søges fredet med den afgrænsning, som blev besluttet med Budget 24. Det bemærkes, at eksempelvis Aksel Møllers Have er opholdsareal for en række ejendomme og således ikke vil kunne inddrages.

De ubebyggede arealer til kommunens daginstitutioner, SFO'er, klubber, skoler, bosteder og plejehjem har en primære funktion som opholdsarealer for brugerne. Derudover udgør de også en arealreserve, hvis det for eksempel på grund af stigende børnetal er nødvendigt at udbygge kapaciteten, som det skete i 2010'erne.

Forvaltningen anbefaler fortsat, at forslaget til beslutning ikke tiltrædes, idet de grønne, rekreative arealer i høj grad allerede er beskyttet, og idet de ubebyggede arealer til kommunens daginstitutioner, SFO'er, klubber, skoler, bosteder og plejehjem sekundært er arealreserve i tilfælde af behovet for kommunal kapacitetstilpasning. Forslaget kan dermed have økonomiske konsekvenser, hvis kapacitetstilpasning ikke kan ske på de kommunale grunde, hvorefter private ejendomme vil skulle købes i stedet (eller eksproprieres). Præciseringen af forslaget betyder, at forslaget ikke vil have økonomiske konsekvenser for ejendomsbeskatningen og grundskyld.

Projektet Fuglebakkevej 94-109 er allerede politisk behandlet. Lokalplan 243 for området er endelig godkendt af Kommunalbestyrelsen den 28. april 2025. Den 16. juni gav Kommunalbestyrelsen tilsagn om støtte til det almene byggeri (skema A) og vedtog en købsaftale. Projektet på Søndre Fasanvej 26 er til fornyet behandling i Klima-, Plan- og Boligudvalget den 9. marts 2026.

### Sagsfremstilling af 24. november 2025

Kommunalbestyrelsen oversendte den 24. marts 2025 følgende forslag til beslutning fra 2. viceborgmester Michael Brautsch, rådmand Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om indførelse af permanent byggestop på alle grønne områder på Frederiksberg.

"Frederiksberg er den tættest befolkede kommune i Danmark og samtidig en kommune, der er kendt for sine grønne områder, parker og rekreative arealer. Disse grønne områder er afgørende for byens identitet, borgernes trivsel, byens klimaresiliens og biodiversitet. Med en stigende befolkning og et konstant pres på fortætning er det vigtigt at beskytte de tilbageværende grønne områder mod bebyggelse.

### *Forslag*

Det Konservative Folkeparti foreslår, at der indføres et permanent byggestop på alle grønne områder på Frederiksberg. Det betyder, at ingen parker, grønne arealer eller andre offentlige grønne områder må bebygges eller omdannes til beboelse, erhverv eller infrastrukturprojekter. Byggestoppet skal også gælde det planlagte projekt på Solbjerg Parkkirkegård (På Gravens Rand) og i Byhaven Fuglebakken.

### *Begrundelse*

Bevarelse af borgernes rekreative arealer

Frederiksbergs parker og grønne områder er centrale for borgernes livskvalitet. De tilbyder rum til motion, afslapning, leg og sociale aktiviteter. Et byggestop sikrer, at nuværende og kommende generationer fortsat har adgang til åbne grønne rum.

### *Klimasikring og biodiversitet*

De grønne områder spiller en vigtig rolle i kommunens klimatilpasning. Træer og grønne arealer bidrager til at nedkøle byen, absorbere regnvand og reducere risikoen for oversvømmelser. Samtidig understøtter de en righoldig biodiversitet, der er truet af urbanisering.

### *Sundhed og velvære*

Adgang til grønne områder har dokumenteret positiv effekt på borgernes mentale og fysiske sundhed. Studier viser, at folk, der bor nær parker og grønne områder, har lavere stressniveauer, er mere fysisk aktive og har bedre trivsel.

### *Byens historiske identitet*

Frederiksberg er kendt for sin unikke balance mellem byliv og grønne arealer. Et byggestop vil sikre, at byens karakter bevares, og at dens historiske og arkitektoniske særpræg ikke kompromitteres af overfortætning.

### *Alternativer til bebyggelse*

Behovet for yderligere boliger og evt. erhvervsarealer kan i stedet dækkes gennem omdannelse af eksisterende bygninger og optimering af udnyttelsen af allerede bebyggede arealer.

Det Konservative Folkeparti vil med dette forslag sikre, at Frederiksbergs grønne områder forbliver en integreret del af byens identitet og funktion. Byens grønne rum skal beskyttes mod bebyggelse, så de kan fortsætte med at bidrage til borgernes trivsel, klimaet og biodiversiteten."

### *Bemærkninger til forslaget*

Efter sin ordlyd kan forslaget forstås enten som dækkende alene kommunalt ejede grunde eller både private og kommunalt ejede grunde med offentlig adgang. Forvaltningen har derfor kontaktet forslagsstillerne for at få en fortolkning. Forslagsstillerne oplyser, at forslaget omfatter både private og kommunalt ejede, offentligt tilgængelige grønne områder, som ikke allerede er beskyttet af kommuneplan, lokalplaner eller fredninger. Forslaget omfatter således ikke arealer uden offentlig adgang, såsom villahaver, grønne gårdanlæg eller lignende privatejede områder.

De grønne områder på Frederiksberg er overordnet udpeget i den gældende Kommuneplan 2025. De grønne områder, der er udpeget i kommuneplanen er allerede beskyttede og skal bevares som grønne områder. Dette ændres ikke med beslutningsforslaget. Dette gælder fx områder som Frederiksberg Have, Landbohøjskolens Have, Lindevangsparken m.v. Kommunale parkanlæg som f.eks. Aksel Møllers Have, Søfrontparken og for kirkegårdene Søndermarken og Frederiksberg Ældre Kirkegård skal fastholdes og udvikles som rekreative områder. Solbjerg Parkkirkegård skal udvikles ud fra den vedtagne udviklingsplan, ligesom parkkirkegården søges fredet med den afgrænsning, som blev besluttet med Budget 2024.

Eksempler på områder, der vil være omfattet af forslaget, er campusområderne. De er i dag i vid udstrækning offentligt tilgængelige områder med et grønt præg, men udgør samtidig en arealreserve for fortsat udvikling af uddannelses- og forskningsinstitutionerne. Både KU's og CBS' område er omfattet af lokalplaner således, at nyt byggeri begge steder vil kræve ny lokalplan. På CBS er der en rammelokalplan ud fra et overordnet projekt om bl.a. kollegiebyggeri udarbejdet i samarbejde med CBS i 2017. Her er fremtidige byggefelter defineret men uden, at der er en byggeret.

Af kommunalt ejede, grønne og ubebyggede arealer er alle undtaget én grund beskyttet. Det er Asgårdsvej 12. Den fungerer i dag som have til den også kommunalt ejede bebyggelse på Frydendalsvej 13. Der kan ifølge lokalplan 99, som gælder for adressen, bygges en fritlæggende villabebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Dertil kommer kommunalt ejede, grønne og delvist ubebyggede arealer, hvor der er offentlig adgang. Det gælder for flere af kommunens daginstitutioner, SFO'er, klubber og skoler. De ubebyggede arealers primære funktion er opholdsarealer for børnene, men udgør også en arealreserve, hvis kapaciteten skal tilpasses.

For de grunde, som allerede i dag er beskyttet af fredninger eller servitutter, vil et forslag om et grønt byggestop formentlig ikke have betydning for grundværdien. Omvendt vurderer forvaltningen, at for andre grunde (private, kommunale eller andre offentlige), der ikke allerede i dag er beskyttet, vil grundene tabe værdi. Det kunne eksempelvis blive tilfældet for CBS Campus ved Solbjerg Plads, hvis det måtte blive omfattet af et grønt byggestop.

En anden faktor er den kommunale udligning, der er høj i forhold til grundskyld og væsentligt ville reducere et evt. merprovenu, men også gør mere præcise analyser usikre.

Kommunens skatteindtægter er baseret på skatteministeriets fremskrivning af nuværende skattegrundlag. Det betyder, at kommunen i dag ikke vil miste skatteindtægter ved et grønt byggestop, men potentielt vil gøre det i fremtiden. Dertil kan det potentiel også få økonomisk betydning, da arealerne så ikke kan udlægges til andre formål, som er økonomisk fordelagtige for kommunen (eks. nødvendige udvidelser af kommunale velfærdstilbud, som ellers vil kræve køb af areal andre steder).

### *Fuglebakkevej 94-109 og Søndre Fasanvej 26*

Med hensyn til at byggestoppet også skal gælde det planlagte projekt på Solbjerg Parkkirkegård og Fuglebakkevej bemærker forvaltningen, at forslagene allerede er besluttet i Kommunalbestyrelsen.

På KB-mødet den 26. august 2024 blev truffet beslutning om at stille lånegaranti for det planlagte projekt på Solbjerg Parkkirkegård i medfør af lov om almene boliger og der er indgået købsaftale om salg af arealet. Der er således meddelt en begunstigende forvaltningsakt og indgået en gyldig aftale, som kommunen er bundet af med mindre de betingelser, der er stillet for forhåndstilsagnet og salget, ikke kan opfyldes af køber.

For det tilfælde at kommunen forsøger at trække forhåndstilsagnet tilbage, og bygherren klager til tilsynet over tilbagekaldelsen af tilsagnet, er det overvejende sandsynligt, at tilsynsmyndigheden vil holde kommunen fast på det

meddelte tilsagn, da der ikke er andet grundlag for tilbagekaldelsen, end at kommunen har skiftet mening. Med hensyn til købsaftalen vil kommunen kun kunne komme ud af aftalen, hvis betingelserne ikke opfyldes.

For Fuglebakkevej 94-109 bemærker forvaltningen, at lokalplanen for området er endelig godkendt af Kommunalbestyrelsen på møde den 28. april 2025. Efterfølgende gav Kommunalbestyrelsen den 16. juni 2025 tilsagn om støtte til det almene byggeri (skema A) og vedtog en købsaftale. Vedtagelsen af lokalplanen og kravet om, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger medfører, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis det viser sig ikke at være muligt at gennemføre et projekt med krav om almene boliger, fx. hvis kommunen ikke vil give tilsagn.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at forslaget til beslutning ikke tiltrædes, idet de grønne områder i kommunen i høj grad er beskyttet i dag, og idet de privatejede, grønne områder, der ikke er beskyttet, formentlig vil have økonomiske konsekvenser. Projekterne på Søndre Fasanvej 26 og Fuglebakkevej 94-109 er allerede politisk behandlet.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Forslaget har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, kommunalbestyrelsen

## **Historik**

### **Indstilling 27. oktober 2025, pkt. 107:**

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet de grønne områder i kommunen i høj grad er beskyttet i dag, idet det har en forventet økonomisk konsekvens, og idet projekterne på Søndre Fasanvej 26 og Fuglebakkevej 94-109 allerede er politisk behandlet.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 27. oktober 2025, pkt. 107:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen med henblik på, at forslagsstiller præciserer forslaget yderligere.

# Punkt 21: Forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om at igangsætte en lokalplanproces omfattende Bootleggers på Falkoner Allé

01.02.00-G01-2-25

## Resumé

Der skal med denne sag tages stilling til beslutningsforslag om igangsættelse af en lokalplanproces for ejendommen Falkoner Allé 17. Lokalplanen skal give mulighed for, at eksisterende gårdhave kan overdækkes, så støjgener fra haven begrænses. Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke tiltrædes, da det vurderes, at overdækningen skal udføres som en lukket bygningsdel for at kunne afhjælpe støjgener. Dette vil reducere opholdsarealet betydeligt. Udvalget udsatte den 2. februar 2026 sagen med henblik på besigtigelse. Sagen forelægges til udvalgets beslutning.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om, at sagen oplyses med muligheden for præcedens, brug af gårdmiljøer til udeservering og en vurdering af de støjdæmpende effekter ved overdækning.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten ikke at tiltræde beslutningsforslaget, idet det vurderes, at ejendommen har begrænset opholdsareal. En overdækning af gårdhaven i form af en lukket bygningsdel vil udvide stueetagearealet og dermed begrænse opholdsarealet yderligere.

## Overskrift

Forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om at igangsætte en lokalplanproces omfattende Bootleggers på Falkoner Allé

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 2. februar 2026 sagen med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 9. marts 2026 kl. 8.15 (Falkoner Allé 17).

### Sagsfremstilling af 2. februar 2026

Kommunalbestyrelsen oversendte den 8. december 2025 følgende forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om at igangsætte en lokalplanproces omfattende Bootleggers på Falkoner Allé.

*"Venstre ønsker igangsætning af en lokalplanproces, således at Bootleggers på Falkoner Allé hurtigst muligt får mulighed for at overdække gårdhaven, således at serveringen kan fortsætte, men uden at støje til gene for naboerne."*

### Bemærkninger til forslaget

#### *Ejendommen*

Bootleggers er en ølbar beliggende på Falkoner Allé 17 i stueetagen i en treetagers bygning fra 1887, ombygget i 1924. De resterende etager er beboelseslejligheder. Til Bootleggers hører en gårdhave til udeservering på ca. 175 m<sup>2</sup>, som ejendommen fik tilladelse til i 1986 under forudsætning af, at haven ikke anvendes på en måde, som ved støj eller andet giver væsentlige gener for de omboende. Derefter er der i 2011 givet tilladelse til en udestue på ca. 37 m<sup>2</sup> i en del af gårdhaven. Der var her tale om en lovliggørelsessag, da udestuen var opført uden tilladelse.

#### *Påbud af oktober 2025*

Baggrunden for forslaget er, at naboer klager over støj fra udeserveringen i gårdhaven. Forvaltningen har foretaget tilsyn og orienterende støjmålinger og har på den baggrund vurderet, at aktiviteterne i gårdhaven giver anledning til så

væsentlige støjgener for beboere i ejendommen Falkoner Allé 19, at der er grundlag for at give et påbud om, at støjen skal nedbringes.

Påbuddet blev givet den 16. oktober 2025 og trådte i kraft den 1. november 2025. Det fastsætter, at udeservering i gårdhaven alene må finde sted mandag–fredag fra kl. 7.00 til kl. 18.00 og lørdage fra kl. 7.00 til kl. 14.00. Påbuddet indeholder desuden krav om, at der til enhver tid skal være personale til stede i gårdhaven, som aktivt medvirker til at forebygge unødigt støj fra gæsterne.

Forvaltningen har vurderet, at støjen ikke kan nedbringes i tilstrækkelig grad ved mindre indgribende tiltag som for eksempel restriktioner på antallet af siddepladser i gårdhaven, støjvæg, markiseoverdækning eller andet. Skal støjen nedbringes, vil det kræve en lukket overdækning af gårdhaven i form af en tilbygning og dermed en udvidelse af stueetagen.

### *Gældende lokalplan*

For ejendommen gælder lokalplan 183 for et område til blandede byfunktioner mellem Solbjergvej, Sylows Allé og Falkoner Allé fra 2014. Der er med lokalplan 183 taget stilling til området og vurderet, at det er fuldt udbygget. Lokalplanen fastlægger entydigt, at der ikke må opføres ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. En tilbygning vil dermed kræve en ny lokalplan.

En ny lokalplan for Falkoner Allé 17 med mulighed for ny bebyggelse, hvor ca. 175 m<sup>2</sup> af det samlede gårdareal på ca. 465 m<sup>2</sup> overdækkes, og ejendommens etageareal øges fra 778 m<sup>2</sup> til 953 m<sup>2</sup>, svarer til en stigning af ejendommens bebyggelsesprocent fra 94 % til 115 %. Dette vil betyde en væsentlig ændring af ejendommens opholdsareal og gårdmiljø.

Hvis der udarbejdes en ny lokalplan, vil bestemmelser i Kommuneplan 2025 danne grundlag for lokalplanlægningen. Som udgangspunkt stilles der krav om 50 % opholdsareal til boliger og 10 % til erhverv. Forvaltningen vurderer, at dette ikke kan tilvejebringes på ejendommen. Krav til opholdsareal kan dog også vurderes konkret, da der er tale om eksisterende bystruktur. Derudover stilles der som udgangspunkt krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv. Hvis der ikke kan etableres parkeringspladser til ny bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen forlange, at der indbetales til parkeringsfond.

Hvis det besluttes at igangsætte en lokalplanproces, vil det kræve en prioritering i forhold til arbejdet med øvrige lokalplaner.

Det bemærkes, at da der tilbage i 1985 blev givet tilladelse til familierestauranten Peppes Pizza, blev der samtidig søgt om en udvidelse af stueetagen. Det politiske udvalg besluttede dengang at tillade, at stueetagen i ejendommen blev indrettet som restaurant, mens det ikke blev tilladt at udvide stueetagen. Der blev altså givet afslag på en udvidelse af stueetagen ud fra begrænset friareal.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke tiltrædes, idet det vurderes, at ejendommen har begrænset opholdsareal, og at en overdækning af gårdhaven (i form af en lukket bygningsdel) vil begrænse opholdsarealet yderligere.

Forvaltningen har ikke set et konkret forslag til en tilbygning, men vurderer umiddelbart at forhold vedrørende brand, dagslys og nabohensyn kan være begrænsende for nybyggeri. Praksis for bebyggelse i bagvedliggende gårdrum er, at der normalt kun tillades sekundær bebyggelse og ikke egentligt nybyggeri.

Forvaltningen bemærker, at udendørs serveringsarealer bidrager med en stor kvalitet til byens liv og den blandede by. Byens forskellige funktioner skal kunne sameksistere i den tætte by. I den konkrete sag har forvaltningen dog vurderet, at støjen fra de udendørs serveringsarealer skal nedbringes ved en begrænsning af brugen. Det kan generelt ikke forventes, at udendørs serveringsarealer kan anvendes i samme tidsrum som indendørsarealer.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Der er ikke bevillingsmæssige konsekvenser af sagen.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, kommunalbestyrelsen

## **Historik**

**Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29, den 2. februar 2026, punkt 7:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen efter drøftelse med henblik på besigtigelse.

# Punkt 22: Beslutning om bevilling af anlægsmidler til reovering af Frederiksberg Rådhus i 2026

82.07.00-Ø00-3-21

## Resumé

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand for Frederiksberg Rådhus indstilles det, at der meddeles anlægsbevilling på 3,43 mio. kr. til nødvendige vedligeholdelsesprojekter på rådhuset. Dette finansieres af afsatte midler hertil fra Rådhuspuljen i 2026.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at meddele anlægsbevilling på i alt 3,43 mio. kr. til vedligehold af Frederiksberg Rådhus, finansieret med rådighedsbeløb fra Rådhuspuljen i 2026.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at meddele anlægsbevilling på i alt 3,43 mio. kr. til vedligehold af Frederiksberg Rådhus, finansieret med rådighedsbeløb fra Rådhuspuljen i 2026.

## Overskrift

Beslutning om bevilling af anlægsmidler til vedligehold af Frederiksberg Rådhus i 2026

## Anledning

Der er med Budget 2026 afsat flere midler til vedligehold af kommunens ejendomme på den tværgående vedligeholdelsesplan. Med denne sag meddeles anlægsbevilling på i alt 3,43 mio. kr. fra Rådhuspuljen i 2026. De konkrete vedligeholdelsesarbejder er udvalgt ud fra en byggefaglig vurdering af, hvilke arbejder der er mest presserende at udføre. Alle arbejder forventes udført i 2026 og er beskrevet i tabel 1 nedenfor.

*Tabel 1: Vedligeholdelsesarbejder på Frederiksberg Rådhus i 2026. Alle beløb er inklusiv uforudsete udgifter og rådgiverhonorar.*

Udmøntning af Rådhuspuljen i 2026	2026
<i>Brandsikkerhed</i> Den nye brandstrategi for rådhuset tydeliggør, at der er en række forhold, der skal udbedres for at sikre både brandsikkerhed og rådhusets funktionalitet. Der afsættes derfor midler til afhjælpende tiltag for blandt andet at sikre flugtveje. De konkrete indsatser udvælges og prioriteres ud fra kritikalitet og omfang i forhold til anbefalinger i brandstrategien.	1.310.000
<i>Vedligehold af vinduer på rådhuset og rådhusårnet</i> Vinduerne på rådhusets yderfacade og særligt vinduerne på rådhusårnet skal gennemgås for tæthed og en del tætningslister skal udskiftes, da de er møre. Vinduerne skal samtidig oliebehandles for at sikre træværket og derved forlænge vinduernes levetid. Vinduerne i Grønnegården blev oliebehandlet i 2024.	1.240.000
<i>Udskiftning af linoleumsgulve</i> En del af linoleumsgulvene på rådhuset er i så dårlig stand, at de ikke	880.000

længere kan vedligeholdes med rens og overfladebehandling. Derfor udskiftes en del af gulvene til nye linoleumsgulve.	
I alt	3.430.000

Prissætningen af projekterne bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder på rådhuset, er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre rådhusets fortsatte drift.

## **Anbefaling**

Forvaltningen vurderer, at det er nødvendigt at gennemføre projekterne for at sikre, at rådhuset opretholder sin funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og for at undgå fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. Midlerne til gennemførelse af projektet ønskes på den baggrund bevilliget.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Hvis indstillingspunkterne godkendes, afsættes der rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på i alt 3,43 mio. kr. til vedligeholdelsesarbejder på rådhuset, finansieret af Rådhuspuljen i 2026.

Projekterne medfører ikke energibesparelser og er derfor ikke låneadgangsgivende.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bevillingsskema puljeudmøntning Udmøntning af Rådhuspuljen 2026

# Punkt 23: Beslutning om garantivilkår for andelsboliger Sdr Fasanvej 26

03.03.01-G01-3-26

## Resumé

Kommunalbestyrelsen gav den 26. august 2024 forhåndstilsagn om garantistillelse for lån for andelsforeningen Sdr. Fasanvej 26. Fonden for Billige Boliger, der står for opførelsen af byggeriet, har ansøgt om ændrede vilkår for garantistillelsen.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Christian Sylvest-Noer, Kim Christiansen og Lone Loklindt)

1. indstiller til Magistraten at godkende, at Frederiksberg Kommune stiller garanti for et Realkreditlån på ca. 53-55 mio. kr., idet garantien dækker den del af restgælden, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse,
2. indstiller til Magistraten at godkende, at vilkåret for garantier ændres fra, at 100 % af andelene skal være solgt, til at kun 75 % af andelene skal være solgt – og
3. indstiller til Magistraten at godkende, at andelshaverne indskyder 35 % i andelsindskud i stedet for 30%, således at den månedlige ydelse nedbringes.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) stemte imod, idet der ikke ønskes byggeri på den konkrete placering ved Solbjerg Parkkirkegård.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. indstiller til Magistraten at godkende, at Frederiksberg Kommune stiller garanti for et Realkreditlån på ca. 53 - 55 mio. kr., idet garantien dækker den del af restgælden, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse,
2. indstiller til Magistraten at godkende, at vilkåret for garantien ændres fra, at 100 % af andelene skal være solgt, til at kun 75% af andelene skal være solgt - og
3. indstiller til Magistraten at godkende, at andelshaverne indskyder 35 % i andelsindskud i stedet for 30 %, således at den månedlige ydelse nedbringes.

## Overskrift

Beslutning om garantivilkår for andelsboliger på Sdr Fasanvej 26

## Anledning

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. august 2024 at stille garanti for lån til nybyggeriet af en andelsboligforening på Sdr. Fasanvej 26, der opføres af Fonden for Billige Boliger. Byggeriet er et seniorbofællesskab, der består af 17 boliger, og der er 12,5 % fælles areal.

Fonden for Billige Boliger har den 9. januar 2026 henvendt sig med et ønske om, at vilkåret om, at 100 % af andelene skal være solgt, før garantien kan tiltrædes, ændres, så kun 75 % af andelene skal være solgt. Det er i overensstemmelse med Almenboliglovens bestemmelser.

Fonden for Billige Boliger har erfaret, at vilkåret om, at alle andele skal være solgt, betyder, at interesserede købere tabes i processen, fordi der går for lang tid, inden aftalen kan betragtes som endelig, således at den enkelte andelshaver har vished om økonomien for projektet.

Fonden for Billige Boliger vurderer desuden, at det er hensigtsmæssigt med et højere andelsindskud på 35 % af anskaffessummen, hvilket giver en lavere månedlig ydelse. Idet kommunens garantistillelse gælder for den del af lånet, der har panteret ud over 60 % af ejendommens værdi, betyder det, at kommunens garanti kun gælder for 5 % af lånet, hvor det før var for 10 % af lånet.

Fonden oplyser, at de potentielle købere, som fonden er i dialog med, foretrækker et større indskud mod en lavere boligafgift. Med nedenstående finansiering vil boligafgiften for en bolig på 78m<sup>2</sup> være ca.: 10.800 kr. om måneden, og andelsindskuddet er ca. 1.400.000 kr. I sag af 26. august 2024 blev det oplyst, at en bolig på 70m<sup>2</sup> har et indskud på 1 mio. kr. og en månedlig udgift på 12.700 kr. En bolig på 70 m<sup>2</sup> vil med nuværende finansiering have et indskud på 1,274 mio. kr. og en månedlig afgift på 9.720 kr. Fonden vurderer, at disse økonomiske vilkår vil gøre det nemmere at finde og fastholde de kommende andelshavere. Der henvises desuden til vedlagte Bilag 1, der specificerer udgifter til anlæg og drift.

#### *Finansiering inkl. moms*

- Anskaffelsessum, finansieringssum ca. 82 mio. kr.
- Realkreditlån 65%, svarende til ca. 53,3 mio. kr.
- Andelsindskuddet 35%, svarende til ca. 28,7 mio. kr.

#### *Byggeriet skal finansieres med følgende belåning:*

- Der optages et 10-årigt afdragsfrit lån på de første 0 - 40 % af den samlede finansieringssum med fast eller variabel rente og uden kommunal garanti (dette lån har 1. prioritet).
- Der optages et 30-årigt lån til dækning af fra 40 %-60 % af den samlede finansieringssum med afdrag og fast eller variabel rente og uden kommunal garanti (dette lån har 2. prioritet).
- Der optages et annuitetslån med fast rente og med kommunal garanti til dækning af fra 60 % - 65 % af den samlede finansieringssum. Lånet afdrages over maksimalt 30 år. Dette lån har 3. prioritet, og det er for dette realkreditlån, at garantien stilles.

Der stilles følgende vilkår for garantien:

1. Særskilt lån for beløb dækket af den kommunale garanti med fast rente eller årligt rentetilpasning, begge uden afdragsfrihed og med en maksimal løbetid på 30 år (3. prioritet).
2. Andelsboligforeningen dækker selv risiko ved tomgang og driftsunderskud.
3. Der godkendes ikke i garantiens løbetid konverteringer af lån, hvor lånetiden forlænges, eller garantibeløb forhøjes. Der kan dog sendes en ansøgning til Kommunalbestyrelsen med ønske om konvertering af lån.
4. Frederiksberg Kommune skal godkende eventuel ny lånoptagelse i garantiens løbetid.
5. Frederiksberg Kommune skal godkende ændringer i andelsboligforeningens hæftelser.
6. Frederiksberg Kommune skal godkende frasalg af væsentlige aktiver i garantiens løbetid.
7. Ejendomsværdien fastsættes af uvildig valuar inden lånoptagelse.
8. Krav om professionel administration og årlig revision af årsregnskab.

Sideløbende med denne sag fremlægges en særskilt sag i Magistraten om "salg af ejendom", som skal ses i sammenhæng med denne sag.

#### *Vurdering*

Forvaltningen vurderer, at den fremsendte økonomi for andelsforeningen, herunder indskud og boligydelse for boligerne ser rimeligt ud i lyset af priserne på boligmarkedet på Frederiksberg. De nye lånevilkår, herunder, at afdragsfriheden ændres fra 30 til 10 år på lånet med 1. prioritet, samt at lånet med 2. prioritet ændres fra fast til variabelt forrentet lån giver en marginalt forøget risiko for kommunens garantistillelse. Samtidig er kommunens garanti ændret fra at udgøre fra 60-70% af ejendommens værdi til at udgøre fra 60-65% af ejendommens værdi. I den tidligere sag blev der garanteret for mellem 7,5 og 10 mio. kr. Nu garanteres der for op til 5 mio. kr. Den samlede vurdering er således, at Frederiksberg Kommune kan godkende de foreslåede ændringer på de beskrevne vilkår.

#### **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler at godkende de nye vilkår om, at kun 75 % af andelene skal være solgt, før der kan gives endeligt tilsagn om garantistillelse samt, at andelsindskuddet øges fra 30 % - 35 %. Forvaltningen vurderer, at det vil give Fonden for Billige Boliger mulighed for at komme i mål med byggeriet, og det vurderes, at andelene fortsat er attraktive på markedet og kan sælges. Frederiksberg Kommunes risiko ved tilsagnet er reduceret, idet kommunen nu kun garanterer for de sidste 5 % af realkreditlånet.

#### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Hvis garantien tiltrædes, skal Frederiksberg Kommune i henhold til almenboligloven stille garanti for den del af Realkreditlånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden jf. almenboligloven. Med denne sag gives et betinget forhåndstilsagn om en kommunal garanti for optagelse af en samlet realkreditfinansiering på 53,3 mio. kr. i forbindelse med opførelse af ustøttede andelsboliger på Sdr. Fasanvej 26. Garantien vil dække den del af restgælden på realkreditlånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Med den beskrevne økonomi og en anskaffelsessum på 82 mio. kr. vil der således blive garanteret for fra 60% til 65% eller fra 49,2-53,3 mio. kr., svarende til ca. 4,1 mio. kr. Garantien beregnes på tidspunktet for lånets optagelse og vurderes derfor at kunne udgøre op til ca. 5 mio. kr. Garantistillelse medfører som udgangspunkt ikke kassetræk, hvis foreningen er økonomisk rentabel. Der er ikke hjemmel til at opkræve garantiprovision.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, kommunalbestyrelsen

# Punkt 24: Beslutning om godkendelse af forslag til rammelokalplan 245 for Hospitalshaven med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til offentlig høring

01.02.00-P15-1-25

## Resumé

Forslag til rammelokalplan 245 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 for Hospitalshaven er udarbejdet på grundlag af Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital. Forvaltningen anbefaler, at forslag til lokalplan og tilhørende forslag til kommuneplantillæg samt miljøvurdering godkendes til fremlæggelse i offentlig høring med indlagt borgermøde.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at godkende at forslag til Lokalplan 245 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 samt miljøvurdering fremlægges i offentlig høring med indlagt borgermøde, idet muligheden for hotelanvendelse udgår fra rammelokalplan og kommuneplantillæg.

Udvalget bemærkede, at der vil blive set positivt på anvendelser omkring parken, der kombinerer kulturelle og kommercielle aktiviteter bl.a. med henblik på at give noget tilbage til byen.

Udvalget er enige om, at der i den videre planlægning skal være fokus på blandede ejerformer, således at der både i området som helhed og i de enkelte minikvarterer skal være 25 % almene boliger og om muligt 25 % ejerboliger.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at godkende, at forslag til Lokalplan 245 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 samt miljøvurdering fremlægges i offentlig høring med indlagt borgermøde.

Forvaltningen indstiller, at By- og Erhvervsstrategisk udvalg

- tager sagen til orientering

## Overskrift

Beslutning om godkendelse af forslag til rammelokalplan 245 for Hospitalshaven for Hospitalshaven med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til offentlig høring

## Anledning

Som en del af købsaftalen med Region Hovedstaden er det aftalt, at der inden kommunens overtagelse af hospitalsgrunden skal foreligge en rammelokalplan, der fastsætter udviklingsplanens principper og fordeling af bebyggelsesomfang og anvendelser. Omdannelsen skal fastholde og styrke de kvaliteter, der er i pavillon-bystrukturen med fritliggende bebyggelser, i en endnu mere grøn "siveby", hvor man kan færdes mellem bygningerne i forskellige niveauer af byrum - fra de helt bolignære til den store park for hele byen.

Rammelokalplanen skal sikre, at omdannelsen sker med baggrund i principperne i udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' med et samspil og en balance mellem nyt og gammelt. Rammelokalplanen fastsætter udviklingsplanens principper og hovedanslag. Udviklingsplanen for Frederiksberg Hospital, vedtaget i december 2023, har afsat i visionen for omdannelsen og kvaliteter i områdets struktur og i de historiske bygninger og grønne træk. Rammelokalplanområdet har et potentiale for at kunne omdannes fra én primær funktion og et område, der har været delvist afskåret fra resten af Frederiksberg, til et integreret, attraktivt, grønt, blandet bykvarter. Ud over hospitalsfunktionerne på Region Hovedstadens hospitalsgrund er der i randen af rammelokalplanområdet en række kommunale- og privatejede ejendomme, der også indgår i rammelokalplanen. Forslag til rammelokalplan 245 er vedlagt (bilag 1 - foreløbig udgave vedlagt).

I rammelokalplanen for Hospitalshaven er der arbejdet for:

- at fastsætte den overordnede fordeling af anvendelser og omfang af ny og bevaret bebyggelse,
- at sikre principperne for gode adgangsforhold til bykvarteret og sammenhæng til den omgivende by,
- at fastsætte den overordnede fordeling, så der bliver udadvendte funktioner og byliv omkring den centrale park, et Sundhedsstrøg til sundhedsfunktioner og en række mindre rolige minikvarterer, primært til boliger,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse, træer og beplantninger og fastsætte principper for omfang og struktur for ny beplantning.

Rammelokalplanen vil fungere som styringsredskab for de kommende udbud af grunde og bygninger i Hospitalshaven samt til de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Sideløbende med udarbejdelsen af rammelokalplanen udvikles en række dokumenter, herunder en designmanual, en biodiversitetsstrategi, kunst- og bylivsstrategi og en mobilitetsstrategi, som vil være en del af grundlaget for udbud af grunde og byggeretsgivende lokalplaner. Udviklingen af rammelokalplanområdet vil foregå i etaper i takt med, at hospitalsfunktionerne flytter ud, og den 1. etape forventes igangsat fra medio 2027.

Det er vurderet, om kommuneplanens kriterier, for om planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger inden for rammelokalplanområdet, skal anvendes. Jf. Udviklingsplanen skal der være boliger til forskellige indtægtsklasser, herunder boliger for borgere med almindelige indkomster. Rammelokalplanen fastsætter derfor, at 25 procent af boligerne (ud over plejeboliger) skal være almene, både ift. alle boliger og pr. minikvarter. Det er målet, at mindst 25 % af boligerne i Hospitalshaven bliver private ejerboliger. I en politisk aftale fra januar 2026 i forligskredsen bag Planloven får kommunerne mulighed for at kræve, at op til 25 % af boligmassen i nye lokalplanområder skal være ejerboliger. Når lovgivningen er på plads, vil dette blive udnyttet i Hospitalshaven i byggeretsgivende lokalplaner.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende. Forberedelse til omdannelsen kan dog opstartes f.eks. via etablering af overordnet byggemodning (ledningsarbejder) og etableringer af beplantning i grønne byrum o. lign. Konkret kan en mindre bygning i Nyelandsgården (bygning 76) og bygning 34, samt ikke bevaringsværdig beplantning, fjernes af hensyn til etablering af overordnet byggemodning i 1. etape.

#### *Kommuneplantillæg*

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025 på nær i forhold til detailhandelsstrukturen og anvendelseskategorier. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 2, der giver mulighed for et lokalcenter i bygningerne rundt om den centrale park. Et lokalcenter er laveste led i detailhandelsstrukturens hierarki. Et lokalcenter betjener et mindre lokalområde med dagligvarer, f.eks. som her til en begrænset del af en by eller bydel, og kan bestå af en eller flere mindre dagligvarebutikker suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer. Stueetagerne rundt om den centrale park er i rammelokalplanen også udlagt til cafeér, restauranter, kultur, kreative erhverv mv., der understøtter byliv og fællesskaber. Forslaget til kommuneplantillægget tilføjer hotel til viften af blandede byfunktioner i rammeområde 4.C.8, som vil kunne ligge omkring den kommende bypark. Forslag til kommuneplantillæg 2 er vedlagt (bilag 2).

#### *Tillæg til Spildevandsplan*

Hospitalshaven er planlagt separat-kloakeret, og forslaget til rammelokalplan følges derfor af et forslag til tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2019-31, som behandles parallelt i en særskilt sag af Miljø- og Trafikudvalget.

#### *Miljøscreening*

Forvaltningen har vurderet, at forslaget til rammelokalplan skal miljøvurderes i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Miljøvurderingen er vedlagt (bilag 3).

### **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at forslagene til rammelokalplan og kommuneplantillæg og spildevandstillæg sendes i høring. Rammelokalplanen sikrer bevaringsværdig bebyggelse og beplantning og "oversætter" udviklingsplanens fysiske helhedsplan og strategier for de fysiske rammer til principielle bestemmelser for kommende mere detaljerede byggeretsgivende lokalplaner. Kommuneplantillægget supplerer detailhandelsstrukturen med et lokalcenter, der kan bidrage med liv i stueetagerne rundt om parken, med indpassede butikker i begrænset omfang, der ikke vil konkurrere med bymidten og detailhandelsstrøg. Mulighed for et mindre indpasset hotel i bebyggelsen rundt om parken vil understøtte intentionen om en ny destination på Frederiksberg. Rammelokalplanen anbefales at blive grundlag for de første salg i 1. etape af Hospitalshaven, der planlægges sat til salg i andet halvår af 2026.

### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Magistraten, kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til rammelokalplan 245

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2025

Bilag 3 - Miljørapport

# Punkt 25: Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 240 for hjørnet af Nyelandsvej og Ndr. Fasanvej

01.02.05-P16-4-24

## Resumé

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sag om endelig vedtagelse af Lokalplan 240 efter drøftelse. Sagen er på anmodning fra udvikler udsat siden oktober 2024, men på fornyet anmodning fra udvikler igangsættes sagen nu igen. Forslag til Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 7 har været i offentlig høring, og der er kommet hørings svar, som har givet anledning til ændringsforslag til lokalplanen. Forvaltningen anbefaler, at lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at endeligt godkende Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2026 (tidligere nr. 7 til Kommuneplan 2021) med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

Udvalget besluttede, at der nedsættes en følgegruppe, hvor naboer kan blive informeret og hørt i forbindelse med realiseringen af projektet.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten at endeligt godkende Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2026 (tidligere nr. 7 til Kommuneplan 2021) med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

## Overskrift

Beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 240 for hjørnet af Nyelandsvej og Ndr. Fasanvej med tilhørende kommuneplantillæg

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen om endelig vedtagelse af lokalplanen med henblik på at undersøge, om volumen kunne reduceres med én etage, så bygningen fortsat markerer hjørnet mellem Nordre Fasanvej og Nyelandsvej og spiller ind i begge byrum (kopi af sag fremgår af bilag 1). Lokalplanens muligheder er reduceret på baggrund af denne undersøgelse. Sagen har været udsat siden oktober 2024 efter anmodning fra udvikler og genfremsættes nu ligeledes efter udviklers ønske.

Forvaltningen har sammen med udvikler bearbejdet projektet yderligere. Den øverste etage mod Nyelandsvej er fortsat fjernet for at tilpasse bebyggelsen til naboerne. Etagerne føres helt ud til gavlene, og taget har fået en stejlere hældning, så bygningen fremstår mere i tråd med klassiske ejendomme på Frederiksberg. Derudover er der fjernet en etage mod Nordre Fasanvej, hvilket yderligere tilpasser bebyggelsen til naboejendommene. For at fastholde idéen om to typologier tilpasset henholdsvis Nordre Fasanvej og Nyelandsvej er taget mod Nordre Fasanvej ca. en halv meter højere end mod Nyelandsvej.

Forvaltningen foreslår fortsat, at bygningens farve ændres fra en tung rød skala til en lysere beige/hvid nuance, og at tagmaterialet ændres fra skiffer til forpatineret zink. I det reviderede projekt er der tilføjet dekorative elementer, som fremhæver det skråt afskårne hjørne. Gesimsbånd er yderligere detaljeret, og der er indarbejdet egetræspartier i vinduerne fra 1. til 4. sal. Bygningsdybden er øget med en halv meter, men det samlede etageareal er reduceret.

Projektet er planlagt uden tagterrasse, da tagene nu næsten er lige høje, og adgang vil kræve et trappetårn. Forvaltningen vurderer dog, at der bør gives mulighed for en afgrænset tagterrasse af hensyn til naboerne, da opholdsarealet ellers

reduceres fra 16 til 15 %. Der foreslås desuden mulighed for en kunstnerisk afslutning på hjørnet samt krav om begrønning af den vestlige gavl.

Bilag 2a (høringsnotat), bilag 3 (lokalplan) og bilag 4 (kommuneplantillæg) er revideret i overensstemmelse med ændringerne og erstatter bilagene fra mødet den 3. juni 2024.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. januar 2024 at sende forslag til Lokalplan 240 for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej samt Kommuneplantillæg 7 i otte ugers offentlig høring. Udvalget anmodede samtidig om yderligere bearbejdning af bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone samt om, at høringen henviste til denne beslutning.

Baggrunden for lokalplanforslaget er ønsket om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med et nyt byggeri med blandede boliger, fællesarealer, erhverv og en grøn gård. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet.

Lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden matr.nr. 10co med to hovedbygninger fra 1927, ombygget i 1956, samt en mindre erhvervsbygning. Hovedbygningerne rummer erhverv i stueetagen og seks boliger på 1. og 2. sal. Grunden fremstår generelt nedslidt med asfaltarealer og begrænset beplantning.

Planforslagene var i offentlig høring fra 13. februar til 9. april 2024. Den 13. marts blev der afholdt borgermøde i Kedelhallen med ca. 50 deltagere (jf. bilag 5).

Der var mange bemærkninger om, at bebyggelsen var for stor og høj og ikke passede ind i området, samt bekymring for naboer, byggeperiode og øget trafik. Der blev peget på for mange etager, mørk farve, moderne detaljering og placering på grunden. Andre borgere var positive over for et muligt seniorbofællesskab og en fornyelse af den nedslidte ejendom.

Forvaltningen har modtaget 41 høringssvar, som blandt andet omhandler parkering, boligindretning, bebyggelsesprocent, befolkningstæthed, altaner, gårdrum, kantzone, havemur, trafik samt lokalplanprocessen. Høringssvarene fremgår af bilag 5a og er resumeret og vurderet i bilag 2a.

På baggrund af udvalgets bemærkninger og høringssvarene har forvaltningen drøftet ændringer med bygherre og rådgivere, og der foreligger nu et revideret projekt og lokalplan.

Høringssvarene har medført følgende justeringer:

- Den maksimale bebyggelsesprocent ændres til 265 %.
- Redegørelse, bestemmelser og bilag justeres vedrørende højde mod Nyelandsvej, tagform samt materiale- og farvevalg.
- Der gives ikke mulighed for altaner på vestgavlen.
- Ny cykelparkeringsnorm og reduceret projekt medfører ny beregning.
- Biofaktor-, opholdsareal- og bilparkeringsberegninger er opdateret.
- Indendørs fællesarealer skal overvejende placeres i stueetagen mod gårdhaven, og der skal være direkte gennemgang fra Nordre Fasanvej til gården.
- Bestemmelser om havemur, depoter og mulighed for begrønning af gavl er justeret.

Ændringerne er indarbejdet i lokalplanen og kommuneplantillægget (bilag 3 og 4).

Lokalplanen er desuden opdateret i forhold til Kommuneplan 2025, som er vedtaget siden sidste behandling. Kommuneplantillægget er omdøbt til Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025. Ændringerne fremgår af bilag 3 og 4.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at lokalplan (bilag 3) og tilhørende kommuneplantillæg (bilag 4) vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og høringsnotatet.

Projektet tilvejebringer værdier, der opvejer nedrivning af de eksisterende bygninger. Projektet har efter forvaltningens vurdering en høj arkitektonisk værdi, som indfører sig i og styrker Nordre Fasanvejs karréstruktur og markerer hjørnet i højere grad end den nuværende bebyggelse. Bygningens udformning og arkitektur indpasser sig respektfuldt i den eksisterende by, og tilfører, med inspiration i omgivelserne, nye kvaliteter til området, hvad angår materialer, proportioner og detaljering. Bygningen vil rumme en attraktiv bofællesskabsbebyggelse med forskellige ejerformer og fokus på fælles ude- og inde arealer og vil bidrage til 'blandet by'.

En ny samlet bebyggelse kan medvirke til at skabe et hjørne i byen, der bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

En lokalplan har i sig selv ingen økonomisk konsekvens, idet der ikke er handlepligt i forhold til en lokalplan. Selve byggeriet af de almene boliger, som lokalplanen muliggør, betyder dog, at der skal afsættes rådighedsbeløb til grundkapitallån til projektets udførelse. Udgiften bevilges i forbindelse med godkendelse af projektets skema A.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

## **Bilag**

Bilag 1 KPBU 03062024 pkt 49

Bilag 2a - Revideret høringsnotat 240 marts 2026

Bilag 3 - Lokalplan 240 - endelig - marts 2026

Bilag 4 - Endelig Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2025

Bilag 5 - Referat af borgermøde

Bilag 6a - Alle hørings svar

# Punkt 26: Beslutning om forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22

01.02.05-P16-6-25

## Resumé

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag beslutte, om forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget muliggør en tilbygning til eksisterende baghus og sikrer bevaring af forhuset (villa). Den eksisterende lokalplan for området tillader ikke ny bebyggelse uden ny lokalplan, hvorfor indeværende lokalplanforslag for tilbygningen er udarbejdet. Forvaltningen anbefaler, at Klima-, Plan- og Boligudvalget beslutter, at forslag til Lokalplan 246 godkendes og sendes i offentlig høring.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22 vedtages og sendes i offentlig høring i 4 uger,
2. godkendte, at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. godkendte, at der ikke afholdes borgermøde eller åbent-hus arrangement i hørings-fasen.

Udvalget anmodede forvaltningen om at arbejde videre med detaljeringen af bygningen med henblik på at forbedre det facademæssige udtryk.

## Indstilling

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

1. godkender, at forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22 vedtages og sendes i offentlig høring i 4 uger,
2. godkender, at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. godkender, at der ikke afholdes borgermøde eller åbent-hus arrangement i høringsfasen.

## Overskrift

Beslutning om forslag til lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22

## Anledning

Ejer af ejendommen Mariendalsvej 22 ønsker at lave en tilbygning til eksisterende baghus og opføre det som enfamilieshus. Projektet forudsætter udarbejdelse af en lokalplan. Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 27. oktober 2025, at arbejdet med lokalplanforslag for boliger på Mariendalsvej 22 kunne igangsættes.

### Lokalplanforslagets indhold

Ejendommen Mariendalsvej 22 består af et forhus i form af en villa med udnyttet tagetage fra 1886, baghus i to etager opført i 1886 samt et udhus fra 2002. Lokalplanens formål er at muliggøre en tilbygning til baghuset på 168 m<sup>2</sup>, at sikre det bevaringsværdige forhus og at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag 1.

Lokalplanforslaget inddeler området i to delområder. I delområde 1 ligger forhuset (villaen), som vurderes til at have bevaringsværdi 4 (SAVE). Villaen har bl.a. en velproportioneret gedefacade og bidrager til det varierede kulturmiljø på Mariendalsvej. Lokalplanforslaget udpeger villaen som bevaringsværdig, og bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I delområde 2 ligger baghuset, som har en bevaringsværdi på 7 (SAVE) og er i dårlig stand. Lokalplanen giver mulighed for en tilbygning, som transformerer baghuset fra en mindre etagebolig til et enfamilieshus. Som led i transformationen fjernes tag og gavl på det eksisterende baghus og huset forhøjes fra 2 til 3 etager, så det flugter med den tilstødende ejendom på Mariendalsvej 24 og nabohusets tag på Mariendalsvej 20. Tilbygningen forlænger huset mod sydøst, så den virker støjafskærmende for trafikstøj fra Ågade. Arkitekturen opretholdes i et enkelt og funktionelt udtryk, der refererer til det oprindelige baghuserhverv.

Tilbygningen er placeret i den nordøstlige del af grunden. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at tilbygningen ikke medfører skyggegener for naboen på Mariendalsvej 20, da skyggerne falder mod Ågadeparken. For daginstitutionen på Mariendalsvej 24 er der ligeledes kun meget begrænsede skyggepåvirkninger.

Lokalplanforslaget indeholder desuden bestemmelser om to bevaringsværdige træer, bestemmelser for grønne opholdsarealer med en biofaktor på min. 0,5, samt at det grønne præg mod Mariendalsvej bevares.

### Eksisterende plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61 vedtaget 30. maj 1988 med tillæg vedtaget 15. januar 1990. Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 2 delområder, hvor ejendommen er beliggende i delområde 2. Ifølge eksisterende lokalplan kan der alene foretages ny bebyggelse i delområde 2 ved udarbejdelse af ny lokalplan. Lokalplan 246 afløser Lokalplan 61 med tillæg for den del, der er omfattet af lokalplanområdet.

### Kommuneplan 2025

Forslag til lokalplan 246 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025.

### Miljøvurdering

Screeningen viser, at lokalplanen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger jf. bilag 2. Der foretages derfor ikke miljøvurdering. Der lægges i afgørelsen vægt på, at der er tale om et meget afgrænset område af byen, og at planen ikke giver muligheder for bebyggelse eller ændringer af området, der giver væsentlige miljømæssige påvirkninger.

### Borgerinddragelse

Lokalplanen dækker et afgrænset område og indeholder nybyggeri i et meget begrænset omfang, som ikke er synligt fra gadebilledet. Lokalplanen vurderes derfor ikke at have en stor offentlig interesse. Det vurderes derfor, at høringsperioden kan fastsættes til 4 uger, og at der ikke afholdes borgermøde eller åbent-hus arrangement i forbindelse med høringsperioden.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at Klima-, Plan- og Boligudvalget godkender, at forslag til Lokalplan 246 sendes i offentlig høring i en periode på 4 uger. Tilbygningen af baghuset fastholdes i det enkle udtryk fra det oprindelige baghuserhverv og er i høj arkitektonisk kvalitet. En renovering af det eksisterende hus medvirker til at skabe en tidssvarende bolig, og forlængelsen er med til at støjbeskytte området og opholdsarealer fra Ågades biltrafik. En bevaring af den oprindelige villa sikrer det varierede og stemningsfulde kulturmiljø på Mariendalsvej.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalg

## **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 246

Bilag 2 - Miljøscreening Forslag til lokalplan 246

# Punkt 27: Beslutning om udnyttelse af eksisterende tagrum til beboelse på Nordre Fasanvej 93

02.34.02-P19-444-24

## Resumé

Sagen omhandler muligheden for at omdanne et tagrum på 5. sal til en familiebolig på 125 m<sup>2</sup>. Tagetagen anvendes i dag til lager/erhverv og er medregnet i etagearealet i BBR. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen i henhold til udvalgets ønske om at behandle aktuelle byggesager vedr. tagboliger - jf. beslutning på temamøde den 27. marts 2023 om tagboliger, hvor udvalget ønskede at behandle flere tagboligprojekter førend formulering af en praksis. Projektet opfylder ikke lokalplanens bestemmelse i pkt. 4.4, hvor der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligbrutto-etageareal.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at erhvervsarealet kan omdannes til beboelse og i givet fald – og
2. godkendte, at der kan dispenseres for anlæg af en ny bilparkeringsplads på egen matrikel mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for den manglende parkeringsplads.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget beslutter,

1. hvorvidt erhvervsarealet kan omdannes til beboelse - og i givet fald
2. hvorvidt der kan dispenseres for anlæg af en ny bilparkeringsplads på egen matrikel mod, at der indbetales til Frederiksberg kommunes parkeringsfond for den manglende parkeringsplads.

## Overskrift

Beslutning om udnyttelse af eksisterende tagrum til beboelse på Nordre Fasanvej 93

## Anledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Bay Architech, som på vegne af enhedens ejer, ønsker at omdanne erhvervet til én ny familiebolig på i alt 125 m<sup>2</sup>. Se bilag 1-4.

I forbindelse med omdannelsen, søges tagetagen udvidet med fem kviste, tre mod gaden og to kviste mod gården, placeret på hver side af en indfældet tagterrasse på 8 m<sup>2</sup>. Tegltaget ønskes udskiftet til falsset zink.

Den fritstående gavl mod syd begrønnes med "Rådhusvin" og på facaden mod Nordre Fasanvej monteres et 35 cm dybt møbel med to bænke og plantekummer i sortmalet træ.

Bygningen, der er opført i 2005 som beboelsejendom, indeholder otte familieboliger på hhv. 80 og 95 m<sup>2</sup> beliggende fra 1. til 4. sal samt et erhvervsareal i loftrummet 5. sal. Ejendommen er opført i gule teglsten med sadeltag og en delvis åben stueetage med port gennemgang og fælles funktioner. Alle lejligheder er opført med altaner mod vest og betjenes via trappe og elevator, som er ført med op i tagetagen.

Da ejendommen er af nyere oprindelse, er den ikke udpeget bevaringsværdig.

### *Parkering*

Projektet udløser krav om en bilparkeringsplads, hvorfor der ansøges om dispensation fra lokalplanen mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for én bilparkeringsplads.

### *Lovgrundlag*

### Lokalplaner

Ejendommen er omfattet af lokalplan 29 som har til formål:

- at sikre området til boligområde med mulighed for forretningsvirksomhed langs Nordre Fasanvej og Godthåbsvej og at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse på ejendommen Nordre Fasanvej 101-103

### Kommuneplan 2025

Ejendommen er beliggende i område 4.B.17, som er udlagt til boligområde, etageboliger i seks etager med en bebyggelsesprocent på 240.

Om kvarter 4 står i Kommuneplanen :

- "I kvarter 2, 3 og 4 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af byen. Her vil – efter en konkret vurdering – hensynet til den blandede by og variation af boligtyper og ejerformer kunne tillægges særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af boliger med skærpede krav til fællesarealer".

### *Boligtilvækstkriterier*

Konverteringer fra erhverv til bolig vil ofte betyde, at der skal stilles andre krav til parkering, opholdsarealer, støjbeskyttelse m.m., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde.

I forhold til opholdsareal og parkeringskrav kan et projekt opnå dispensation, hvis projektet tilfører andre værdier til den omgivende by.

### *Behandlede tagboligsager siden marts 2023*

Udvalget har i kølvandet af temadrøftelsen i marts 2023 tilladt en ny tagbolig i ejendommen Falkoner 120 (projekt opgivet) samt to nye tagboliger i ejendommen Falkoner Allé 41 (her er senere givet afslag til fornyet ansøgning om fem boliger, så der etableres to boliger). Udvalget har desuden meddelt afslag til to tagboliger i ejendommen Nylandsvej 1 (da opholdsarealer blev vurderet for dårlige) samt en ny bolig på Ærøvej 4.

## **Anbefaling**

Forvaltningens vurderer, at den ansøgte omdannelse fra erhverv til beboelse er tilpasset bygningens arkitektur. Ejendommen er beliggende i kvarter 4, vest for Fasanvejslinjen, hvor fortætningen er mindre end på det øvrige Frederiksberg. Erhvervsarealet er beliggende i bygningens øverste etage og dermed ikke publikumsorienteret eller særlig anvendelig til erhverv. Projektet er i tråd med, at Kommuneplanen søger at undgå erhverv over boliger i etageejendomme. Omdannelsen etableres inden for eksisterende tagprofil og øger dermed hverken etagearealet eller bebyggelsesprocenten. Lejligheden er veldisponeret med tre værelser, to toiletter/bad, køkken/alrum, stue og et privat uderum på tagterrasse mod gården. Ejendommens øvrige lejligheder er gode treværelses boliger. Alle lejligheder er tilgængelige via trappe og elevator. Gårdrummet er delvis anlagt med et grønt opholdsareal og 6-7 parkeringspladser, som ikke kan udvides. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres fra krav om etablering af en bilparkeringsplads, mod at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales i alt 262,020 kr. for en bil-parkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest fem år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1\_Ansoegning.pdf

Bilag 2\_Samlet tegningsmateriale

Bilag 3\_Illustrationer



# Punkt 28: 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.

## Beslutning

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.

## 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

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 den 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 bygherre 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 bygherres 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 trappemodell 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 bygherres 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

## **Bilag**

Bilag 9 Ansøgers bemærkninger til naboorienteringssvar

Bilag 4 Tegninger fra ansøger

Bilag 1 Byggeandragende

Bilag 2 Dispensationsansøgning

Bilag 3 Tegningsbilag fra Lokalplan 224

Bilag 5 Kommuneplan 2025 "trappemodellen"

Bilag 6 BMU 07.04.2021

Bilag 7 Notat til BMU 07.04.2021

Bilag 8 Samlede naboorienteringssvar

Bilag 10 KPB 08.05.2023 nr. 63

Bilag 11 KPB 07.04.2025 nr. 46

# Punkt 29: Beslutning om tilladelse til etablering af altaner på Falkoner Alle 25/Nyelandsvej 1

02.34.02-P19-111-25

## Resumé

Sagen omhandler etablering af altaner på den bevaringsværdige bygning Falkoner Alle 25/Nyelandsvej 1. Der søges om at etablere 3 altaner på bygningens hjørne ud mod krydset Falkoner Alle/Nyelandsvej samt 4 altaner på gavlen på Nyelandsvej.

Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da bygningen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 226 – Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret og bygningen ligger ud mod et hovedstrøg.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Christian Sylvest-Noer, Kim Christiansen og Lone Loklindt)

1. godkendte, at der meddeles tilladelse til etablering af 3 altaner på hjørnet af bygningen ud mod Falkoner Allé/Nyelandsvej – og
2. godkendte, at der meddeles tilladelse til etablering af 4 altaner på gavlen på Nyelandsvej.

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

Udvalget opfordrer til begrønning af gavlen, idet der kan søges midler i kommunens pulje til begrønning af gavle.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at der meddeles tilladelse til etablering af 3 altaner på hjørnet af bygningen ud mod Falkoner Alle/Nyelandsvej - og
2. godkender, at der meddeles tilladelse til etablering af 4 altaner på gavlen på Nyelandsvej.

## Overskrift

Beslutning om tilladelse til etablering af altaner på Falkoner Alle 25/Nyelandsvej 1

## Anledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra MinAltan A/S, der på vegne af Ejerforeningen Nyelandsvej 1 bl.a. søger om tilladelse til at etablere 3 altaner mod gadesiden på ejendommen Falkoner Alle 25/Nyelandsvej 1 på 2., 3. og 4. sal. Altanerne ønskes placeret på hjørnet af ejendommen, og altanerne er dermed placeret på en fremtrædende placering direkte ud til krydset mellem Falkoner Alle og Nyelandsvej. Derudover søges om etablering af 4 altaner på 1., 2., 3. og 4. sal placeret på gavlen ved Nyelandsvej.

Sagen forelægges til udvalgets beslutning, fordi By- og Miljøudvalget den 11. januar 2016 anmodede om, at altansager, hvor der er en bevarende lokalplan, og hvor altanerne ønskes placeret ud mod hovedstrøg, fremover forelægges til udvalgets beslutning.

## Ansøgningen

De ansøgte altaner på 2., 3. og 4. sal mod krydset Falkoner Alle/Nyelandsvej har en dybde på 1000 mm og en længde på 2020 mm. Altanerne udføres i grå fiberbeton og med sort stålværn. Altandørene monteres i samme afstand fra facadeflugt som eksisterende vinduer, og udføres med fyldning i den nederste del, mens den resterende del af altandørene har samme opdeling som eksisterende vinduer, herunder vandret tværpost i flugt med tværposten i eksisterende vinduer. De forskellige murdekorationer under de eksisterende vinduer fjernes, og de eksisterende muredetaljer på siden af vinduerne føres ned til altanbunden, hvor brystningen fjernes.

De ansøgte altaner på 1.-4. sal på gavlen mod Nyelandsvej har en dybde på 1500 mm og en længde på 3540 mm. Altanerne udføres med altanramme i sortmalet stål, underplade i fiberbeton og med sort stålværn. Den eksisterende gavl er uden åbninger med undtagelse af to vinduer i tilknytning til loftsetagen. Altandørene på gavlen udføres tilsvarende altandørene på hushjørnet mod gaden.

Ansøgningen indeholder, at altandørene udføres med falsk tværpost. Det betyder, at der etableres en dør, der er sammenhængende fra dørtrinnet til muråbningens top, men med opdeling svarende til de eksisterende vinduer for at opnå en visuel sammenhæng mellem altandøren og de øvrige vinduer i facaden.

De eksisterende samt fremtidige forhold fremgår af ”Ansøgningsmateriale (bilag 1)”.

I tilknytning til etablering af altanerne på hjørnet mod gaden er der ansøgt om dispensationer til mindre afvigelser fra krav i bygningsreglement 2018 (BR 18) vedrørende dagslyskrav samt adgangsforhold. De ansøgte dispensationer afviger ikke fra, hvad der er meddelt dispensation til i andre sager.

### Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 226 – Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret, der bl.a. udpeger bygningen som bevaringsværdig samt fastsætter, at bygninger, som er udpeget bevaringsværdige, ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Om altaner fastsætter lokalplanen, at der kan etableres altaner i overensstemmelse med bilaget ”Din nye altan - fra ide til ibrugtagning” samt tillæg.

Det ansøgte kræver således en tilladelse efter lokalplanen, hvilket behandles på samme måde som en dispensation fra lokalplanen. Der kan dispenseres fra lokalplanen ifølge planlovens § 19, og der skal i den forbindelse foretages vurdering af, om der skal foretages naboorientering jævnfør planlovens § 20. Beslutninger om dispensationer fra lokalplanen er i Frederiksberg Kommunes delegationsplan delegeret til forvaltningen, med mindre det ansøgte ligger uden for praksis, hvorefter delegationen er givet til fagudvalget. Ansøgninger om altaner vurderes på baggrund af Frederiksberg Kommunes retningslinjer om nye altaner på eksisterende etageejendomme ”Din nye altan - fra ide til ibrugtagning” med tillæg. Her gives mulighed for etablering af altaner mod gaden på bevaringsværdige ejendomme, hvis det kan gøres med respekt for bygningens arkitektur og eksisterende facadeudsmykning.

### Naboorientering

Der er foretaget naboorientering af Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF).

FBLF har indsendt bemærkninger og gør indsigelse mod altanerne på bygningens afskårne hjørne, da der ifølge FBLF er tale om en helt særlig etageejendom med hensyn til facade- og vinduesudsmykning. Bemærkningerne fra FBLF fremgår af ”FBLF bemærkninger (bilag 2)”.

## **Anbefaling**

### Altaner på hushjørnet mod gade

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er en ændring, som respekterer den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Forvaltningen vurderer, at altanerne på hushjørnet er tilpasset i størrelse og udseende til placeringen ud mod Falkoner Alle/Nyelandsvej, idet bredden af altanerne underordner sig hushjørnets geometri og er tilpasset til de eksisterende vinduer samt at de eksisterende murdekorationer ændres på en respektfuld måde. Derudover er altanbundene på denne placering tilpasset bygningens eksisterende facadeudtryk ved materialevalg og geometri. Altandørene mod gaden udføres med fyldningspartier i bunden og med dannebrogsoptdeling svarende til opdelingen i de øvrige vinduer i facaden mod gaden. Mod gaden fremstår bygningen med pudset facade i stueetagen samt 1. sal, mens 2. til 4. sal fremstår i blank mur. Ved overgangen mellem de forskellige udtryk af facaden er der indlagt et vandret bånd, hvor der ved vinduernes placering er indlagt særlig udsmykning.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte hjørnealtaner ikke i væsentlig grad forstyrrer facaden udtryk, idet der er tale om altaner af begrænset størrelse, der alene er placeret på hjørnet af bygningen. Der sker ikke ændringer af den øvrige del af facaden. Det er forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med lokalplanens formål. Forvaltningen bemærker desuden, at der er eksisterende altaner på hushjørnet af andre bygninger ud til krydset – se ”Billeder af krydset Falkoner Alle/Nyelandsvej (bilag 3)”, og altaner på hushjørnet derfor ikke er fremmed på denne placering.

Det er på denne baggrund forvaltningens samlede anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til de ansøgte altaner på hushjørnet mod gaden.

## Altanerne på gavlen

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte altaner på gavlen ved Nylandsvej er en ændring, som respekterer den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Gavlen fremstår nu i blank mur med to vinduer ud for loftsetagen umiddelbart under taget. De ansøgte altaner er placeret i en ranke med altandøren placeret ud for vinduet nærmest Nylandsvej og sikrer dermed en lodret sammenhæng og rytme på facaden. Idet gavlen ikke orienteret direkte mod vejen, vurderer forvaltningen at størrelsen af de ansøgte altaner samt udformningen af dem ikke væsentligt påvirker bygningens bevaringsværdi. Det er forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med lokalplanens formål, og forvaltningen noterer sig derudover at der tidligere er meddelt tilladelse til opsætning af altaner på gavle inden for samme lokalplan. Det bemærkes desuden, at der tidligere er meddelt tilladelse til etablering af altaner på gavle i umiddelbart sammenlignelige sager inden for Lokalplan 226.

Det er på denne baggrund forvaltningens samlede anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til de ansøgte altaner på gavlen langs Nylandsvej.

## Altandørene

I det ansøgte er der vist identiske altandøre ved alle de ansøgte altaner. Ansøgningen indeholder falsk tværpøst i altandørene, hvilket betyder, at døren etableres med et stort dørblad, der går fra dørtrin til muråbningens top. Med en falsk tværpøst i altandørene vil døren og vinduet over døren åbne som en sammenhængende flade.

I forbindelse med altaner mod gaden vil altandøre med falsk tværpøst være en tydelig visuel forskel mellem altandørene og de øvrige vinduer i gadefacaden i de tilfælde, hvor både vinduer og altandøre er åbne. Det er muligt at opnå en større visuel sammenhæng mellem åbne altandøre og vinduer på gadefacaden ved at altandørene udføres med en fast tværpøst. Dermed åbnes altandøren og vinduet i den øverste del af altandøren hver for sig, hvilket giver større overensstemmelse med inddelingerne af de eksisterende vinduer på gadefacaden. Dog vil en fast tværpøst umiddelbart betyde, at frihøjden i altandøren bliver ca. 175 cm, hvilket er lavt.

Altanerne på gavlen adskiller sig fra altanerne mod gaden, og der er ikke samme umiddelbare reference til vinduer placeret umiddelbart ved siden af i samme facade. Det er derfor forvaltningens vurdering, at altandørene ved altanerne på gavlen kan udføres med falsk tværpøst, uden at det påvirker bygningens bevaringsværdi væsentligt.

## **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1 - Ansøgningsmateriale

Bilag 2 - FBLF bemærkninger

Bilag 3 - Billeder af krydset

# Punkt 30: 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.

## Beslutning

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

## 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

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

## **Bilag**

Bilag 1. Projektforslag

Bilag 2. Skyggediagrammer

# Punkt 31: Beslutning om etablering af 65 nye studieboliger på H.V. Nyholms Vej 7

02.01.00-G01-259-25

## Resumé

Sagen omhandler ansøgning om konvertering af den eksisterende erhvervsejendom på H.V. Nyholms Vej 7 til 65 studieboliger med eget køkken og bad. Ejendommen er beliggende i et område uden lokalplan, men kan realiseres inden for gældende kommuneplanrammer. Det er dog ikke muligt at etablere de efter kommuneplanen krævede 6 bilparkeringspladser på ejendommen, og ansøger søger derfor om fravigelse af parkeringskravet mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond. Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse på mødet den 2. februar 2026. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at den eksisterende erhvervsejendom konverteres til 65 nye studieboliger, idet bygherre tinglyser deklaration om studieaktivitet – og
2. godkendte, at der dispenseres for anlæg af 6 parkeringspladser mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for de manglende parkeringspladser.

Udvalget noterede sig, at der i den konkrete sag i praksis ikke kan stille krav om almene boliger, idet lovgivningen forhindrer anvendelse af den delegerede bygherremodel ved transformationer.

Udvalget anmodede forvaltningen om, at der arbejdes videre med at kortlægge mulighederne herfor evt. ved en henvendelse til ministeren. Status på dette arbejde forelægges udvalget.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at den eksisterende erhvervsejendom konverteres til 65 nye studieboliger, idet bygherre tinglyser deklaration om studieaktivitet - og
2. godkender, at der dispenseres for anlæg af 6 parkeringspladser mod, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for de manglende parkeringspladser.

## Overskrift

Beslutning om etablering af 65 nye studieboliger på H.V. Nyholms Vej 7

## Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 2. februar 2026 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### Sagsfremstilling af 2. februar 2026

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om konvertering og transformation af erhvervsejendommen på H.V. Nyholms Vej 7 fra erhverv til 65 studieboliger, alle med eget køkken og bad. Ejendommen er opført til kontorformål og har senest været anvendt som fitnesscenter, men står i dag tom. Bygningen består af fire etager samt kælder og tagetage. Kælderen er i dag indrettet til parkeringsarealer mod gårdsiden med adgang via port og rampe.

Ejendommen er beliggende i et område, der primært anvendes til boligformål. Umiddelbart mod vest ligger et etageboligbyggeri i fem etager (Lindevangsgården). Mod syd afgrænses området af Peter Bangs Vej, mod øst ligger bolig- og institutionsområdet Nimbusparken og mod nord, for enden af H. V. Nyholms Vej, ligger en uddannelsesejendom anvendt af CBS.

I forbindelse med konverteringen ansøges der om tilladelse til at indrette kælderen som fælleslokale med adgang til fælles opholdsarealer i gårdrummet samt at etablere nye kviste i tagetagen. De eksisterende fællesarealer i gården foreslås opdateret og begrønnet. Facaden ønskes opgraderet med højformat vinduer og franske altaner, og den nuværende

udvendige elevator foreslås flyttet ind i bygningen, hvilket skaber plads til etablering af en ny grøn kantzone mod gaden (jf. bilag 1 og 2).

Ansøger oplyser, at projektet kan tilvejebringe de krævede 30 % opholdsareal, forudsat at der ikke etableres bilparkering på ejendommen. Der er i projektet anvist 59 cykelparkeringspladser heraf 6 til pladskrævende cykler, hvoraf hovedparten placeres i underetagen med direkte og niveaufri adgang fra gården.

### *Lovgrundlag*

- *Bygningsreglementet*: Der skal udlægges passende arealer til ophold, affald og parkering i forhold til bebyggelsens anvendelse og omfang.
- *Kommuneplan 2025*: Ejendommen ligger i område 3.B.5 – Finsensvej, udlagt til etageboliger. Kommuneplanens rammer finder anvendelse, da der ikke foreligger lokalplan.
- *Boligtilvækstskriterier*: Konverteringer skal vurderes ud fra bykvalitet og kommunens målsætninger. I kvarter 3 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af byen. Her vil, efter en konkret vurdering, hensynet til den blandede by og variationen af boligtyper og ejerform kunne tillægges særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af boliger med skærpede krav til fællesarealer.
- *Opholdsarealer*: Der skal som minimum sikres opholdsarealer svarende til 30 % af etagearealet for studieboliger, svarende til ca. 450 m<sup>2</sup>.
- *Parkeringsarealer*: I Kommuneplan 2025 beregnes kravet til bilparkering for kollegie-, studie- og ungdomsboliger efter en trappemodell, hvor parkeringsnormen reduceres i takt med byggeriets størrelse. For et byggeri på ca. 1.500 m<sup>2</sup> udløser modellen et krav om 6 bilparkeringspladser.

Da bebyggelsesprocenten på ejendommen overstiger 150 %, skal bilparkering som udgangspunkt etableres i parkeringskælder. Der kan, efter en konkret vurdering, meddeles tilladelse til reduktion af parkeringsnormen, hvis der etableres en debilsordning på ejendommen.

For cykelparkering gælder et krav på 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf hver tiende plads skal være dimensioneret til særligt pladskrævende cykler. For det ansøgte projekt svarer dette til ca. 59 cykelparkeringspladser, heraf mindst 6 til særligt pladskrævende cykler.

- *Studieaktivitet*: Ved opførelse af studieboliger kan studieaktivitet sikres uden lokalplan, hvis bygherrer inden ansøgning om byggetilladelse lader tinglyse deklaration på ejendommen om, at boliger er omfattet af kapitel 1a i lov om boligforhold.

### **Anbefaling**

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte konvertering til studieboliger vil bidrage positivt til bylivet i området. De foreslåede facadeændringer, herunder udskiftning til højformat vinduer, etablering af franske altaner samt ny placering af elevatoren, fremstår veltilpassede områdets karakter og bygningens nye funktion som studieboliger. Ligeledes vurderes opgraderingen og begrønningen af gårdrummet samt etableringen af en grøn ankomstzone mod gaden som væsentlige kvalitetsløft, der styrker både udearealerne og det visuelle gadebillede.

Forvaltningen vurderer desuden, at prioriteringen af at etablere mest mulige opholdsarealer, på bekostning af fysisk etablering af de krævede 6 bilparkeringspladser, er hensigtsmæssig i lyset af projektets karakter som studieboliger.

### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 1.572.120 kr. for 6 parkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler Frederiksberg Kommune halvdelen af udgiften. Er parkeringspladsen ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalt beløb.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Historik**

## **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29, den 2. februar 2026, punkt 13:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen efter drøftelse.

### **Bilag**

Ideoplæg af 15-12-2025 for H.V. Nyholmsvej 7

Redegørelse for bebyggelsesprocent og kommuneplanmæssig vurdering

# Punkt 32: Orientering om årlig statussag vedrørende sammenlægning af beboelseslejligheder 2025

02.01.00-G01-59-24

## Resumé

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i 2025. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar til 31. december 2025.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

## Indstilling

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

- tager årlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder 2025 til efterretning.

## Overskrift

Orientering om årlig statussag vedrørende sammenlægning af beboelseslejligheder 2025

## Anledning

Forvaltningen fremlægger med denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar 2025 og 31. december 2025. Det bemærkes i lighed med de seneste statussager, at Kommunalbestyrelsen på mødet d. 20. marts 2023 godkendte sagen om nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder (Bilag 1).

Disse nye kriterier har haft betydning for afgørelsen af sager i andet halvår af 2023 samt sager i hele 2024 og 2025, og den fortsatte konsekvens af de nye kriteriers indvirkning på sammenlægningssager vil således blive belyst i denne sag.

Der blev i 2025 truffet 25 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- 14 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m<sup>2</sup>. Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i Lov om boligforhold. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 10 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 145 m<sup>2</sup>. Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor nævnte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som sager om beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m<sup>2</sup>. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 1 ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 145 m<sup>2</sup>. Denne ansøgning handlede om en tidligere stor lejlighed, der var blevet opdelt og som nu blev tilbageført ved sammenlægning. Ansøgningen blev afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor nævnte retningslinjer. Ansøgningen er imødekommet.

En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om lejlighedernes størrelse fremgår af Bilag 2.

En oversigt over antallet af ansøgninger i 2. halvår af 2023 samt i hele 2024 og 2025 ses nedenfor:

	2023	2024	2025
Samlet boligareal	2. halvår	1. + 2. halvår	1. + 2. halvår
Ikke større end 130 m <sup>2</sup>	8	16	14

130 m <sup>2</sup> – 145 m <sup>2</sup>	8	8	10
Større end 145 - 160 m <sup>2</sup>	1	0	0
Større end 160 m <sup>2</sup>	2	5	1
Ansøgninger i alt	19	29	25
Tilladelser i alt	19	29	25
Afslag	0	0	0

En oversigt over ansøgninger for tidligere halvår ses i referatet fra den halvårslige statussag om sammenlægninger af beboelseslejligheder for andet halvår af 2023. (Bilag 3)

Afsnittet på kommunens hjemmeside om sammenlægning af beboelseslejligheder er blevet opdateret med en uddybning af hvilke sammenlægningssager, der kræver byggetilladelse, og om at sammenlægninger kan have arealmæssige konsekvenser for både de sammenlagte lejligheder og for andre lejligheder i opgangen/ejendommen.

## Anbefaling

De kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget den 20. marts 2023 af Kommunalbestyrelsen, er overordnet mere restriktive end de tidligere, idet at man ikke kan få tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m<sup>2</sup> med mindre der for eksempel er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af medlemmerne i husstanden. Til gengæld åbner de nye kriterier for sammenlægning af lejligheder i ejendomme, der ikke er opført som enfamiliehus og tidligere var benyttet som bolig for én husstand, der kan sammenlægges, så ejendommen efterfølgende får status af enfamiliehus.

Det gennemsnitlige antal tilladelser til sammenlægning i årene 2016- 2024 lå på omkring 30 om året – dog blev der i 2022 givet 44 tilladelser – så året 2025 følger nogenlunde det tidligere mønster.

I 2025 blev der dog ikke givet tilladelse til sammenlægning i ejendomme, der efterfølgende kunne få status som enfamiliehuse, mens der var 4 af denne type sager i 2024.

Forvaltningen vurderer samlet set, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fungerer, at de i langt de fleste tilfælde gør det tydeligt for borgerne, om en ansøgning vil blive imødekommet, samt at uddybning og præcisering af vejledningen på kommunens hjemmeside vil tydeliggøre mulige konsekvenser for ansøgerne.

Det anbefales på den baggrund, at den årlige statussag tages til efterretning.

## Bevillingsmæssige konsekvenser

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Borgmesterpåtegning

Nej

## Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## Bilag

Bilag 3 - Referat fra udvalgs møde, 5. februar 2024

Bilag 2 - Oversigt over afgørelser 2025

Bilag 1 - Kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder

# Punkt 33: Orientering om partnerskab med Det Bæredygtige Forsamlingshus og status på testfasen for bygning 46

01.30.10-A00-1-25

## Resumé

Kommunalbestyrelsen har med Budget 2025 bevilget 400.000 kr. årligt til Det Bæredygtige Forsamlingshus til at understøtte aktiviteter i Klimaplan 2025. Klima-, Plan- og Boligudvalget samt By- og Erhvervsstrategisk udvalg får med denne sag et overblik over hovedresultaterne fra 2025, kommende aktiviteter i 2026 samt Det Bæredygtige Forsamlingshus' organisering og rammerne for samarbejdet i 2026. Sagen indeholder ligeledes en status på testfasen for Bygning 46.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget og By- og Erhvervsstrategisk Udvalg

- tager orienteringen om partnerskab med Det Bæredygtige Forsamlingshus og status på testfasen for Bygning 46 til efterretning.

## Overskrift

Orientering om partnerskab med Det Bæredygtige Forsamlingshus og status på testfasen for Bygning 46

## Anledning

Det Bæredygtige Forsamlingshus er et samlingssted for forskellige borgergrupper og foreninger på Frederiksberg med interesse for den grønne omstilling. Det Bæredygtige Forsamlingshus og Frederiksberg Kommune har formaliseret samarbejdet gennem en partnerskabsaftale (Bilag 1, Underskrevet Partnerskabsaftale). Aftalen er knyttet op på de målsætninger for grøn omstilling, der er beskrevet i sporet "Borgernes og virksomhedernes forbrug" i Klimaplan 2025. Konkret bidrager Det Bæredygtige Forsamlingshus ved at afholde og facilitere aktiviteter med et fokus på grøn omstilling og bæredygtighed i og omkring forsamlingshuset.

### Status for 2025

I 2025 har Det Bæredygtige Forsamlingshus og aktører i huset afholdt 34 enkeltstående arrangementer. Det Bæredygtige Forsamlingshus arrangerede blandt andet aktiviteter under Danmarks nationale Klimahandledag og Grønne Dage. Hertil kommer de faste tilbagevendende aktiviteter:

- Københavns Fødevarerfællesskab Frederiksberg: 50 arrangementer,
- Stop Spild Lokalt: 58 arrangementer og
- Repair Café: 10 arrangementer (Bilag 2, DBF årsrapport 2025)
- Frederiksberg Fælleshave blev færdigetableret i 2025 med tilhørende orangeri og drives i dag af havens medlemmer med arbejdsdage hver anden uge.

Det Bæredygtige Forsamlingshus har med udgangen af 2025 følgende aktører tilknyttet:

- Stop Spild Lokalt, Københavns Fødevarerfællesskab Frederiksberg, Frederiksberg Fælleshave, AVAL (bæredygtig kunst), Senior bordtennis og Mobil Sauna.

Derudover samarbejder Det Bæredygtige Forsamlingshus med Frederiksberg Forsyning, Grønne Nabofællesskaber, CBS, Frederiksberg Centret, Dråben i Havet, Frederiksberg Gymnasium og Frederiksberg Aftenskole.

Det Bæredygtige Forsamlingshus har på nuværende tidspunkt 475 medlemmer, hvoraf 52 er betalende medlemmer.

## Partnerskabsaftale og samarbejde omkring grøn omstilling i 2026

Formålet med partnerskabet mellem Frederiksberg Kommune og Det Bæredygtige Forsamlingshus er som nævnt primært at understøtte sporet "Borgernes og virksomhedernes forbrug" i Klimaplan 2025. Målet i Klimaplan 2025 er at Frederiksbergs Kommunes borgere, foreninger og virksomheder har en forståelse for klimavenlig adfærd og har mindsket klimaaftrykket fra deres forbrug i 2030.

Forvaltningen er pt. i dialog med Det Bæredygtige Forsamlingshus om partnerskabsaftale for 2026 og derigennem samarbejde om klimaplanens målsætninger. Opfølgning på samarbejdsaftalen sker på kvartalsvise møder mellem forvaltningen og Det Bæredygtige Forsamlingshus' sekretariat og repræsentant fra bestyrelsen.

Det Bæredygtige Forsamlingshus har sat sig for at arbejde med flere bæredygtige aktiviteter, stærkere natursamarbejder med skoler og institutioner samt øget frivilligengagement – særligt blandt unge. Samtidig styrkes samarbejdet med Frederiksberg Kommune og lokale aktører om forbrug, genbrug og ressourcer. Helt konkret planlægger Det Bæredygtige Forsamlingshus jævnlige fællesspisninger og debattrækker og andre aktiviteter, som inspirerer til mere bæredygtig adfærd.

Det Bæredygtige Forsamlingshus har i deres plan for 2026 prioriteret at understøtte de frivillige organisationer i huset mere ved fx at holde aktørmøder jævnligt. Det Bæredygtige Forsamlingshus har desuden afsat 40.000 kr. i 2026 til, at de frivillige aktører i huset kan gennemføre aktiviteter.

### Brugen af Bygning 46

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg vedtog på mødet i marts 2025 at igangsætte en testfase med Det Bæredygtige Forsamlingshus som den primære aktør i lokalerne i Bygning 46. Det Bæredygtige Forsamlingshus skulle være vært for og medskaber af et nyt levende og inkluderende fællesskab, der henvendte sig til bred gruppe af aktører. Det blev samtidig besluttet, parallelt med testfasen, at undersøge om der var muligheder for mere kommercielle aktører.

Det Bæredygtige Forsamlingshus var allerede en del af udviklingen af Hospitalshaven og var udvalgt via et 'open call' til at drive midlertidige aktiviteter i den tidligere gartnerbolig og kunne få opgraderet sine faciliteter ved at flytte aktiviteterne til Bygning 46, som med større sammenhængende rum gav mulighed for flere og større aktiviteter.

Testfasen er nu evalueret, og det skal vurderes, hvordan den resterende periode frem til medio 2027 skal forløbe. Det Bæredygtige Forsamlingshus' årsrapport viser et 'årshjul' med mange typer aktiviteter. 2025 har samtidig været et opstartsår, der har vist, at det kan være svært for forskellige aktiviteter at sameksistere, når pladskrav og opbevaringsbehov ikke helt harmonerer.

Disse udfordringer kan evt. løses ved, at der kan stilles et nyt særskilt lokale til rådighed bl.a. til aktiviteten 'Stop madspild lokalt', som kan frigive plads til andre aktiviteter i det centrale rum i Bygning 46. Dette er forvaltningen ved at undersøge om er muligt.

Ift. kommercielle aktører, har det i testfasen været muligt at etablere saunagus ved Bygning 46 gennem virksomheden Mobil Sauna, som driver aktiviteten og indgår i et samarbejde med Det Bæredygtige Forsamlingshus. Aktiviteten har været i gang siden efteråret 2025 og er meget velbesøgt.

### Organisering af Det Bæredygtige Forsamlingshus

Forvaltningen har erfaret, at der det forgangne år har været interne uoverensstemmelser om Bygning 46's driftsmodel og retning, ligesom nogle af de tilknyttede aktører og dele af den nu afgående bestyrelse har oplevet manglende gennemsigtighed og inddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af Klimahandlingsplan 2025.

Det betyder, at Repair Café Frederiksberg ikke længere er fast aktør i huset, at Danmarks Naturfredningsforening Frederiksberg er trådt ud som samarbejdspartner og at Frederiksberg Gårdlaug er udtrådt af bestyrelsen. Forvaltningen har dialog med disse aktører om et fortsat samarbejde om klimaplanens indsatser.

Det Bæredygtige Forsamlingshus har afholdt generalforsamling i januar, hvor retning for organisationen blev drøftet og budget for 2026 blev vedtaget. Ligeledes blev der valgt to nye bestyrelsesmedlemmer, så der i dag er i alt 4 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen blev konstitueret den 2. februar 2026.

## **Anbefaling**

Forvaltningen anbefaler, at udvalgene tager orienteringen om status på partnerskab med Det Bæredygtige Forsamlingshus til efterretning.

Forvaltningen vurderer, at Det Bæredygtige Forsamlingshus i det forgangne år har formået at afholde og facilitere en række aktiviteter, der understøtter målsætningerne i Klimaplan 2025. Overtagelsen af Bygning 46 har imidlertid krævet betydelige ressourcer og medført driftsmæssige udfordringer, hvilket har reduceret fokus på Klimaplanens planlagte aktiviteter samt på understøttelsen af de aktører, der er tilknyttet huset. I det videre samarbejde vil forvaltningen have særligt fokus på, at der udvikles og gennemføres flere aktiviteter, som kan inspirere borgere til klimavenlige valg i hverdagen, samt at midlerne i højere grad kommer alle husets aktører til gavn. Det forventes desuden, nu hvor rammerne i Bygning 46 er mere velafprøvede, at der i den resterende periode, som løber til medio 2027, vil være gode muligheder for sameksistens og facilitering af flere aktiviteter med Det Bæredygtige Forsamlingshus som vært.

### **Bevillingsmæssige konsekvenser**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, By- og Erhvervsstrategisk Udvalg

### **Bilag**

Bilag 1 Underskrevet Partnerskabsaftale

Bilag 2 DBF årsrapport 2025