

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 20-11-2023

Mødedato Mandag d. 20. november 2023 kl. 18:46

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse for særlige boformer Fuglebakkevej 94 - 109.....	4
Fuglebakkevej - Koteletudstyknng i byplanvedtægt 27.....	7
Ansøgning om godkendelse af forhøjet garanti for lån til udskiftning af vinduer og døre i Frederiks	9
Status for arbejdet med tilsyn af tomme boliger.....	11
Orientering om udmøntning af Budget 2024.....	15
Orientering om klager til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden januar-dece	16

Punkt 138: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

Der er ingen meddelelser.

Punkt 139: Startredegørelse for særlige boformer Fuglebakkevej 94 - 109

01.02.05-P16-7-22

Resume

Ejeren af ejendommen Fuglebakkevej 94 ønsker at opføre nyt etageboligbyggeri bestående af mindre lejligheder med tilknyttede fællesarealer af høj kvalitet. Boligerne tænkes opført som ”særlige boformer”, heraf ca. 30 pct. almene boliger. Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af denne startredegørelse skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af boligprojektet.

Beslutning

Udvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for boligprojekt med særlige boformer, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen Fuglebakkevej 94 ønsker at nedrive den eksisterende erhvervsbygning, som er opført i 1989 (Nørrebro Bazar), og i stedet opføre en etageboligejendom, som rummer 1-3 værelses lejligheder med gode fællesarealer tilknyttet. Den eksisterende erhvervsjendom fremstår meget nedslidt og med ringe arkitektoniske og bymæssige kvaliteter. Den eksisterende bygning er ikke bevaringsværdig. Ca. 30 pct. af de nye boliger bliver almene boliger, og ejer indgår i den forbindelse i en konkret dialog med det almene boligselskab FSB, som også ejer naboejendommen Engbakken. Projektet beskrives i vedlagte startredegørelse (bilag 1).

Projektområdet bærer i dag præg af at være en bagside og en blindgyde, hvor byen ”ender”, men hvor byhaven dog udgør et lille grønt åndehul. Området afgrænses af Bispeengbuen og Bispeengen mod nord, jernbanetracé og byhave mod vest, den 8 etager høje etageejendom Engbakken/Falck stationen mod øst samt Fuglebakkevej og etageboligejendomme mod syd. Den omkringliggende bygningsmasse består primært af bygningsvolumener omkranset af asfalterede og hegnede arealer, der anvendes til bilparkering.

Projektforslaget

Projektområdet - for enden af Fuglebakkevej – er reelt afskåret fra den omkringliggende by med hegn, bygninger og infrastrukturanlæg. Hovedgrebet i projektet er derfor at skabe et nyt knudepunkt og en ny stiforbindelse under bygningen, som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen, og med nye grønne forbindelser knyttet til en eventuel omdannelse af Bispeengbuen. Visionen for omdannelse af Bispeengbuen er, at den sydlige brobue rives ned, og at området vest for Nordre Fasanvej, som projektområdet indgår i sammenhæng med, erstattes af en grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen.

Byggefeltet afgrænses af de bindinger, som arealet er underlagt, og særligt respektafstand til jernbanetracé, de store og kritiske rør og ledninger i jorden, pumpestationen samt vejadgangen til Genbrugsstationen.

Det nye byggeri bliver på i alt ca. 6.800 m². Arkitekturen henter sin inspiration i stedets sammensatte karakter, herunder de industrielle strukturer og varierende bygningshøjder, der også præger området. Antal etager vil variere - fra 4 etager mod byhavens mindre skala, til 8 etager mod naboejendommen Engbakken/Falck stationen, der ligeledes er i op til 8 etager og Fuglebakkevej 92, som er 7 etager.

Da området, der er et tidligere lavtliggende engareal, er udsat i forhold til oversvømmelse, etableres bygningen på et let hævet terræn, som medvirker til at beskytte ejendommen ved skybrud. Stueetagen bliver åben og indbydende og skal medvirke til at skabe gode vilkår for fællesskab i ejendommen. Derfor påtænkes de fleste fællesfaciliteter etableret i ejendommens stueetage.

Lokalplanområdet omfatter Byhaven (Fuglebakkevej 109) og Fuglebakkevej 94. Byhaven er vigtig for området, og bliver bevaret. Et boligprojekt som skitseret i nærværende startredegørelse indebærer dog, at en mindre del af det kommunale byhave-areal mod nordøst/indfaldsvejen inddrages som en del af projektområdet. Den endelige afgrænsning fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag. Der vil endvidere i det videre arbejde være fokus på byggefeltet og parkeringspladsernes placering i forhold til vejadgangen og vendeplads til Genbrugsstationen fra Nordre Fasanvej (Bispeengen), som skal bevares.

Boligtyper

En kommende lokalplan vil med udgangspunkt i planlovens muligheder, stille krav om 25 % almene boliger. Der er derudover dialog med bygherre om opførelse af flere end 25% almene boliger (op til 30%) i forbindelse med salg af en mindre del af den kommunale byhave, hvilket sammen med de øvrige salgsvilkår forventes at blive forelagt til Kommunebestyrelsens endelige godkendelse medio 2024.

Bebyggelsen opføres som ”særlige boformer” med større indendørs fællesarealer, og projektet bidrager dermed til den socialt bæredygtige by. Målgruppen er f.eks. young professionals, studerende, singler, kærestepar, vennepar og den lille børnefamilie. Det er tanken at gøre det let at dyrke fællesskabet i ejendommen, således at forskellige beboere i forskellige livssituationer kan mødes om fælles aktiviteter, og hvor fællesarealerne i stueetagen deles mellem privat og almen aktør. En nærmere definition af beboer-målgruppen afklares i forbindelse med den videre lokalplanproces.

Opholdsarealer og træer

Opholdsarealer må ikke være belastet af støj, og de placeres derfor mod syd, hvor bygningen kan agere støjmur for trafikstøjen fra Bispeengbuen og S-banen. Mod syd er der samtidig optimale muligheder for sol året rundt. På terræn etableres opholdsarealer i forlængelse af byhavens grønne arealer, og i forbindelse med stueetagens fællesarealer. Oppe på etagerne etableres tagterrasser i direkte forbindelse til fælleslokaler for beboerne.

Udgangspunktet for krav til opholdsareal er for "særlige boformer" mindst 30 % af etagearealet. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret opholdsareal svarende til ca. 20 % af etagearealet.

Inden for lokalplanområdet (Fuglebakkevej 94 og 109) udgør det grønne areal på terræn aktuelt ca. 40% (ca. 1.740 m²). Med projektet stiger denne procentvise andel af grønt på terræn til ca. 55 % (ca. 2.240 m²), da de arealer, som i dag er belagt med asfalt, begrønnes. I det videre arbejde vil der være fokus på at skabe grønne og attraktive opholdsarealer, der understøtter fællesskabet i bebyggelsen og samtidig medvirker til både øget biofaktor og biodiversitet i området.

De eksisterende 6 bevaringsværdige platantræer mod Bispeengbuen vil ikke kunne bevares, og en lokalplan vi derfor stille krav om etablering af erstatningstræer for disse.

Udarbejdelse af plangrundlag

Fuglebakkevej 94 -109 er omfattet af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade, der er udlagt som byudviklingsområde (Byudvikling ved Bispeengbuen) med blandede byfunktioner, en bebyggelsesprocent på maksimalt 180 % 'for området i under ét' og et maksimalt etageantal på 6 etager. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét er ca. 170 % og i overensstemmelse med kommuneplanen. Byggeriet opføres i op til 8 etager, og det forudsættes derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår etageantal.

Projektområdet er et delområde inden for lokalplanområdet. Der vil senere blive fastsat en endelige matrikulær afgrænsning for dette delområde. Det vurderes på nuværende tidspunkt, at den fremtidige bebyggelsesprocent for dette delområde bliver på ca. 300 %. Det andet delområde - byhaven - vil have en bebyggelsesprocent på ca. 10 %, så der fortsat er mulighed for mindre skure. Byhavens udlægges som grønt rekreativt område i lokalplanen. Bebyggelsesprocenten er tilsvarende andre byggefeltet i området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Projektet er lokalplanpligtigt og forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området i dag fremstår slidt, aflukket og lettere utrygt. Et nyt boligbyggeri med en aktiv og åben stueetage, og en ny stiforbindelse herigennem, vil - i sammenhæng med byhaven - medvirke til en øget bykvalitet og tryghed i området.

En kombination af almene og private boliger, der er centreret om fællesskab, er i god tråd med både Kommuneplan 2021 og det boligpolitiske udspil om ”Udbygning af den blandede by”, der har fokus på blandede ejerformer, flere boliger for folk med almindelige indkomster samt boligformer, der understøtter fællesskaber.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i det videre arbejde skal være fokus på, at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Startredegørelse_Fuglebakkevej 94-109

Punkt 140: Fuglebakkevej - Koteletudstyknings i byplanvedtægt 27

01.04.00-P19-25-23

Resume

Ejendommen Fuglebakkevej 42 ønskes opdelt og udstykket, så der kan etableres en ny "koteletgrund", der vil muliggøre etablering af endnu en villa på den nuværende ejendom. De to grunde vil efter udstykning være på henholdsvis 355 m² og 472 m². En godkendelse af udstykningen vil medføre yderligere fortætning i området samt skabe en præcedens for ændring af villaområderne på Frederiksberg.

Beslutning

Udvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om udstykning af en del af en ejendom, matr.nr. 15ax, beliggende Fuglebakkevej 42, 2000 Frederiksberg. Sagen forelægges udvalget, da forvaltningen sjældent modtager ansøgninger om denne type af udstykninger af nye grunde, og derfor ikke har en klart formuleret praksis for, at forvaltningen kan træffe afgørelser om dette forhold. Endeligt har tidligere ansøgninger om tilsvarende udstykninger også har været forelagt udvalget. By-, Kultur- og Miljøområdet foreslår med denne sag, at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg.

Seneste ansøgning om en tilsvarende udstykning blev behandlet den 31. maj 2021 af det forhenværende By- og Miljøudvalg, hvor der blev givet afslag til en ændring af to matrikler på Kronprinsensvej 37. I daværende sag, var der tale om at lave arealoverførsler mellem to eksisterende matrikler, således at der kunne skabes en vejadgang via et såkaldt "kotelet-ben", der ville muliggøre opførelse af ny bebyggelse på den ene grund, og hvor de to matrikler ville være blevet henholdsvis 456 m² og 483 m².

Den pågældende ejendom i denne sag, har en grundstørrelse på 826,6 m² og er omfattet af Byplanvedtægt 27.

Der ansøges om at lave en "kotelet-udstyknings" på 472 m², således at den oprindelige matrikel bliver reduceret til 355 m².

I henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18), § 173, kan der ikke nægtes udstykning af ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.

Da der ikke kan etableres to ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m² og dermed i overensstemmelse med byggeretten, skal omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering, jf. BR18 § 169. Helhedsvurderingen er en skønsom afvejning af de kriterier, der fremgår af BR18, § 188. Som led i helhedsvurderingen skal kommunen vurdere, om grundstørrelsen er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området, jf. BR18, kap. 8, § 188, nr. 1.

For at vurdere dette, har forvaltningen gennemgået grundstørrelser inden for et nærmere afgrænset område. Forvaltningen har taget udgangspunkt i det delområde af Byplanvedtægt 27, som ejendommen er en del af. Området, der består af villaerne på Fuglebakkevej og Drosselvej, er udvalgt da det er afgrænset mod syd af rækkehusbebyggelsen "Fuglebakkekvarteret", mod øst af Skolen på Duevej, mod nord af Kristian Zahrtmanns Plads og mod vest af rækkehusbebyggelsen ved det tidligere børnehospital på Fuglebakken, som vist på bilag 1.

Kvarteret består af 31 ejendomme, hvor den største grund er på 968 m², og den mindste grund er på 400,3 m².

Ejendommene i det pågældende område fremstår med en relativ ensartethed, og er udstykket og udbygget i perioden fra ca. 1910 til 1930. Villaerne fremstår generelt som karakteristiske eksempler for villabebyggelse fra denne tid, hvor udgangspunktet er villaer med facade og mindre forhavsarealer mod vejen, og hvor de primære opholdsarealer er placeret bagved villaerne. Ejendommene fremstår mestendels som såkaldte murerestervillaer.

Naboejendommene mod nord er kotelet-udstyknings, der blev udstykket i henholdsvis 1927: Fuglebakkevej 44 på 434,9 m² og Fuglebakkevej 46 på 614,3 m², samt i 1928: Fuglebakkevej 48 på 648,3 m² og Fuglebakkevej 50 på 400,3 m².

Det normale i området er grundstørrelser på ca. 591 m², svarende til de historiske udstykninger, der blev foretaget i 1900-1920'erne på 1500 kvadrat-alen. Gennemsnitsgrundstørrelsen i kvarteret er på 630 m².

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m² og på 472 m², vurderes ikke at være normalt for området. Forvaltningen vurderer, at der ikke alene kan laves en sammenligning med naboejendommene med grundstørrelser på på 434 m² og 400 m², da de ikke vurderes at være det normale for området som helhed, idet der kun er en anden grund under 540 m² i kvarteret. Denne grund, Fuglebakkevej 41, er på 420 m², og blev udstykket i 1928. Forvaltningen vurderer, at man heller ikke vil kunne tillade udstykningen ved at dele matriklen ligeligt i to matrikler á 413,3 m², da dette heller ikke vil være i overensstemmelse med det sædvanlige for kvarteret. Forvaltningen har ikke kunne finde nogen sager, hvor der er givet tilladelse til tilsvarende koteletudstyknings i nyere tid, der har indebåret en fortætning af villakvartererne.

Såfremt det ønskes at tillade en udstykning på denne og lignende ejendomme, vurderer forvaltningen, at dette kræver udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. En godkendelse i den konkrete sag vurderes at kunne medføre en præcedensvirkning for andre sammenlignelige ejendomme. Forvaltningen har ud fra grundstørrelserne identificeret op mod 7 ejendomme i det konkrete delområde af Byplanvedtægt 27 og et betydeligt antal øvrige ejendomme i villakvartererne omfattet af Byplanvedtægt 27, der umiddelbart er sammenlignelige med ejendommen i denne sag. Hvis der udarbejdes lokalplan, der muliggør udstykning i denne sag, vil ejerne af disse ejendomme således formentlig også – med henvisning til det forvaltningsretlige lighedsprincip – kunne forvente tilladelse til koteletudstyknings. En fortætning i Frederiksberg Kommunes villakvarterer og med generelt tilladelse af mindre grundstørrelser i intervallet ca. 350-700 m², hvor det i dag ikke er det normale, vurderes at ændre den nuværende karakter for villaområderne.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018 (BR18), § 169, hvor det fremgår at: ”Hvis en bygning ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, skal bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187”.

Der er i kommuneplan 2021 ikke angivet en mindstestørrelse for udstykning af grunde til enfamiliehuse.

By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m² og på 472 m², vurderes ikke at være det sædvanlige for området, og forvaltningen vurderer derfor, at der ikke på dette grundlag kan meddeles udstykningstilladelse på baggrund af helhedsvurderingen. Forvaltningen indstiller derfor et afslag på ansøgningen.

Derudover vurderer forvaltningen at en tilladelse, gennem en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, vil skabe præcedens for yderligere udstykninger af villaområderne på Frederiksberg, som vil ændre den nuværende karakter.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1- Afgrænsning af kvarteret

Punkt 141: Ansøgning om godkendelse af forhøjet garanti for lån til udskiftning af vinduer og døre i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afd. Finsensvej

03.11.08-K08-9-20

Resume

Kommunalbestyrelsen har tidligere accepteret, at der stilles en kommunal garanti på 100% for et realkreditlån på 1.289.000 kr. til udskiftning af vinduer og døre i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afd. Finsensvej. I byggeregnskabet for disse arbejder er udgifterne blevet lidt større end forventet, og boligorganisationen søger nu om en garanti på 100% for et realkreditlån på 1.437.110 kr. som en del af finansieringen. Beslutningen om forhøjet garantistillelse forelægges derfor til politisk afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at det accepteres, at der stilles en garanti på 100% for et 30-årigt realkreditlån på 1.437.110 kr. til finansiering af en udskiftning af vinduer og døre i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afd. Finsensvej, under forudsætning af, at boligorganisationen giver støtte med et ydelsestilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på det garanterede lån.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det accepteres, at der stilles en garanti på 100% for et 30-årigt realkreditlån på 1.437.110 kr. til finansiering af en udskiftning af vinduer og døre i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afd. Finsensvej, under forudsætning af, at boligorganisationen giver støtte med et ydelsestilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på det garanterede lån.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på sit tidligere møde den 28. september 2020 accepteret, at der stilles en kommunal garanti på 100% for et realkreditlån på 1.289.000 kr., da kommunen godkendte projekt, låneoptagelse og huslejestigning til en udskiftning af vinduer og døre i Frederiksberg almennyttige Boligselskab, afd. Finsensvej. Baggrunden er, at ejendommens nuværende belåning med bl.a. 2 indexlån forhindrer, at der er plads til yderligere lån inden for realkreditinstitutternes lånegrænse for realkreditlån til almene boliger på normale vilkår. I denne situation er det fast praksis hos realkreditinstitutterne at kræve kommunale garantier for nye lån.

Forvaltningen har nu modtaget byggeregnskab for arbejderne og en ansøgning om garantistillelse for et 30-årigt realkreditlån på 1.437.110 kr. Udgifterne til projektet er steget fra det oprindeligt anslåede beløb på 1.633.000 kr. til 1.811.119 kr., som deles med den anden ejer i den pågældende ejerforening. Afd. Finsensvej skal derfor optage et 30-årigt realkreditlån svarende til afdelingens andel på 1.437.110 kr. Boligselskabet vil fortsat give støtte som et tilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på lånet. Dette reducerer afdelingens betaling og dermed kommunens risiko på garantien. Den huslejestigning, som projektet medfører i afdelingen, bliver således reduceret til 3,25% (mod forventet 2,49%) fra oprindeligt 7,46% i projektet i 2020.

Boligselskabet oplyser yderligere, at projektet er blevet dyrere end forventet i 2020 på grund af højere priser på bygemarkedet og et væsentligt højere renteniveau.

Projektet, dets finansiering og den endelige huslejestigning er godkendt af Frederiksberg almennyttige Boligselskabs selskabsbestyrelse den 27. oktober 2022 og af beboerne i afdeling Finsensvej på et ordinært afdelingsmøde den 7. februar 2023.

Det tilføjes, at forvaltningen administrativt vil kunne godkende byggeregnskabet. Det er dog baseret på den finansiering med et realkreditlån på 1.437.110 kr., som der søges om en forhøjet garanti for. Forvaltningen har derfor gennemgået regnskabet og det tilhørende revisionsprotokollat, hvilket har ikke givet anledning til bemærkninger.

Lovgrundlag

I henhold til almenboliglovens § 98, stk. 1, kan Frederiksberg Kommune yde en garanti for lån med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder i almene boliger. Det bemærkes for god ordens skyld, at staten og Landsbyggefonden ikke yder støtte til arbejderne.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Kommunalbestyrelsen har tidligere i 2020 accepteret at stille garanti for et realkreditlån til udskiftning af vinduer og døre i afdeling Finsensvej. Den nu ansøgte garanti kun er lidt større end den tidligere accepterede garanti, og det fremsendte byggerenskab mv. for projektet har ikke givet anledning til bemærkninger. Da boligorganisationen fortsat vil give tilskud på 2/3 af afdelingens ydelser på det realkreditlån, som der stilles garanti for, vil den forhøjede garanti kun udgøre en lille yderligere risiko for kommunen.

Af disse grunde kan forvaltningen anbefale, at ansøgningen om en forhøjet garanti imødekommes.

Økonomi

Frederiksberg Kommune vil påtage sig en eventualforpligtelse i form af en garanti på 100% for et 30-årigt realkreditlån på 1.437.110 kr. i stedet for som tidligere vedtaget et realkreditlån på 1.289.000 kr. Eventualforpligtelsen vil således blive 148.110 kr. højere.

Da garantien vedrører almene familieboliger, er den omfattet af § 3, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. nr. 1580 af 17.12. 2013. Dette indebærer, at garantien ikke medregnes i kommunens låntagning (låneramme).

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Dagsordenspunkt Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af vinduer i Frederiksb.docx

Anmodning om godkendelse af højere låntagning

Endelig svar fra DAB på spørgsmål om projekt

Punkt 142: Status for arbejdet med tilsyn af tomme boliger

03.01.00-G01-5-22

Resume

Denne status gennemgår regelsættet og erfaringer fra tilsynsarbejdet i 2022 og 2023.

Beslutning

Udvalget tog status for arbejdet med tilsyn med tomme boliger til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status for arbejdet med tilsyn med tomme boliger tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der er stor efterspørgsel på boliger på Frederiksberg, og dermed er der også pres på boligforsyningen. Boliger, der står unødigt tomme, skaber yderligere et pres. For at sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende boligmasse, fører forvaltningen løbende tilsyn med de tomme boliger. Tomme boliger skal forstås som boliger, der er registreret i BBR-registret og som ikke har nogen folkeregistertilmelding. Tilsynet med tomme boliger blev med budget 2020 bevilliget en intensiveret indsats med 275.000 kr. i en toårig periode (2020 og 2021). Til budget 2022 blev bevillingen gjort varig og halveret således, at bevillingen fra 2022 er på 138.000 kr. Med denne sag fremlægges en årlig status på forvaltningens tilsynsarbejde på området samt en opgørelse over antallet af boliger uden folkeregistertilmelding.

Status for tilsynsarbejdet

Det intensiverede tilsyn, som startede i efteråret 2020, bevirkede, at forvaltningen har ført flere tilsyn om året end før 2020. Antallet har herefter ligget på et stabilt niveau, også med den varige og halverede bevilling jf. budget 2022. Dette skyldes blandt andet et it-system, som blev iværksat i sidste kvartal i 2020, der har systemiseret arbejdet og som har dannet grundlag for automatiserede arbejdsgange, som blev iværksat i sidste kvartal af 2022. I oktober 2023 er antallet af boliger uden folkeregistertilmelding på 1.717. Til sammenligning var antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i oktober 2022 på 1.732 og i oktober 2021 på 1.884 boliger. Antallet af boliger, som er registreret ubeboet uden kommunens tilladelse, og hvor der endnu ikke ført tilsyn, er samtidigt nedbragt fra 346 i oktober 2022 til 308 i oktober 2023. For disse 308 boliger gælder det, at alle boliger er blevet tomme indenfor de seneste 6 måneder.

Antal boliger uden folkeregistertilmelding	11.10.2018	16.12.2019	19.08.2020	21.10.2021*	18.10.2022*	17.10.2023*
Boliger uden folkeregistertilmelding samlet	2.098	2.217	2.544	1.884	1.732	1.717
- Heraf Kortere end 6 måneder	1.101	1.108	1.275	1.082	967	909
- Heraf Imellem 6 måneder og 5 år	881	761	974	845	680	719
- Heraf Længere end 5 år	116	90	67	71	85	89
Kortere end 6 uger (ikke omfattet tilsynet)	x	x	521	470	405	410
Boliger uden folkeregistertilmelding, der endnu ikke er ført tilsyn med, som er omfattet af tilsynet (6 uger til 5 år)	1.449	882	1.254	437	346	308

Antal påbegyndte tilsyn siden sidste opgørelse	38	1.274	293	1.043	865	830
--	----	-------	-----	-------	-----	-----

*Det almindelige tilsyn inkluderer som udgangspunkt ikke tilsyn med ungdoms- og kollegieboliger, hvilket det nye it-system tager højde for. Disse er derfor ikke talt med i data fra 2021-2023. I oktober 2021 findes der i alt 2.270 kollegie- og ungdomsboliger, hvor 258 af disse boliger var uden folkeregistertilmelding i august 2020. 258 boliger er en lille andel af den samlede boligmasse, og forvaltningen finder derfor, at antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i oktober 2023 kan sammenlignes med de foregående år.

Har en bolig stået tom i over 5 år, har forvaltningen ingen sanktionsmuligheder, før den er beboet igen, ifølge lov om boligforhold. I oktober 2023 har 89 boliger været uden folkeregistertilmelding i mere end 5 år. Forvaltningen retter løbende henvendelse til ejerne af disse boliger, og for 39 af disse gælder det, at boligerne er helt eller delvist beboet på trods af den manglende folkeregistertilmelding. Boligerne er blandt andet beboet af borgere med diplomatstatus, genhusning, gæsteforskere og studerende (boliger ejet af staten) og af borgere, som benytter boligen på Frederiksberg min. 180 dage om året men er registreret andetsteds. Derudover er 12 af dem kommunens egne boliger, som er midlertidigt nedlagt og benyttes til kontorer, sociale indsatser mv. For 10 af dem er boligen under ombygning. For de øvrige har ejerne ikke svaret på kommunens henvendelser.

Antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i en kortere periode end 6 måneder er i oktober 2023 på 909, hvoraf 410 i kortere end 6 uger. Antallet ligger stabilt sammenlignet med de foregående år.

Det seneste år har forvaltningen ført 830 tilsyn, og boligerne har i gennemsnittet været uden folkeregistertilmelding i 181 dage, før forvaltningen fører det første tilsyn.

I lighed med de foregående år har tilsynet været koncentreret om de boliger, hvor der ikke har været folkeregistertilmelding i en periode, der er længere end seks måneder, men kortere end 5 år. Antallet af disse er i oktober 2023 på 719 boliger. For de fleste af disse boliger gælder det, at anvendelsen ikke er i strid med bestemmelserne i lov om boligforhold, da boligerne oftest står tomme pga. salg, udlejning eller renovering. For de øvrige er et tilsyn påbegyndt, og forvaltningen afventer svar fra ejerne.

Antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i en kortere periode end 6 måneder er i oktober 2023 på 909, hvoraf 410 i kortere end 6 uger. Antallet ligger stabilt sammenlignet med de foregående år. På grund af udlejning, salg og renovering må det forventes, at der altid vil være en omsætning af boliger, der står tomme i kortere perioder, hvilket er årsagen til, at tilsynet primært koncentrerer sig om de boliger, der har været uden cpr-tilmelding i længere end 6 måneder.

Den varige indsats overfor tomme boliger har vist sig at være et godt instrument til at holde mængden af boliger uden folkeregistertilmelding nede. Det overordnede billede er, at kommunen med det nye it-system iværksat, flere automatiserede arbejdsgange og med den varige bevilling i 2021-2023, kan holde antallet af boliger uden folkeregistertilmelding nede på et stabilt niveau.

Forvaltningens indsats har i 2020-2023 samtidigt haft særlig fokus på tomme boliger i forbindelse med sammenhængende ejerskab og renovering af større bebyggelser, specielt hos de store udlejere som Kereby ApS (tidligere Blackstone), City Apartment A/S og Heimstaden. Kereby har tidligere ejet beboelsesejendommen på Fuglevangsvej 12A-B, som har stået tom i en længere periode pga. renovering. Ejendommen er nu overtaget af Haslev-Hansen Ejendomme ApS, hvorfor forvaltningen har et særligt fokus på denne udlejer. Forvaltningen er i tæt løbende dialog om renoveringsstatus og udlejning af disse udlejerens boliger.

Antal tomme boliger hos store udlejere	pr. 22.03.2019	pr. 19.08.2020	pr. 21.10.2021	pr. 18.10.2022	pr. 17.10.2023
Heimstaden	98	22	16	50	33
Kereby	x	x	35	18	6
City Apartment	x	x	13	19	20
Haslev-Hansen Ejendomme ApS	x	x	x	x	8

Tilsynet med tomme boliger og lovgrundlaget

I henhold til lov om boligforhold skal ejeren af en helårsbolig, der hidtil helt eller delvist har været benyttet til helårsbeboelse, sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse, hvis boligen bliver ledig. En bolig anses for ledig, når den hverken er udlejet til eller benyttes til beboelse. Hvis en bolig har været ledig i mere end seks uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen. Har ejeren ikke anmeldt den ledige bolig ved udgangen af denne frist, kan ejeren politianmeldes.

Er en bolig nyopført og fastlagt til helårsbolig i en lokalplan vedtaget før 1. januar 2021, og har boligen ikke hidtil været benyttet til helårsbeboelse, kan kommunen ikke forpligte ejerne til bopælspligten i henhold til planloven. Først når boligen har været anvendt til helårsbeboelse, opstår pligten til at bo den permanent. Forvaltningen går dog i dialog med boligejeren og opfordrer til, at boligen benyttes som helårsbeboelse.

Alle boliger uden CPR-registrering kontrolleres mindst en gang hvert andet år. Forvaltningen gennemfører kontrollen sådan, at de boliger, der har været ledige i længst tid, prioriteres først. Samtidigt føres et strategisk tilsyn med boligejere og administrationselskaber, som har flere boliger uden CPR-registrering. Derudover følges der op på boliger, der har modtaget en midlertidig tilladelse til tomgang, hvor dispensation er udløbet og kommunen fortsat ikke registrerer folkeregistertilmelding. Såfremt forvaltningen modtager en anmeldelse om en tom bolig iværksættes desuden en undersøgelse af forholdet.

Tilsynsopgaven foregår ved, at forvaltningen sender boligejere påmindelse om at registrere sig på boligen. Påmindelsen følges op med to rykkere, såfremt der ikke registreres folkeregistertilmelding eller anmeldelse om årsag til, at boligen står tom. Derudover har forvaltningen mulighed for at føre tilsyn på adressen efter aftale med ejeren. Såfremt boligen er beboelig og hverken udlejes eller benyttes til beboelse for ejer, kan kommunalbestyrelsen anviser en boligsøgende, til hvem ejeren er pligtig til straks at udleje boligen.

De borgere, som kommunen umiddelbart har mulighed for at anviser til en tom bolig har ofte ikke mulighed for at betale, hvad en husleje koster ved privat udlejning. Hvis kommunen skal finde andre lejere, må kommunen derfor annoncere efter lejere på samme vilkår som en udlejer. Indsættelse af lejer medfører derfor omfangsrig sagsbehandling, og proceduren kan derfor først bringes anvendelse, når andre muligheder som dialog, ikke har vist sig virksomme, hvorfor kommunen ikke har gjort brug af denne bestemmelse. Det kan i øvrigt bemærkes, at andre større kommuner også kun sjældent anvender indsættelse som værktøj.

Boliger uden folkeregistertilmelding, hvor anvendelsen ikke er i strid med lovgivningen, omfatter eksempelvis:

- Boliger under til-/fraflytning (herunder køb/salg), hvor beboer endnu ikke er folkeregistertilmeldt på den nye adresse
- Boliger, hvor ejer/lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold og lignende
- Boliger, der benyttes af ejer/lejer, der er tilmeldt folkeregistret i en anden kommune, men som benytter boligen på Frederiksberg i mere end 180 dage om året
- Boliger, der benyttes til genhusning for lejere, idet disse ikke som udgangspunkt skal folkeregistertilmelde sig i den midlertidige bolig
- Boliger, der med kommunens tilladelse benyttes midlertidigt af personer med diplomatstatus eller af medlemmer af Folketinget
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt anvendes til andet formål end beboelse, eksempelvis fællesarealer til bofællesskaber og lignende
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt ikke benyttes til beboelse på grund af større renoveringer/ombygninger

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Tilsynet med tomme boliger har siden oktober 2022 betydet, at færre boliger står tomme, og at færre boliger står tomme uden kommunens tilladelse sammenlignet med de foregående år. Forvaltningen vurderer, at antallet af tomme boliger kan holdes stabilt nede med den nuværende indsats med de nye it-løsninger implementeret, hvor flere arbejdsgange er blevet automatiseret, er tilsynet optimeret og antallet af tomme boliger kan således holdes stabilt nede med den nuværende indsats. Forvaltningen vurderer desuden, at der altid vil være et vist niveau af tomme boliger pga. af udlejning, salg og renoveringer, og det må derfor forventes, at der altid vil være boliger, der står tomme i kortere perioder.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 143: Orientering om udmøntning af Budget 2024

00.30.00-A00-13-23

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 9. oktober 2023 Frederiksberg Kommunes budget for 2024. Med denne sag forelægges forslag til udmøntning af de enkelte beslutninger (effektiviseringer og besparelser, udvidelser og hensigtserklæringer), der følger af Budget 2024 på Klima-, Plan- og Boligudvalgets områder.

Beslutning

Udvalget tog forslag til udmøntning af Budget 2024 på udvalgets område til efterretning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager forslag til udmøntning af Budget 2024 på udvalgets område til efterretning.

Sagsfremstilling

På møde i Kommunalbestyrelsen den 9. oktober 2023 (punkt 187) blev Budget 2024 vedtaget.

Med denne sag forelægges forvaltningens forslag til, hvilke effektiviseringer og besparelser, udvidelser samt hensigtserklæringer i Budget 2024, der skal forelægges politisk og hvilke der udmøntes af forvaltningen.

Der er som led i Budget 2024 besluttet følgende effektiviseringer og besparelser, udvidelser og hensigtserklæringer på udvalgets område:

- Effektivisering/besparelse; KPBU01 Energieffektiviseringsforslag
- Effektivisering/besparelse; KPBU02 Energioptimering af belysning og pulje til optimering af belysning
- Effektivisering/besparelse; KPBU03 Prædiktiv (selvlærende) varmestyring
- Effektivisering/besparelse; KPBU05 Pilotprojekt med elektrostatisk aktive filtre
- Effektivisering/besparelse; Sænkning af temperatur til 20 grader
- Udvidelse; Pulje til klimatiltag
- Hensigtserklæring; Samarbejde med private udlejere og bofællesskaber
- Hensigtserklæring; Screening, solceller

Af vedlagte bilag fremgår alle beslutninger på Klima-, Plan- og Boligudvalgets område. Ud for hver enkelt beslutning er det beskrevet, om beslutningen foreslås forelagt politisk eller udmøntet af forvaltningen.

I de tilfælde, hvor det fremgår af aftaleteksten til Budget 2024, at en beslutning skal forelægges politisk, er dette indarbejdet i forvaltningens forslag til udmøntning. Det foreslås desuden, at beslutninger, der indebærer en høj grad af valgfrihed eller en stor kompleksitet i udmøntningen (fx udvidelse vedr. pulje til klimatiltag) forelægges politisk mens beslutninger, der udmøntes teknisk som led i budgetudmeldingen for 2024 (fx besparelse ved sænkning af temperatur til 20 grader) ikke forelægges politisk. Alle initiativer hvor der er afsat midler på anlæg, og hvor der ikke er meddelt anlægsbevilling ved budgetvedtagelsen, bliver desuden forelagt politisk.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag udmøntning af initiativer i budget 2024 - KPBU

Punkt 144: Orientering om klager til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden januar-december 2022

00.00.00-G01-12-22

Resume

Magistraten besluttede på møde den 8. februar 2016, at der fremover skulle ske en årlig orientering om indholdet i udvalgenes respektive klagebøger. I denne sag orienteres om behandlede klager stilet til de klageansvarlige i By-, Kultur- og Miljøområdet i perioden 1. januar til 31. december 2022. Der er i perioden modtaget 90 klager, og i sagen redegøres for udviklingen inden for de seks tværgående klagekategorier.

Beslutning

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Magistraten besluttede på møde den 8. februar 2016, at der fremover skulle ske en årlig orientering om indholdet i udvalgenes respektive klagebøger. Ligeledes er der vedtaget en tværgående procedure for opførelsen af klager. I denne sag orienteres udvalget således om registrerede klager i 2022 på baggrund af principperne i den af Magistraten vedtaget klageoversigt. Det bemærkes, at forelæggelsen af sagen sker senere på året end i de foregående år, idet det omfattende administrative arbejde forbundet med klagebogen har været i spil som et afbureaukratiseringsforslag, og forvaltningen derfor har afventet en afgørelse herpå.

Klageoversigten

Oversigten indeholder registrerede klager stilet til henholdsvis:

- Borgmester
- Den daværende Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalgsformand
- Klima-, Plan- og Boligudvalgsformand
- By- og Erhvervsstrategiskudvalgsformand
- Kultur- og Fritidsudvalgsformand
- Kommunaldirektør samt
- By-, Kultur- og Miljødirektør

En klage defineres som ”En henvendelse fra borgere modtaget i forvaltningen, der udtrykker en utilfredshed med eller uenighed i forhold vedrørende kommunen, og hvor denne utilfredshed fra klagerens side forventes at føre til en form for sagsbehandling i forvaltningen”.

Klagerne er sorteret i henholdsvis klagekategorier og fagområder, som er identiske med de forudgående år henset til oversigtens tværgående principper og statistiske formål.

Klagekategorierne dækker:

1. Områdets sagsbehandling
2. Afgørelse
3. Områdets leverede service
4. Kommunens vedtagne serviceniveau
5. Personalets adfærd
6. Andet

Fagområderne tæller:

- Vejarealer
- Plansag
- Byggesag

- Affald
- Parkering
- Støj- og lugtgener
- Træer
- Andet

Registrerede klager i 2022

Der er i perioden 1. januar – 31. december 2022 registreret i alt 90 klager, hvilket er et væsentligt fald i forhold til de to foregående år, hvor der i 2021 var registreret 126 klager og i 2020 116 klager. Der er således sket et fald på henholdsvis 36 klager ift. 2021 og 26 klager ift. 2020.

I lighed med tidligere år er flertallet af klagerne stilet til enten borgmesteren, formanden for daværende Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalg eller By-, Kultur- og Miljødirektøren.

I 2022 fordeler de 90 klager sig sådan:

- Borgmester: 54 stk. (mod 67 stk. i 2021)
- Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalgsformand: 13 stk. (mod 37 stk. i 2021 til den daværende By- og Miljøudvalgsformand)
- Klima-, Plan- og boligudvalgsformand: 6 stk. (mod 0 stk. til den daværende Bolig- og Ejendomsudvalgsformand i 2021)
- By- og Erhvervsstrategiskudvalgsformand: 0 stk. (udvalget eksisterede ikke i 2021)
- Kultur- og Fritidsudvalgsformand: 0 stk. (mod 2 stk. i 2021)
- Kommunaldirektøren: 2 stk. (mod 2 stk. i 2021)
- By-, Kultur- og Miljødirektør: 15 stk. (mod 18 stk. i 2021)

Sammenlignet med modtagne klager i 2021 fremgår det af Tabel 1 nedenfor, at der har været en stigning kategorien ”6. Andet” (svarende til 6 klager) og en mindre stigning i kategorien ”5. Personalets adfærd” (svarende til 2 klager).

Der er i kategorien ”1. Sagsbehandling” sket et mindre fald i antallet af klager (svarende til 5 klager). For så vidt angår kategorierne ”3. Den leverede service” og ”4. Den vedtagne service”, er der i begge kategorier sket et større fald i antallet af klager; henholdsvis 28 og 11 stk. I kategorien ”2. Afgørelse” er antallet af klager det samme som i 2021 (4 stk.)

Tabel 1

Kategori	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Sagsbehandling	20	31	17	24	37	35	30
2. Afgørelse	13	9	4	11	10	4	4
3. Den leverede service	12	7	9	21	16	48	20
4. Den vedtagne service	1	0	7	12	8	15	4
5. Personalets adfærd	1	0	1	2	1	1	3
6. Andet	26	23	21	16	44	23	29
I alt	73	70	59	86	116	126	90

Metode

Af bilag 1 fremgår en oversigt, hvor de 90 klagesager i 2022 er fordelt på de otte fagområder og beskrevet.

Det bemærkes:

- at klager over parkeringsafgifter eller andre lovgivningsmæssige afgørelser ikke indgår i klageoversigten, idet disse behandles i andet ankesystem,
- at klager, som tæller flere svar til samme borger fra henholdsvis borgmester, udvalgsformænd og direktør om sammen sag, ligeledes er registreret som én klage,
- at øvrige henvendelser til henholdsvis borgmester, udvalgsformænd og direktører ikke fremgår af oversigten, idet disse er registrerede og håndterede som såkaldte ”generelle henvendelser” i henhold til klagedefinitionen. Håndteringen, herunder det administrative ressourceforbrug, af disse generelle henvendelser er dog grundlæggende den samme som ved klagesager, idet der i begge typer sager skal udarbejdes svarudkast af forvaltningen til enten borgmester, udvalgsformænd eller direktører.

I det følgende redegøres for klagekategorierne ”6. andet” og ”5. personalets adfærd”, som er de to kategorier, hvor der er sket en stigning i antallet af klager i forhold til 2021.

Klagekategorien ”6. Andet”

Kategorien udgør 32 pct. af samtlige klagesager i 2022 (29 ud af 90 klagesager). Til sammenligning udgjorde kategorien 18 pct. i 2021, hvor der var 23 klager.

Den største andel af klagesager i denne kategori vedrører fagområdet ”Støj- og lugtgener”, som udgør 45 pct. (13 ud af 29 klagesager). Der er tale om klager over bl.a. støj fra:

- anlægsarbejdet på pladsen bag rådhuset
- varelevering til dagligvarebutik på Nordre Fasanvej,
- afviklingen af festivalen Syd for Solen i juni 2022,
- motorløb i Københavns Kommune,
- afviklingen af Frederiksberg Loppetorv på pladsen foran rådhuset og i Allégade-anlægget,
- byggeri af Bycampus Rolighedsvej,
- afvikling af semesterfest på Copenhagen Business School – samt
- støj- og lugtgener fra udeservering på café.

Den næststørste andel af klagesager i denne kategori vedrører fagområdet ”Vejareal”, som udgør 31 pct. (9 ud af 29 klagesager). Der er her tale om klager over:

- manglende skiltning i forbindelse med et vejarbejde i krydset Pile Allé/Vesterbrogade/Roskildevej,
- utrygge og farlige forhold ved Skolen på Nylandsvej/børnehaven Æblehaven,
- gennemkørende trafik på C.F. Richs Vej,
- trafikforholdene på H.C. Ørsteds Vej,
- forslag om etablering af en lynladestation ved Skellet/Roskildevej – og
- trafikale forhold på Dalgas Boulevard ved Lindevangsskolen.

Den tredje største andel af klagesager i denne kategori vedrører fagområdet ”Andet” og udgør 21 pct. (6 ud af 29 klagesager). Der er her tale om:

- en klage over løse hunde i Grøndalsparken,
- en klage over rotter - og
- 4 klager over Frederiksberg Boligfonds stævning af beboerne i Den Sønderjyske By.

Det sidste fagområde i denne klagekategori er ”Parkering”. Der er her modtaget 1 klage over parkeringsforholdene på Hollændervej.

Klagekategorien ”5. Personalets adfærd”

Kategorien ”5. Personalets adfærd” udgør 3 klager ud af de samlede 90 klagesager. Til sammenligning var der i 2021 1 klagesag i denne kategori.

De tre klagesager vedrører alle fagområdet ”Andet”, herunder klage over chikane fra medarbejdere i forbindelse med et vejarbejde foran Diakonissestiftelsen. Det bemærkes, at medarbejderne ikke var ansat i kommunen, men i et privat entreprenørfirma, der udførte arbejdet for en privat ledningsejer. Den anden klage er over en skraldemands opførsel i

forbindelse med afhentning af affald, imens den sidste klage er over en medarbejders opførsel i forbindelse med telefonsamtale om en skraldebils uheldige påkørsel af parkeret bil, herunder erstatningssag.

Klagekategorien "1. sagsbehandling"

Klager over forvaltningens sagsbehandling udgør 33 pct. af samtlige registrerede klager i 2022 (30 ud af 90 klagesager) og udgør hermed den største klagekategori i 2022. Kategorien udgjorde til sammenligning 28 pct. i 2021 (35 ud af 126 klagesager). Der er således sket en lille procentvis stigning i antal klager over forvaltningens sagsbehandling, men rent antalsmæssigt et fald på 5 klager (fra 35 til 30 klager).

De to fagområder med flest klagesager i denne kategori er dels "Byggesag", som udgør 23 pct. (7 ud af 30 klagesager), dels "Plansag", som også udgør 23 pct. (7 ud af 30 klagesager).

Byggerelaterede klagesager

De 7 byggerelaterede klagesager vedrører:

- renovering af ejendom på Frederiksberg Allé,
- ombygning fra erhverv til boliger i ejendom på Danasvej,
- ombygning i ejendom på Åboulevard,
- sag om altanbund i ejendom på Sprogøvej,
- sag om altan i ejendom på Solvej,
- etablering af altaner i ejendom i Smallegade – og
- sag om opført affaldsskur på Godthåbsvej.

Planrelaterede klagesager

De 7 planrelaterede klagesager vedrører:

- en sag om manglende juridisk afklaring ifht. aflysning af deklaration, som bremser ejendom i at igangsætte et kloakprojekt,
- planlagt vejledning og etablering af flexareal på Hollændervej ud for skolen,
- 3 indsigelser mod Kaptajn Johnsens Skoles nyopførelse af etageejendom - og
- 2 sager om håndhævelse af lokalplan 13 ifht. brug af parkeringspladser i beboerforening på Vodroffsvej.

Klagesager relateret til "Andet"

Den tredjestørste andel af klagesager i denne klagekategori er fagområdet "Andet", som udgør 20 pct. (6 ud af 30 klagesager). Der er her tale om klager over:

- manglende tilsynspligt af ejerlejlighed i en almen beboelsesejendom,
- manglende vedligeholdelse af gravsted,
- fratagelse af anciennitet på venteliste for ældreboliger i alment boligselskab,
- erstatningssag for skade på cykel,
- håndhævelse af kommunens restaurationsforskrift – og
- sagsbehandling i forbindelse med ansøgning om overnatning på skole i forbindelse med afvikling af sportsbegivenhed.

Vejrelaterede klagesager

Fagområdet "Vejareal" udgør 17 pct. (5 ud af 30 klagesager). Klagerne vedrører:

- manglende svar på henvendelse med ønske om ændret skiltning på Mariendalsvej
- manglende svar vedr. fortov ud for Frederiksberg Allé,
- manglende svar og håndtering ifht. anmeldelser om henlagte skilte efter afvikling af loppetov og løse pullerter på vejen mellem Frederik IV Allé og Storm Petersens Vej,
- håndhævelse af regler for udeservering – og
- sagsbehandlingen i forbindelse med skybrudsprojekt ved L.I. Brandes Allé og N.J. Fjords Allé.

For yderligere uddybning af kategoriens klagesager henvises til bilag 1.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet opgaveportefølje er en synlig del af bybilledet og berører i vidt omfang alle byens borgere. Også i 2022 har der været et højt aktivitetsniveau inden for bl.a. udvikling og vedligehold af byen samt afvikling af sports- og kulturelle arrangementer. Set i lyset af Frederiksbergs befolkningstæthed og de heraf mange hensyn, der knytter sig hertil, synes 90 klagesager at være acceptabelt.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at borgerne i stigende grad benytter kommunens nærdemokrati og de dertil hørende direkte kommunikationskanaler, når de ønsker at udtrykke utilfredshed eller uenighed i forhold, der vedrører dem, deres hverdag eller lokalområde. Også i dette lys er det forvaltningens vurdering, at antallet af klagesager – og endda den faldende udvikling – ligger på et acceptabelt niveau.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Miljø- og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget

Bilag

Bilag 1