

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 07-03-2022

Mødedato Mandag d. 07. marts 2022 kl. 20:16

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Ki	4
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Micha	10
AAB afdeling 89 Roskildevej 56, nedbringelse af anskaffelsessum, realkreditlån og grundkapitallår	13
Redegørelse for lokalplan 15.....	16
Godkendelse af skema A for 50 tagboliger i AAB Lindevangshave Peter Bangs Vej.....	19
Ansøgning om benyttelse af en bolig mindre end 180 dage om året.....	24
Tillægsbevilling til renovering af altaner på beboelsesejendommene på Flintholm Allé.....	26
Udpegning af medlemmer af Boligforum Frederiksberg.....	28
Hostrupsvej 6, 4. sal - etablering af ny familiebolig.....	31
Asgårdsvej 14 - opførelse af ny villa.....	34
Godkendelse af høringssvar til almenbolig- og almenboliglejloven.....	38
Kong Georgs Vej 8 - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	40
Kronprinsensvej 37A og 37B - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	42
Magnoliavej 39, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	44
Rathsacksvej 24 - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	46
Redegørelse om kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at s	48

Punkt 32: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Forslag til lokalplan 233 (Danasvej) og Frederiksberg Allé 41
Besigtigelse af ejendommen Danasvej 30B (lokalplan for boliger, erhverv og offentlige formål) og Frederiksberg Allé 41 (dispensation efter planloven) berammes mandag den 14. marts kl. 8.00-9.00.
Sagerne behandles på udvalgsrådet den 14. marts 2022.

b. Undersøgelse af elementbyggesystem

Bolig og planstyrelsen har fremsendt orientering om undersøgelse af elementbyggesystem af Bach og Egmosse Til tekniske chefer i samtlige kommuner.

Af orienteringen fremgår, at man i Aalborg Kommune har konstateret, at fastgørelse af facade-elementerne på i alt syv skoler var i så dårlig stand, at der var risiko for nedstyrtning af dele af facaden.

Forvaltningen har på den baggrund foretaget en screening af alle Frederiksberg Kommunes ejendomme for at afsøge om det omtalte byggesystem har været benyttet, hvilket ikke er tilfældet.

c. Orientering om ændring af Planklagenævnets afgørelse vedrørende konvertering af Roxy Kro til beboelse, beliggende Holger Danskes Vej 17, st.

Planklagenævnet har ændret praksis for behandling af sager om forbud med hjemmel i planlovens § 14. Ændringen betyder, at Planklagenævnet nu ikke længere afviser klager over forbud med hjemmel i planlovens § 14, hvis der er vedtaget et lokalplanforslag eller en lokalplan, som regulerer de forhold, forbuddet omfatter.

På denne baggrund har Planklagenævnet af egen drift genoptaget sagen om Frederiksberg Kommunes forbud af 27. juli 2018 mod ændring af anvendelsen af ejerlejligheden Holger Danskes Vej 17, st. (Roxy Kro) fra erhverv til bolig.

I forbindelse med Planklagenævnets realitetsbehandling af sagen om Roxy Kro har nævnet fundet, at forbuddet af 27. juli 2018 lider af en retlig mangel, fordi forbuddet ikke udtrykkeligt angiver sin gyldighedsperiode. Forbuddet angiver datoen for beslutningen, men ikke den dato, forbuddet udløber. Nævnet ophæver derfor forbuddet som ugyldigt, og skriver udtrykkeligt i afgørelsen, at klageren har krav på et få behandlet sin ansøgning om ændret anvendelse af ejerlejligheden fra erhverv til bolig på baggrund af det dagældende plangrundlag, dvs. lokalplan nr. 189.

Forvaltningen har på den baggrund meddelt klager, at man vil genoptage sagen til fornyet behandling efter lokalplan 189. Forvaltningen bemærker, at forvaltningen tidligere – før nedlæggelse af forbuddet efter planlovens § 14 – på baggrund af By- og Miljøudvalgets beslutninger herom meddelte afslag på ansøgningen om konvertering med henvisning til krav om parkering og opholdsareal. Disse afgørelser blev imidlertid ophævet af Planklagenævnet, og dette sætter således rammerne for forvaltningens fornyede vurdering af ansøgningen.

d. Afgørelse i klagesag om lokalplan 231 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej

Frederiksberg Kommune traf den 22. februar 2021 afgørelse om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan 231 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej og kommuneplantillæg 17.

En beboer i området har klaget over screeningsafgørelsen.

Planklagenævnet har den 15. februar 2022 truffet afgørelse i sagen og kan ikke give medhold i klagen over screeningsafgørelsen.

Det betyder, at screeningsafgørelsen og dermed også lokalplan 231 fortsat er gældende.

Punkt 33: Forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

03.02.00-G01-6-20

Resume

Rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick har den 11. maj 2020 stillet forslag til beslutning om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed. Sagen har været behandlet på flere møder i tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg, idet Magistraten sendte sagen retur til udvalget på møde den 29. november 2021. Beslutningsforslaget forlægges derfor for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at forslaget tiltrædes ved, at der i proceduren for tilsyn med almene boliger indskrives: "Hvis forvaltningen modsat boligorganisationen vurderer, at renoveringen ikke kan gennemføres uden genhusning, anbefales genhusning i skema A og B.

Udvalget anmodede om, at forvaltningen undersøgte muligheden for at formidle lejerens mulighed for at klage over sundhedsskadelige forhold.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Sagsfremstilling

Beslutningsforslaget, om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, har været behandlet på flere møder i tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg i perioden 7. juni-22. november 2021, idet Magistraten efterfølgende sendte sagens retur til fagudvalget på møde den 29. november 2021. Sagen forelægges derfor for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Sagens kronologi er gengivet i punktet "Historik", idet tidligere sagsfremstillinger følger nedenfor. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

Det bemærkes, at "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", som tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg tog til efterretning på møde den 22. november 2021, er bilagt. Redegørelsen er blevet behandlet parallelt med nærværende beslutningsforslag.

Tidligere sagsfremstilling (11. og 22. oktober 2021)

Forvaltningen vil på baggrund af sagens behandling foreslå, at indstillingen suppleres med, at følgende indskrives i proceduren for tilsyn med renoveringer af almene boliger: "Hvis forvaltningen modsat boligorganisationen vurderer, at renoveringen ikke kan gennemføres uden genhusning, anbefales genhusning i skema A og B." (Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 11. oktober 2021).

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 11. oktober 2021.

Tidligere sagsfremstilling (13. september 2021)

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen på mødet den 16. august 2021, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Forvaltningen har gennem de senere år haft en løbende dialog med forvaltningen i Københavns Kommune vedrørende tilsynet med almene boliger, herunder behandlingen af sager om støttet byggeri. Denne dialog har også omhandlet sagsbehandlingen af renoveringsstøttesager samt de såkaldt "væsentlige forandringer", der gennemføres uden kommunal støtte. På baggrund af udvalgets anmodning på mødet den 16. august har forvaltningen gendroftet proceduren for tilsyn

med renoveringssager med særligt fokus på genhusning og læring fra de sager, der har voldt problemer i Københavns Kommune. Nedenfor redegøres for Københavns Kommunes procedure.

I forbindelse med prækvalifikationen af en større helhedsplansag/renoveringssag beder Københavns Kommune som praksis boligorganisationen om at redegøre for, om der foretages midlertidig eller permanent genhusning af beboerne. Når arbejderne berører boliger, f.eks. ifm. renovering af badeværelser, køkken, lejlighedssammenlægninger/ ombygninger i lejligheder eller ved fjernelse af asbest eller andre skadelige stoffer, er det altid relevant at overveje, hvorvidt beboerne skal tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune vurderer efterfølgende boligorganisationens beslutning om behovet for genhusning.

I de tilfælde hvor forvaltningen ikke er enig med boligorganisationen, har proceduren været, at det skrives ind i tilsagnsbrevet ved skema A, at Københavns Kommune vurderer, at det næppe kan lade sig gøre at gennemføre renoveringen i beboede lejligheder, og at kommunen derfor anbefaler, at beboerne genhuses. Der er som udgangspunkt tale om en anbefaling, og det er boligorganisationens beslutning, hvorvidt der skal ske midlertidig eller permanent genhusning. Københavns Kommune har ikke praksis for at anvende et påbud i henhold til §165 i Almenboligloven. Københavns Kommunes procedure er desuden, at det er boligorganisationens ansvar at informere beboerne om genhusning på en måde, så det er klart formidlet, hvilke gener beboerne skal leve med, hvis der ikke sker genhusning.

Frederiksberg Kommunes proces for godkendelse af renoveringer

Som i Københavns Kommune vil Frederiksberg Kommunes forvaltning også fremover have fokus på, at der sker en realistisk vurdering af behovet for midlertidig eller permanent genhusning enten af alle beboere eller af særligt udsatte beboere. Det bemærkes, at ansvaret for renoveringen og beslutningen om genhusning ligger hos boligorganisationen i samarbejde med Landsbyggefonden - også selvom, at kommunen kan stille særlige vilkår i et tilsagn i en støttesag eller i en tilladelse til renovering.

Kommunen kan ikke stille et generelt krav om genhusning i alle sager om renoveringer af almene boliger, da dette vil være i strid med forbuddet mod at "sætte et skøn under en regel". Almenboligloven og støttebekendtgørelsen stiller heller ikke et generelt krav om genhusning af lejerne, når almene boliger renoveres.

Et krav om genhusning må være sagligt begrundet i konkrete forhold i det pågældende renoveringsprojekt. Generne skal være større end de gener, som lejerne normalt må tåle i henhold til almenlejeloven, når der er igangværende arbejder. Sidst men ikke mindst skal kommunen kunne pege på forhold, der klart vejer tungere end de modstående hensyn i projektet som tilrettelæggelsen og økonomien. En genhusning af lejerne vil typisk gøre et projekt væsentligt dyrere og aflede en højere husleje, end der var lagt op til i udgangspunktet.

Der skal derfor være meget tungtvejende tekniske og saglige grunde til, at kommunen giver et påbud om genhusning eller stiller vilkår om genhusning af lejerne, når kommunen godkender renoveringer af almene boliger. Kommunen skal altid overholde princippet om proportionalitet i sine afgørelser. Krav om genhusning må således kun stilles, hvis et mindre indgribende krav til projektet ikke er tilstrækkeligt for at tilgodese lejerne. Dette gælder specielt, hvis kommunen vil give et påbud om genhusning allerede inden, at en renovering påbegyndes, hvis boligorganisationen og Landsbyggefonden har foretaget en anden teknisk vurdering af genhusningen.

Der er som nævnt ikke praksis for at give sådanne påbud i Københavns Kommune, og det kan ikke udelukkes, at man som kommune vil pådrage sig et økonomisk ansvar, hvis et usagligt krav om genhusning fordyrer eller fører til en negativ udvikling i projektet.

Forvaltningen lægger her vægt på en redegørelse, som Advokatfirmaet Poul Schmith skrev i efteråret 2020 om Søndermarkssagen til Frederiksberg Kommune. Ifølge redegørelsen kræves det, at det er decideret sundhedsskadeligt at bo i lejligheden under renoveringen, før kommunen med påbud kan tilsidesætte beboernes egen beslutning om at ikke at skulle genhuses. Det vil således være et problematisk skridt i forhold til ansvar og proportionalitet at tilsidesætte denne beslutning, før renoveringen er i gang. I stedet bør kommunen i en dialog med boligorganisationen søge en fælles forståelse af behovet for genhusning.

Ved fortsat uenighed vil forvaltningen fremadrettet anbefale genhusning ved skema A-tilsagnet, ligesom forvaltningen vil bede om en genovervejelse af behovet for genhusning i forbindelse med skema B-ansøgningen. Endelig vil forvaltningen bede boligorganisationen om at have en plan for, hvordan der kan sættes ind, hvis der opstår problemer i løbet af renoveringsprocessen, og der alligevel bliver behov for at genhuse beboerne. Hvis renoveringen på trods af kommunens anbefaling gennemføres uden en genhusning, vil Frederiksberg Kommune desuden følge op med et skærpet tilsyn, både som tilsyn med de almene boliger og i henhold til byggeloven.

I de tilfælde, hvor beboerne ikke tilbydes midlertidig eller permanent genhusning, vil boligorganisationen blive bedt om at beskrive, hvordan arbejderne kan foregå på en måde, så beboerne ikke udsættes for sundhedsfare eller unødige gener. Det

er meget dyrt at gennemføre en genhusning. Derfor vil boligorganisationens beslutning om genhusning altid være en afvejning af, hvorvidt beboerne kan tåle de gener, som byggearbejderne vil medføre, i forhold til at bevare en betalbar husleje. Der kan således være tale om, at beboerne må tåle et vist mål af støjgener, støv mv. I disse tilfælde vil forvaltningen altid indgå i dialog med boligorganisationen om, at der skal tages hånd om særligt sårbare beboere. Det kan f.eks. være beboere, der er særligt sårbare over for støj eller beboere, som opholder sig i deres boliger i dagtimerne og derfor er særligt udsatte.

I praksis vil Frederiksberg Kommunes tilsyn med større helhedsplansager/renoveringssager således fortsat være dialogbaseret og bygge på en tidlig dialog, krav om redegørelse for vurdering af genhusningsbehov og forvaltningens egen vurdering. Har forvaltningen en anden vurdering end boligorganisationen, vil forvaltningen tilføje en kommunal anbefaling ved skema A og et krav om genovervejning ved skema B. Et skærpet tilsyn vil endvidere blive sat i værk på baggrund af en vurdering af de konkrete forhold.

Forvaltningen vil fortsætte drøftelserne med Københavns Kommune om renoveringssager og behovet for genhusning.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at kommunen gennem dialog kan nå til enighed med boligorganisationerne om behovet for genhusning i langt de fleste renoveringssager. Dialogsporet vurderes således som det mest hensigtsmæssige, idet forvaltningen ved uenighed vil anbefale genhusning ved godkendelser af skema A samt kræve genovervejning ved skema B. Desuden vil det efterfølgende skærpede tilsyn fungere som et effektivt og hjemlet værktøj for kommunen.

Tidligere sagsfremstilling (16. august 2021)

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte på mødet den 7. juni 2021 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Forvaltningen vurderer, at et yderligere skærpet tilsyn kan være et relevant tiltag i forlængelse af det tidlige tilsyn, der i forvejen er indført som en del af praksis. Det tidlige tilsyn på byggepladsen har blandt andet fokus på håndtering af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvis det i forlængelse af det tidlige tilsyn og opfølgningen på det vurderes nødvendigt med yderligere tilsyn, kan disse sættes i værk.

Det tidlige tilsyn er et supplement til den løbende dialog, der begynder i styringsdialogen og dermed, før renoveringen er vedtaget, herunder beslutning om eventuel genhusning. Det er netop den tidlige involvering i de store renoveringssager, som Indenrigs- og Boligministeriet fremhæver vigtigheden af i ”Analyse af tilsyn med almene boligorganisationer” fra marts 2021. Et tidligt tilsyn på byggepladsen er ydermere et supplement til de tilsyn, som udføres på baggrund af henvendelser, herunder strakstilsyn, når det drejer sig om sundhedsskadelige stoffer.

Det tidlige tilsyn på byggepladsen, der minimum tæller ét besøg, tilrettelægges på baggrund af en miljøteknisk screening af forekomster af sundhedsskadelige stoffer. En sådan screening foretages i helhedsplansager for renoveringer af almene byggerier. Det vurderes i den sammenhæng, hvorvidt tilsynet skal være varslet eller uvarslet. I nogle tilfælde er det hensigtsmæssigt at varsle tilsynet. Det gælder for eksempel, når der er behov for at drøfte særlige arbejdsprocesser, og det skal sikres, at bygherren eller entreprenøren er på byggepladsen. Omvendt vil et uvarslet tilsyn være hensigtsmæssigt, såfremt det vurderes, at tilsynets formål risikerer at blive forspildt ved varslingen.

Tilsiger det tidlige tilsyn på byggepladsen eller den miljøtekniske screening behov for et eller flere tilsyn, gennemføres disse varslet eller uvarslet på baggrund af en konkret vurdering.

Tidligere sagsfremstilling (7. juni 2021)

Kommunalbestyrelsen oversendte den 11. maj 2020 følgende forslag til beslutning fra rådmand Lone Loklindt og kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ruben Kidde og David Munis Zepernick om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed.

"Forslag om at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed

Frederiksberg Kommune skal forud for renoveringsprojekter i (almene) beboelsejendomme foretage en risikovurdering i forhold til beboernes fysiske og mentale sundhed under gennemførelsen af byggeprojektet. Det skal ske, fordi kommunen ultimativt har ansvaret for beboernes helbred, uanset at det er ejers ansvar, at beboerne vises hensyn og tages med i beslutningerne. Det må være kommunen, der stiller krav om genhusning, såfremt risikovurderingen tilsiger dette – det er ikke nok, at beboerne tager stilling hertil ud fra økonomiske oplysninger.

Risikovurderingen skal finde sted på baggrund af forudgående, grundig kortlægning af skimmel og farlige stoffer, og Frederiksberg Kommune skal herefter, med fokus på borgernes ve og vel, føre grundigt og uvildigt tilsyn med, at der ikke bor mennesker i sundhedsskadelige boliger, som Byfornyelseslovens paragraf 9 foreskriver.

Alle prøvetagninger, rapporter, risikovurderinger m.m. bør være offentligt tilgængelige, ligesom der skal skabes klare retningslinier for tilsyn og handling.

Det må være hos kommunen, som råder over kompetencerne til at vurdere risici i forbindelse med renoveringer, skimmel, farlige stoffer og uhygiejniske forhold, at beslutninger skal ligge, ikke hos lægfolk i almenboliger.

Kommunens risikovurdering skal forholde sig til:

1. Forekomsten af støv og farlige stoffer og deres påvirkning af helbredet hos de mennesker, som bor i lejlighederne, som kan opholde sig i hjemmet 24/7, og som ikke kan bruge særlige værnemidler eller har speciel indsigt i risikoen.
2. Skimmelsvamp og arbejdet hermed.
3. Indskrænkning af boligens areal og funktioner, som påvirker både psykisk tilstand og muligheden for et socialt liv.
4. Vedvarende støjgener, som bygningstransmitteret byggestøj, som er sundhedsskadelig
5. Hygiejniske forhold som når beboere i lange perioder må leve uden toilet og bad i lejligheden og i stedet må leve med fællesbad og tørkloset i lejligheden samt generelt ikke har mulighed for udluftning.

Begrundelse:

Vi har set, hvordan renoveringen af boliger i Søndermarken, en stor almen boligafdeling på Frederiksberg, foregår under stærkt kritisable forhold for beboerne, og hvor kommunen virker magtesløs. Der er ikke stillet krav om genhusning, men en basal risikovurdering ville tydeligt have vist, at forholdene er ikke bare uværdige, men også sundhedsskadelige for beboerne. Nu har regeringen og et bredt flertal i Folketinget annonceret en hurtig iværksættelse af renoveringsprojekter, som er ansøgt og godkendt i Landsbyggefonden. Derfor er det særligt vigtigt, at der hurtigt indføres en ny kommunal procedure i forbindelse med den endelige byggetilladelse og kommunens håndtering af tilsynspligten.

Dette bør kunne iværksættes uden større problemer, da der i loven er hjemmel for kommunerne at agere på borgernes vegne og værne om den offentlige sundhed. Som Byfornyelsesloven så fint udtrykker det:

"Overordnet generel beslutning om, at man ikke vil acceptere, at mennesker skal være nødt til at opholde i sundhedsfarlige og brandfarlige lokaler - uanset årsag - uanset ansvar." "

Bemærkninger til forslaget

Det er ejeren af en bolig, der er ansvarlig for, at boligen er forsvarlig at bo i. Det gælder også, hvis den bebos under renovering. Når det drejer sig om renovering af almene boliger, er det et centralt princip, at en boligafdeling er en selvstændig juridisk enhed. Det betyder, at beboerne træffer beslutninger, der påvirker deres husleje og boligforhold via beboerdemokratiet. Det er således en grundlæggende forudsætning for beslutningsprocessen, at beboerne inddrages hele vejen og selv træffer de beslutninger, som har betydning for deres boligforhold (jf. Almenboliglovens § 37). Dette gælder således også i renoveringssager.

Ved større renoveringer indgår også en undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige vilkår under renoveringen (der henvises i øvrigt til sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger", hvor det beskrives, hvordan kommunen arrangerer sit tilsyn). Dette sker med henblik på at kunne træffe de korrekte foranstaltninger og håndtere renoveringen både miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

Det er det almene boligselskab, der foretager undersøgelsen af miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Hvorvidt en renovering skal gennemføres med eller uden genhusning er i udgangspunktet ikke kommunens beslutning. Det er derimod ejeren, der skal sikre, at renoveringen gennemføres sikkerheds-, sundheds- og miljømæssigt forsvarligt, hvilket Frederiksberg Kommune som myndighed stiller krav om.

Undersøgelse af de miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser for beboerne indgår også i kommunens behandling af ansøgning om støtte og garantistillelse (Skema A-ansøgning), ligesom kommende renoveringer og drøftelse af håndteringen heraf er en del af den årlige styringsdialog med de almene boligselskaber. I drøftelsen indgår overvejelser om genhusning, håndtering af sundhedsskadelige stoffer og af sårbare beboere. Det kan foreslås fra tilsynets side, at der foretages en screening af sårbare beboere med henblik på en handlingsplan for disse under renoveringen, såfremt den planlægges gennemført uden genhusning. I drøftelsen indgår endvidere afvejning af huslejestigninger. Genhusning vil som regel betyde yderligere huslejestigning.

En risikovurdering på baggrund af undersøgelser, inden renoveringen igangsættes, giver ikke altid det fulde billede. Når renoveringen er i gang, kan uforudsete situationer opstå. Tilsynet har altid reageret ved henvendelser under selve renoveringen. Hvis henvendelsen drejer sig om sundhedsskadelige stoffer, iværksættes et strakstilsyn (senest dagen efter

henvendelsen). Som et nyt tiltag i tilsynet, skal der fremadrettet også gennemføres minimum et proaktivt tilsyn tidligt i renoveringsfasen med fokus på håndtering af sundhedsskadelige stoffer, jf. sag nr. 43 "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger".

Hvis der er tale om skimmel, PCB og asbest er der klare grænseværdier at forholde sig til samt retningslinjer for håndteringen. Med det kan også være tungmetaller, tjærestoffer, cholrerede paraffiner mm., ligesom støjbelastning kan være sundhedsskadeligt. Her er udfordringen i vurderingen af sundhedsmæssige påvirkning af beboerne manglende grænseværdier og retningslinjer. Der er retningslinjer og grænseværdier i eksempelvis arbejdsmiljøloven, der er med udgangspunkt i eksponering over et arbejdsliv. De kan ikke overføres til en vurdering af risikoen for en beboer.

Forhold som indskrænkning af boligers areal under byggeprocessen - eller det forhold at toilet- og badefaciliteter ikke kan anvendes i en periode - udgør ikke i sig selv en sikkerheds- og sundhedsmæssig risiko. Det må derimod påregnes, at man som beboer kan tåle ikke at kunne anvende sit bad i den periode, hvor vandinstallationerne renoveres, eller at stuen ikke kan anvendes, mens arbejderne med at inddække altanen pågår. Kommunens tilsyn vil omvendt ikke have beføjelse til at gennemtvinge genhusning med dertilhørende huslejestigning for alle beboere til følge på den baggrund.

Beskyttelsen af borgeren skal derfor ske i henhold til byggelovens § 14, stk. 1, 1. pkt. "Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand." I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 gælder, at "Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige."

Frederiksberg Kommune kan ved tvivlstilfælde om de sundhedsmæssige forhold i en bolig konsultere hhv. Styrelsen for patientsikkerhed, Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling og eksperter inden for indeklima, f.eks. Hussvampelaboratoriet. Det kan i disse tilfælde imidlertid ikke gives konkrete anvisninger, idet der altid vil ske en konkret vurdering af, hvorvidt ejeren af den pågældende bolig har levet op til sit ansvar for at sikre boligens sundhedsmæssige forhold.

Der henvises i øvrigt til sagerne "Redegørelse for kommunens håndtering af tilsynet med skimmelsager" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 31. maj 2021) og "Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger" (Bolig- og Ejendomsudvalget den 7. juni 2021).

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at risikovurdering af almene renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed er en del af tilsynet i dag. Det er som udgangspunkt ejeren af boligen, der har ansvaret for at gennemføre en renovering sundhedsmæssigt forsvarligt, idet Frederiksberg Kommune som myndighed skal tilse, at ejeren lever op til sit ansvar. Ved vurderingen af de sundhedsmæssige forhold ifm. et renoveringsprojekt vil bl.a. en indskrænkning af boligens areal - samt det forhold, at beboerne i en periode må leve uden toilet og bad i lejligheden - ikke i sig selv give anledning til, at boligen vurderes ubeboelig. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes, idet det bemærkes, at de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og ejendomsudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.

Klima-, Plan og Boligudvalget

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 44:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen anmodes om at beskrive mulighederne for et yderligere skærpet tilsyn under renoveringsprocessen i bebyggelser med forekomster af sundhedsskadelige materialer.

Indstilling 16. august 2021, pkt. 49:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 16. august 2021, pkt. 49:

Bolig – og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om en redegørelse vedr. "Københavnmodellen".

Indstilling 13. september 2021, pkt. 60:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 60:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 72:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 72:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 84:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 84:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Indstilling 29. november 2021, pkt. 494:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller,

at forslaget om, at Frederiksberg Kommune skal risikovurdere renoveringsprojekter med fokus på beboernes sundhed, ikke tiltrædes, idet de i forslaget nævnte tiltag, som kommunen har beføjelser til, allerede er implementeret i praksis.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathies Løcke og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Beslutning fra Magistraten_2018-21, 29. november 2021, pkt. 494:

Magistraten sendte sagen retur til Bolig- og Ejendomsudvalget.

Bilag

Dagsordenspunkt Redegørelse for tilsyn med renovering af almene boliger behandlet på mødet 22. november 2021 kl. 1905 (Udvalgsværelse 1) i Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 (2021).docx

Punkt 34: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg

04.01.00-G01-75-21

Resume

Kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt har stillet forslag til beslutning om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg. På baggrund af denne sag skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet intensionerne i forslaget indgår i arbejdet i regi af Boligforum, hvor Frederiksberg kommune har etableret et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Indstilling

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

at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen sendte på mødet den 27. september 2021 sagen retur til tidligere bolig- og ejendomsudvalg. Den tidligere sagsfremstilling følger nedenfor, og forvaltningen har ikke yderligere at tilføje.

Tidligere sagsfremstilling (13. september 2021)

Kommunalbestyrelsen oversendte den 14. juni 2021 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe og 2. viceborgmester Michael Vindfeldt om partnerskaber med almene boligorganisationer for at øge vild natur på Frederiksberg.

"Socialdemokratiet foreslår, at Frederiksberg Kommune undersøger muligheden for grønne partnerskaber med de almene boligorganisationer med henblik på at omlægge græsplæner til vild natur.

Begrundelse

Naturen i Danmark er i tilbagegang både herhjemme og på verdensplan. Dansk natur har brug for mere plads, og dyre- og plantearter har behov for flere levesteder. Biodiversitet bør være en prioritering på Frederiksberg, for selvom vi er en storby-kommune, har vi både grønne områder, som skal beskyttes, samtidig med at vi skal løfte flere arealer i forhold til at højne biodiversiteten. Det sidste kan blandt andet ske ved at omdanne nogle af Frederiksbergs store græsplæner til vild natur. Gerne i partnerskaber med eksterne aktører. Derfor foreslår Socialdemokratiet, at Frederiksberg Kommune undersøger muligheden for at etablere grønne partnerskaber med de almene boligorganisationer med henblik på at omlægge dele af boligselskabernes græsplæner til vild natur."

Bemærkninger til forslaget

Frederiksberg Kommune har i regi af Boligforum og den hertil knyttede styringsdialog etableret et samarbejde med boligorganisationerne om eksekveringen af FN's Verdensmål med fokus på øget biodiversitet. Den nuværende rammeaftale med de almene boligorganisationer løber fra 2020-2023, og her fokuseres på indsatsområderne affald, øget biodiversitet og giftfri pleje af udearealer. Der er i den sammenhæng nedsat en tværgående arbejdsgruppe med repræsentanter fra Frederiksberg Kommune og boligforeningerne. I 2020-2021 har indsatsen været koncentreret om affaldsområdet, idet indsatsen for øget biodiversitet og mere "vild natur" i de almene boligorganisationer vil blive igangsat i foråret 2022 og forløbe i 2022-2023.

Indsatsen for øget biodiversitet har følgende overordnede målsætning: "Frederiksberg Kommune og boligorganisationerne på Frederiksberg har som mål at øge omfanget af arealer, der understøtter biodiversiteten og dyrkes med giftfri pleje."

På baggrund af et spørgeskema har Frederiksberg Kommune kortlagt, i hvilket omfang boligorganisationerne driver boligområderne giftfrie og i hvilket omfang, der allerede arbejdes med biodiversitet. Undersøgelsen har afdækket, at næsten alle boligorganisationer driver deres grønne arealer giftfrie. Det bemærkes yderligere, at flere boligorganisationer

har været med i "Giftfri Have" i regi af Danmarks Naturfredningsforening og Praktisk Økologi, ligesom Frederiksberg Forenede Boligselskaber (som har 3.200 boliger på Frederiksberg) deltager i initiativet "Vild med Vilje", der har fokus på at øge biodiversiteten og den vilde natur. Det kan endvidere oplyses, at én af VIBOs afdelinger netop har fået midler fra Frederiksberg Kommunes grønne pulje til at etablere en have, der understøtter biodiversitet og fællesskab.

Det kan i øvrigt oplyses, at Frederiksberg Kommune forventer at have udarbejdet en informationspjece henvendt til boligforeningerne i løbet af vinteren 2021/foråret 2022. Pjecen vil rådgive om, hvad foreningerne selv kan gøre for at øge biodiversiteten og "vild natur" i boligafdelingerne. Kommunen vil i den sammenhæng kunne indgå i formidlingen og dialogen med de almene boligorganisationer.

Endelig kan det oplyses, at dette forslag må ses i sammenhæng med det tiltrådte forslag stillet af Balder Mørk Andersen om etablering af en pulje til samarbejde om øget biodiversitet med grundejerforeninger, boligforeninger og boligselskaber, jf. dagsordenpunkt nr. 270 på Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2021.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at forslaget indhold er omfattet af den eksisterende indsats i regi af Boligforum og i rammeaftalen med de almene boligorganisationer på Frederiksberg. Det indstilles på den baggrund, at forslaget ikke tiltrædes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.
Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 13. september 2021, pkt. 293:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget, at sagen tages til orientering.

Indstilling 13. september 2021, pkt. 62:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget, at sagen tages til orientering.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 293:

By- og Miljøudvalget tog sagen til orientering.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 13. september 2021, pkt. 62:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Gunvor Wibroe og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Indstilling 20. september 2021, pkt. 387:

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Gunvor Wibroe og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

By- og Miljøudvalget tog sagen til orientering.

Indstilling 27. september 2021, pkt. 317:

Et flertal i magistraten (Borgmesteren, Flemming Brank, Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Laura Lindahl og Jan E. Jørgensen) og et flertal i bolig- og ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Brian Holm og Carina Høedt) indstiller, at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune i regi af Boligforum allerede har prioriteret at etablere et samarbejde med de almene boligselskaber på Frederiksberg om bl.a. biodiversitet.

Et mindretal i magistraten (Sine Heltberg, Lone Loklindt og Mette Bram) og et mindretal i bolig- og ejendomsudvalget (Gunvor Wibroe og David Munis Zepernick) indstiller, at forslaget tiltrædes.

Et mindretal i magistraten (Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) tog forbehold.

By- og Miljøudvalget tog sagen til orientering.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen_2018-21, 27. september 2021, pkt. 317:

Sagen blev sendt retur til bolig- og ejendomsudvalget.

Punkt 35: AAB afdeling 89 Roskildevej 56, nedbringelse af anskaffelsessum, realkreditlån og grundkapitallån

03.02.10-G01-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsen forelægges en ændring af anskaffelsessummen og nedskrivning af de støttede realkreditlån og grundkapitallån. Desuden fremlægges en tro- og loveerklæring fra AAB vedrørende regnskabet, der vedrører en voldgiftssag, der først er afsluttet efter Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema C i december 2005.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at den fremlagte økonomi godkendes, således at anskaffelsessummen for de tre byggesager nedskrives som beskrevet med samlet 2.348.895 kr. (grundkapitallånene nedskrives med i alt 164.423 kr. og Realkreditlånet for AAB afdeling 89 nedskrives med 2.137.495 kr.),
2. at AABs underskrevne tro- og loveerklæring lægges til grund for godkendelse af regnskabet for de afsatte beløb - og
3. at der tilbageføres grundkapitallån til Frederiksberg Kommune svarende til 164.423 kr., som indtægtsbevilges på konto for langfristede tilgodehavender og tilføres kassen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at den fremlagte økonomi godkendes, således at anskaffelsessummen for de tre byggesager nedskrives som beskrevet med samlet 2.348.895 kr. (grundkapitallånene nedskrives med i alt 164.423 kr. og Realkreditlånet for AAB afdeling 89 nedskrives med 2.137.495 kr.),
2. at AABs underskrevne tro- og loveerklæring lægges til grund for godkendelse af regnskabet for de afsatte beløb - og
3. at der tilbageføres grundkapitallån til Frederiksberg Kommune svarende til 164.423 kr., som indtægtsbevilges på konto for langfristede tilgodehavender og tilføres kassen.

Sagsfremstilling

Boligforeningen AAB rettede den 29. oktober 2018 henvendelse til Frederiksberg Kommune vedrørende nedbringelse af det støttede realkreditlån i sagen om AAB's afdeling 89, som er beliggende Roskildevej 56. Afdelingen er oprindeligt opført med tre bygherrer, og de tre afdelinger er siden fusioneret til én afdeling. Kommunalbestyrelsen godkendte skema C for alle tre byggesager den 5. december 2005. Støttesagen var på det tidspunkt afsluttet med en bemærkning om, at AAB havde en igangværende voldgiftssag, og at der på den baggrund kunne blive tale om at regulere anskaffelsessummen efter kendelsen i Voldgiftsretten.

Når der er udestående i forbindelse med et alment nybyggeri ved byggeriets afslutning, vil det sædvanligvis fremgå af sagen, at der er såkaldte "afsatte beløb". Det vil sige en økonomi, der skal redegøres for efter godkendelsen af byggeregnskabet og skema C.

Foreligger der ikke revideret dokumentation for de afsatte beløb senest seks måneder efter byggeregnskabet godkendelse, skal anskaffelsessummen nedskrives med dette beløb, og der sker en nedskrivning af de støttede realkreditlån og grundkapitallånet.

Voldgiftssagen blev afsluttet i 2009. I Bolig og Planstyrelsens sagsstyringssystem, BOSSINF, fremstod sagen som afsluttet. Der var imidlertid afsatte beløb til voldgiftssagen, som skulle have været afsluttet med et regnskab efter godkendelsen af byggeregnskabet (Skema C).

Idet der var et mindreforbrug i forhold til det beløb, der var afsat til voldgiftssagen, skulle der være sket en nedskrivning af anskaffelsessummen, realkreditlånet, beboerindsuddene og grundkapitallånene for hver af de tre sager.

Det skete ikke på det tidspunkt, hvor byggesagen blev afsluttet, og det blev AAB opmærksom på i 2017.

AABs' redegørelse for voldgiftssagen

Der har siden projektets færdiggørelse været en lang proces med afklaring af voldgiftssagen. AAB oplyser, at voldgiftssagen i 2009 blev afsluttet med, at der i den samlede sag (for de tre byggesager) var et mindreforbrug ift. afsatte beløb, når alle poster var gjort op, på 2.348.895 kr.

På grund af sagens kompleksitet med tre selvstændige byggesager, der efterfølgende blev samlet til én sag, og det forhold, at sagen ved en fejl var blevet henlagt som afsluttet i en længere periode, havde AAB først i 2017 endeligt overblik over sagens samlede økonomi inkl. afsætningskonti. Det fremstod i den forbindelse, at anskaffelsessummen skulle tilrettes det endelige regnskabsresultat.

AAB rettede i første omgang henvendelse til Udbetaling Danmark i november 2017 for at indhente deres godkendelse af en revideret finansiering. Denne godkendelse fra Udbetaling Danmark fik AAB i maj 2018. AAB rettede herefter henvendelse til Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommunes sagsbehandling

Da AAB's henvendelse om afsatte beløb modtages hos Frederiksberg Kommune i oktober 2018, beder forvaltningen AAB om at sende en revisorgodkendelse af det fremsendte regnskab for de afsatte beløb. I 2021 foreligger der således efter en del mailveksling svar om, at AAB's revisor ikke har mulighed for at berigtige de "afsatte beløb", idet bilagene i sagen er bortkommet. AAB har derfor kun den registrerede bogføring i deres administrative system at tage udgangspunkt i.

Forvaltningen godtager, at den redegørelse for økonomien, som AAB har fremsendt, kan lægges til grund for en nedskrivning af anskaffelsessummen og grundkapitallånet samt realkreditlånene. Posteringsne fremgår af AAB's byggeregnskab, og der foreligger en kendelse fra Voldgiftsretten. Da der ikke foreligger en godkendt revisorpåtegning, som almenboligloven forskriver, foreslår forvaltningen, at AAB underskriver en tro- og loveerklæring vedrørende det fremsendte regnskab. Det indstilles således, at godkende den ændrede økonomi på baggrund af en underskrevet tro- og loveerklæring. Der redegøres for økonomien nedenfor, og som bilag vedlægges henholdsvis Voldgiftsrettens kendelse og AAB's redegørelse for sagen.

Anskaffelsessum, realkreditlån og grundkapitallån nedbringes

I nedenstående skema redegøres for de afholdte udgifters andel af det afsatte beløb for hver af de tre byggesager. For hver byggesag nedskrives anskaffelsessummen, beboerindskuddet og grundkapitallånet. Realkreditlånet er samlet i et lån for afdelingen, som skal nedskrives med 2.137.495 kr. Frederiksberg Kommune har et samlet tilgodehavende på 164.423 kr. for de tre udbetalte grundkapitallån.

De fire byggesager/kr.	Anskaffelsessum	Afsatte beløb	Heraf afholdte udgifter	Anskaffelsessummen nedskrives med:	Beboerindskuddet 2 % nedskrives med:	Grundkapitallånet 7 % nedskrives med:	Realkreditlån 91 % nedskrives med:
KFB Roskildevej 56 B	34.504.000	3.323.927	2.510.367	813.560	16.271	56.949	740.340
SAB Roskildevej 56 A	28.557.000	2.752.173	2.081.780	670.393	13.408	46.928	610.058
AAB Roskildevej 56 C	34.504.000	3.843.212	2.978.270	864.942	17.299	60.546	787.097
AAB Serviceareal	2.839.000	0	0	0		0	
Samlet nedskrives sagerne med:				2.348.895 kr.	46.978 kr.	164.423 kr.	2.137.495 kr.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at AAB's redegørelse for økonomien kan godkendes på baggrund af AAB's regnskab for de afsatte beløb samt tro- og loveerklæringen, som er underskrevet af AAB's direktør og økonomichef, samt den vedlagte kendelse fra Voldgiftsretten.

Økonomi

Der tilbageføres grundkapitallån til Frederiksberg Kommune svarende til 164.423 kr., som indtægtsbevilges på konto for langfristede tilgodehavender og tilføres kassen

Sagen har ingen yderligere økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Sagsfremstilling - anskaffelsessum - AAB - afd. 89

Bilag Voldgiftsrettens C-8822 afgørelse af 1. april 2009

Afd._89_Opgørelse_over_afholdte_afsætningsbeløb_på_nybyggeri_KBF_Roskildevej_56B

Afd._89_Opgørelse_over_afholdte_afsætningsbeløb_på_nybyggeri_SAB_Roskildevej_56A

Afd._89_Opgørelse_over_afholdte_afsætningsbeløb_på_nybyggeri_AAB_Roskildevej_56C

Afd. 89 Frederiksberg kommune godkendelse skema C

Afd. 89 Frederiksberg kommune godkendelse skema C for SAB

Afd. 89 Frederiksberg kommune godkendelse skema C før KBF

Bevillingsskema - drift

Tro_og_love-erklæring_-_afd._89_-_anskaffelsessum_1.0

Punkt 36: Redegørelse for lokalplan 15

01.00.00-P00-2-22

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 17. januar 2022 om en redegørelse vedr. lokalplan 15, herunder afgrænsning til Ågadeparken og Bispeengbuen. Redegørelsen fremgår af sagen. Redegørelsen foreslås taget til efterretning.

Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget tog redegørelsen til efterretning, idet den nuværende prioritering af bevarende lokalplaner ønskes fastholdt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at redegørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget anmodede på møde den 17. januar 2022 om en redegørelse vedr. lokalplan 15, herunder afgrænsning til Ågadeparken og Bispeengbuen.

Lokalplan 15 omfatter et område begrænset af Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og kommunegrænsen. Planen er fra marts 1980 og aflyste i sin tid en ældre byplanvedtægt fra 1948. Baggrunden var, at byplanvedtægtens bebyggelsesplan var forældet, bebyggelsesprocenten for høj og kravene til opholds- og parkeringsarealer for små i forhold til de dagældende almindelige bestemmelser.

Lokalplan 15's formål er at udlægge området dels til boligområde, dels til villabebyggelse med mulighed for lettere industri samt at åbne mulighed for etablering af institutioner for børn, syge- og plejehjem og idrætsformål. Lokalplanområdet er opdelt i underområderne I-III, jf. vedlagte kortbilag.

Underområde I består primært af etageboligejendomme langs Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og kommunegrænsen. Området må kun anvendes til boligformål, dog med mulighed for at benytte de to nederste etager i bebyggelsen langs Falkoner Allé til forretningsvirksomhed.

Underområde II består primært af villabebyggelse langs Dronning Olgas Vej, Kong Georgs Vej og Prins Constantin Vej. Området må kun anvendes til boligformål samt til lettere industri- og værkstedsvirksomhed plus mindre lagervirksomhed. I villaerne mod gaden skal mindst én fuld etage benyttes til beboelse. Den resterende del af denne bebyggelse kan benyttes til kontorer, administrations- og lagerlokaler, folkerum og lignende givet, at dette kan ske, uden at villaens karakter af beboelseshus forandres.

Langs ejendommenes bagskel er der en 8 m. bred byggezone til baghuse. Her kan der udføres lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed. Lokalplanen friholder ikke zonen til værkstedsbygninger, men siger blot, at hvis der skal udøves lettere industri- og værkstedsvirksomhed, skal det ske i denne zone. Der kan således også være beboelse i hele ejendommen.

Underområde III omfatter Dronning Olgas Vej 10, Mariendalsvej 15-17 samt Prins Constantins Vej 5. Området er udlagt til offentlige formål, herunder til børneinstitutioner og idrætsformål.

Derudover er der i lokalplanen fastsat generelle bestemmelser om opholds- og parkeringsarealernes størrelse ved nybyggeri, ligesom lokalplanen åbner for, at der i underområde I og II kan indrettes børneinstitutioner, syge- og plejehjem samt mindre offentlige rekreative anlæg efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Henvendelse om etablering af lægepraksis på Dronning Olgas Vej 26 a-b
Forvaltningen modtog den 7. oktober 2021 ansøgning om etablering af en lægepraksis i baghuset på Dronning Olgas Vej 26 a-b, som er omfattet af lokalplan 15. Da en lægepraksis hverken kan karakteriseres som lettere industri- og værkstedsvirksomhed eller som mindre lagervirksomhed kunne ansøgningen ikke imødekommes. Ifølge lokalplanen er der kun mulighed for at give tilladelse (dvs. dispensere iht. planlovens § 19) til børneinstitutioner, syge- og plejehjem samt mindre offentlige rekreative anlæg.

En dispensation kan ikke meddeles fra anvendelsesbestemmelser, medmindre den ansøgte anvendelse ligger tæt på det oprindeligt tilladte. Praksis for forståelsen af, hvad der er tæt på det oprindeligt tilladte, er meget restriktiv. Det blev derfor vurderet, at en lægepraksis ikke er tæt nok på den type erhverv, som ellers er tilladt i baghusene, herunder lettere industri- og værkstedsvirksomhed. Selvom det kan virke utidssvarende at tillade lettere industri i et boligområde og ikke en læge.

Lokalplanen udvider godt nok dispensationsadgangen til henholdsvis børneinstitutioner, syge- og plejehjem samt mindre offentlige rekreative anlæg, men listen fremstår som udtømmende og eksemplificerer ikke blot anvendelser, der kan tillades. En lægepraksis betragtes som et serviceerhverv og er således ikke omfattet. Ansøger fik på den baggrund afslag.

Ansøger har efterfølgende gjort opmærksom på, at der er flere ejendomme under samme lokalplan, hvorfra der er kontorerhverv. Ifølge lokalplan 15 kan villaerne i underområde II benyttes til kontor, administrations- og lagerlokaler, folkerum og lignende, så længe mindst én fuld etage benyttes til beboelse. Der kan således godt være kontorvirksomhed i den fritliggende bebyggelse mod vejen. Derudover er det altid muligt at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom uanset gældende lokalplan. Forvaltningen kan dog ikke afvise, at der også er erhverv i området, som ikke har søgt om tilladelse, og dermed potentielt ikke kan indeholdes i lokalplanen.

Ansøger har i den sammenhæng fremsendt en liste med 14 ejendomme, hvor ansøger vurderer, at forholdene ikke stemmer overens med mulighederne i lokalplan 15 (bilagt). Forvaltningen vil gennemgå ejendommene med henblik på at vurdere, hvorvidt der skal igangsættes lovliggørelsessager.

Lægepraksisser på Frederiksberg

Ansøger spørger supplerende til, hvordan kommunen vil løfte opgaven med at understøtte tilbud om egnede faciliteter til almen lægepraksis, da ansøger vurderer, at ejendommen på Dronning Olgas Vej er den eneste brugbare ejendom, der er sat til salg det seneste år. Ansøger bemærker, at udviklingen generelt går mod, at læger samles i større lægehuse med 3-4 læger samt sygeplejersker og andet sundhedspersonale. Det er forvaltningens vurdering, at denne udvikling er til gavn for byens borgere. Kommunen råder imidlertid ikke over egnede lokaler til større lægehuse, så selv om det kan være svært at finde faciliteter inden for en overkommelig pris, må læger søge på det private ejendomsmarked på lige fod med andre private erhverv. Som en del af et kommende sundhedstiltag på Hospitalsgrunden vil det være oplagt at indarbejde mulighed for lægepraksis med flere læger samlet.

Kommuneplan 2021: kommuneplanramme og kulturmiljø

Lokalplanens underområde II er omfattet af kommuneplanramme 5.D.1 i Kommuneplan 2021. Rammen udlægger området til et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor der, ud over boliger samt kontor- og serviceerhverv under 1.500 m², kan lokaliseres håndværksvirksomhed, herunder mindre værksteder, lager og andre lignende funktioner, der ikke medfører væsentlig forurening samt kreative erhverv, ligesom der åbnes mulighed for etablering af offentlige servicefunktioner.

Der er i dag kun meget få steder i kommunen, hvor det er muligt at etablere håndværksvirksomheder. Her er det blandede bolig- og erhvervsområde omkring Dronning Olgas Vej og Kong Georgs Vej det eneste større sammenhængende område. Lokalplan 15 er dermed også den eneste lokalplan på Frederiksberg, som fastsætter bestemmelser for et område, der omfatter både villaer til beboelse og baghuse med mulighed for lettere industri- og værkstedsvirksomhed. Blandingen af boliger og erhverv giver tilsammen området en helt særegen karakter, der ikke opleves andre steder på Frederiksberg.

Lokalplanområdet er tillige omfattet af kulturmiljøet 5.2 Mariendalskvarteret. Af bærende kulturhistoriske bevaringsværdier nævnes bl.a. den sammensatte bebyggelsesstruktur med ældre villaer, rækkehuse og mere irregulær bebyggelse, som ses på Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej på strækningen mellem Falkoner Allé til Kronprinsesse Sofies Vej. Nybyggeri, udvidelser eller ændringer af eksisterende bygninger inden for området kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet.

Udarbejdelse af ny lokalplan

Lokalplan 15 har fungeret siden 1980 og regulerer den eksisterende bebyggelse. Området er i dag fuldt udbygget.

Skal der udarbejdes en ny lokalplan for området, vil det derfor være en bevarende lokalplan, hvor der ud fra en analyse og gennemgang af området vil skulle fastsættes bevarende bestemmelser for miljøet, bebyggelsen samt den fremtidige anvendelse. Derudover vil en ny lokalplan ajourføre nugældende krav til boligstørrelser, opholdsarealer, parkeringspladser m.m., så der sikres et mere ensartet og opdateret plangrundlag.

Da underområde II - som tidligere nævnt - er særligt i forhold til både bebyggelse og anvendelse, vil det være oplagt at fastsætte bestemmelser, som fastholder karakteren med villaer og baghuse. Underområde II omfatter 60 matrikler, hvor der er baghuse på ca. halvdelen. I en ny lokalplan må man tage stilling til, om tiden er løbet fra et område til udelukkende lettere industri- og værkstedsvirksomhed, og om der skal gives mulighed for andre typer af erhverv, der tidligere har været

ansøgninger om i området. Dette vil også være i tråd med de anvendelsesmuligheder, der er beskrevet i kommuneplanens rammer. I en ny lokalplan bør det også overvejes, om den bagerste del af ejendommene skal begrænses til erhverv alene og ikke som nu blot give mulighed for erhverv (der i lokalplan 15 er begrænset til lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed).

En ny bevarende lokalplan for området vurderes at tage minimum 1,5 år at udarbejde, da det er en kompleks plan, der omfatter et større geografisk område med eksisterende varieret bebyggelse. Alene analyse- og registreringsarbejdet er erfaringsmæssigt meget omfattende i denne type opgaver. Der vil også være en grundig og tidskrævende borgerdialog med ejere af eksisterende ejendomme, grundejerforeninger, bevaringsforeningen osv.

Dertil kommer, at en bevarende lokalplan ikke har en bygherre på samme måde som en projektlokalplan, og alt materiale til lokalplanen vil derfor skulle produceres af forvaltningen. Ansøger spørger i den forbindelse til, om et lokalplanarbejde kan begrænses til en enkelt ejendom og dermed gå hurtigere. Dette er naturligvis en mulighed, men da en bevarende lokalplan netop handler om at se på området som et samlet hele, anbefaler forvaltningen ikke dette. En forhåndsgodkendelse til en bestemt anvendelse i området er heller ikke mulig. En eventuel ny lokalplan skal både i offentlig høring og behandles politisk, hvilket kan afføde ændringer i planens indhold. Der kan således først gives tilladelse efter en ny lokalplan, når denne er vedtaget.

Der er pt. igangsat udarbejdelse af bevarende lokalplaner for to større områder som erstatning for henholdsvis byplanvedtægt 31 (området mellem Gammel Kongevej, H.C. Ørstedes Vej, Danasvej og Vodroffsvej) og del af byplanvedtægt 27 (området omkring Kronprinsensvej samt mellem Dalgas Boulevard, Peter Bangs Vej, Søndre Fasanvej og Solbjerg Parkkirkegård). Udarbejdelsen af en ny bevarende lokalplan som erstatning for lokalplan 15 vil derfor skulle prioriteres i forhold til de igangsatte lokalplanarbejder samt andre projekter.

Lokalplan 15 grænser op til Ågadeparken og projektet "Ideoplæg for omdannelse af Bispeengbuen". En ny bevarende lokalplan for området vil ikke påvirke dette projekt og vil tidsmæssigt kunne ligge forskudt.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Frederiksberg har mange bevaringsværdige miljøer med lokal såvel som national betydning. Byens egenart er i høj grad knyttet til bevaringsværdierne, og det er derfor af afgørende betydning at sikre disse i kommuneplaner og lokalplaner. Det er forvaltningens vurdering, at det blandede bolig- og erhvervsområde omkring Dronning Olgas Vej og Kong Georgs Vej er særegen, og at lokalplan 15 i et vist omfang sikrer områdets kulturmiljø og bevaringsværdier. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at det bør overvejes - såfremt en ny lokalplan skal udarbejdes, om der skal gives mulighed for andre erhvervstyper i baghusene, og om byggezone langs bagskel skal begrænses til erhverv alene, således områdets karakter som et blandet bolig- og erhvervsområde bevares. Endelig er det forvaltningens vurdering, at en ny bevarende lokalplan (som erstatning for lokalplan 15) vil skulle prioriteres i forhold til de to større bevarende lokalplaner, der allerede er igangsat.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Lokalplan 15

Kortbilag

Til Klima- plan- og boligudvalget vedr. Dr. Olgas Vej 26 a-b

Punkt 37: Godkendelse af skema A for 50 tagboliger i AAB Lindevangshave Peter Bangs Vej

03.02.12-G01-3-18

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte i 2021 skema A som et betinget tilsagn. Idet AAB først kunne levere dokumentation vedrørende disse betingelser i 2022, skal skema A-sagen fremlægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen på ny. Tilsagnet skal gives samme år, som det er vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

- 1.at der gives støtte efter Almenboligloven til at opføre 50 tagboliger på taget af AABs boligafdeling Lindevangshave afgrænset af Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé med et samlet bruttoetageareal på 4.961 m² og en anskaffelsessum på 127,628 mio. kr.,
- 2.at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån på 12,763 mio.kr., finansieret af afsatte midler til "100 almene boliger".
- 3.at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi,
- 4.at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
- 5.at der gives dispensation for Lokalplanens bestemmelse om, at der højst må opføres 4.500 m² etageareal inden for byggefelt A, således at bruttoetagearealet på 4.962 m² godkendes,
- 6.at der gives dispensation for Lokalplanens parkeringskrav om en bilparkeringsplads pr. bolig, mod indbetaling til parkeringsfonden for anlæg af i alt 30 bilparkeringspladser, idet dette er fastsat ud fra den norm, der gælder i Kommuneplan 2021, hvilket er en lempelse i forhold til Lokalplanens krav om en bilparkeringsplads pr. ny bolig, - og
- 7.at forvaltningen bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum, Skema B, under forudsætning af, at anskaffelsessummen og grundkapitalindskuddet ikke øges med mere end 5 procent, og at der ikke er væsentlige afgivelser i projektet ved skema B.

Indstilling

By- Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives støtte efter Almenboligloven til at opføre 50 tagboliger på taget af AABs boligafdeling Lindevangshave afgrænset af Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé med et samlet bruttoetageareal på 4.961 m² og en anskaffelsessum på 127,628 mio. kr.,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et kommunalt grundkapitallån på 12,763 mio.kr., finansieret af afsatte midler til "100 almene boliger".
3. at der stilles garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse, har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi,
4. at der på Statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af boligerne,
5. at der gives dispensation for Lokalplanens bestemmelse om, at der højst må opføres 4.500 m² etageareal inden for byggefelt A, således at bruttoetagearealet på 4.962 m² godkendes,
6. at der gives dispensation for Lokalplanens parkeringskrav om en bilparkeringsplads pr. bolig, mod indbetaling til parkeringsfonden for anlæg af i alt 30 bilparkeringspladser, idet dette er fastsat ud fra den norm, der gælder i Kommuneplan 2021, hvilket er en lempelse i forhold til Lokalplanens krav om en bilparkeringsplads pr. ny bolig, - og
7. at forvaltningen bemyndiges til at godkende den endelige anskaffelsessum, Skema B, under forudsætning af, at anskaffelsessummen og grundkapitalindskuddet ikke øges med mere end 5 procent, og at der ikke er væsentlige afgivelser i projektet ved skema B.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. juni 2021 skema A for 50 tagboliger i AAB' afdeling Lindevangshave afgrænset af Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé. Projektet var iblandt de tre projekter, som Kommunalbestyrelsen gik videre med ved udbud af grundkapital til 100 nye almene boliger i 2018. AAB's projekt blev udvalgt, fordi de nye familieboliger på taget af den eksisterende afdeling 11 med 204 boliger på Peter Bangs Vej vil understøtte den sociale balance i afdelingen, og idet projektet desuden øger tilgængeligheden ved at etablere elevatorer i afdelingen, der ikke har elevatorer i dag. Endelig står bebyggelsen over for en omfattende og dyr renovering af taget, som de med dette projekt får langt større værdiskabelse ved.

Når sagen om godkendelse af Skema A fremlægges for Kommunalbestyrelsen igen, skyldes det, at Skema A-tilsagnet af 14. juni 2021 indeholdt betingelser vedrørende konstruktive og brandmæssige forhold, som ikke kunne dokumenteres inden årsskiftet, idet klarlægningen af de konstruktive forhold var mere omfattende end først antaget. Der var nogle forbehold i den indsendte førsynsrapport, som byggemyndigheden ikke kunne godtage. Derfor kunne forvaltningen ikke sende et bevillingsbrev i samme år som Kommunalbestyrelsens tilsagn, og i disse tilfælde bestemmer lovgivningen, at sagen skal fremlægges for kommunalbestyrelsen igen.

Førsynsrapport

Projektet opfylder nu de betingelser, som Kommunalbestyrelsen stillede i forbindelse med den tidligere godkendelse af Skema A, hvor tilsagnet blev gjort betinget af "en redegørelse fra certificeret statiker om murværkets tilstrækkelige bæreevne samt af brandredegørelsen". AAB har 27. januar fremsendt en revideret førsynsrapport, der konkluderer, at "På grundlag af det udleverede projektmateriale og den foretagne gennemgang på stedet samt de forundersøgelser og forudsætninger, som lægges til grund for den videre projektering, vurderes bygningen at være egnet til den planlagte ombygning". Førsynsrapporten er vedlagt fyldige tekniske notater om brand og konstruktioner, som Frederiksberg Kommunes byggemyndighed ikke har bemærkninger til. AAB konkluderer i deres følgebrev, at: "Det er AAB's opfattelse, at vi på baggrund af forundersøgelser, vores rådgivers vurdering samt den udarbejdede førsynsrapport, vil kunne realisere byggeriet af de 50 familieboliger, samt gennemførelsen af minihelhedsplanen, som beboerne har vedtaget". En certificeret statiker har deltaget med rådgivning om, hvilke undersøgelser, der skulle foretages, har gennemset ingeniørfirmaets notat om konstruktioner og har ikke haft bemærkninger.

Projektet

Det samlede byggeprojekt i AAB afdeling 11 består af to sammenhængende projekter; en minihelhedsplan og nye tagboliger. De to projekter er økonomisk adskilte, men etablering af et nyt boliglag forudsætter gennemførelse af minihelhedsplanen.

Nye tagboliger

- Etablering af 50 familieboliger i både én og to etager

Minihelhedsplan

- Etablering af elevatorer i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager
- Istandsættelse af kældre, etablering af nye skillerum og flugtveje
- Optimering af gårdarealer
- Fælleslokale

AAB forventer, at projektet bliver udbudt i totalentreprise medio 2022. I henhold til vedlagte procestidsplan forventes byggeriets afleveringstidspunkt i 2025.

Tagboligerne

Den eksisterende bygning er i fem etager, og de nye tagboliger ligger således i hhv. sjette og syvende boliglag. De fleste af boligerne vil være i to etager med indvendig trappe. Boligerne er gennemlyste med altaner mod gårdrum, kviste og nye altaner på nye risalitter mod gaderne. Projektet overholder almenboliglovens arealkrav om, at familieboligerne ikke må overstige 115 m². Boligernes arealgennemsnit er 99 m².

De nye tagboliger er fordelt med nedenstående lejlighedsstørrelser:

- 7 boliger med 2 værelser ca. 71-97 m²
- 21 boliger med 3 værelser ca. 77-107 m²
- 22 boliger med 4+ værelser ca. 98-114m²

Lokalplan

Det er en betingelse for godkendelse af Skema A, at der foreligger en godkendt lokalplan. Kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2020 Lokalplan 229 for ejendommen Lindevangshave, som beskriver nybyggeri af 44 tagboliger på ejendommen. AAB søger dispensationer for nogle af lokalplanens bestemmelser, som beskrives nedenfor. Som led i lokalplanprocessen er byggeriets arkitektoniske udtryk lagt fast, så det passer ind i den omgivende gadeprofil. AAB oplyser, at der ikke er ændret i de arkitektoniske løsninger og detaljer af betydning for bygningens udtryk, siden lokalplanen blev vedtaget. Der arbejdes med holdbare og bæredygtige valg af materialer. Projektbeskrivelsen er vedlagt i bilag 1a og 1b.

Adkomst til grunden

I henhold til støttebekendtgørelsens §22 (BEK nr. 14 af 9.1.2020) skal tilsagnsmotageren have skøde for ejendommen og stå som debitor for de lån, der optages til finansiering af byggeriet. Ejendommen opdeles i ejerlejligheder, således at tagarealet udmatrikuleres til den nye afdeling. Forud for godkendelse af skema B vil der foreligge et tinglyst skøde på ejendommen.

Afdelingsmødets godkendelse

Ved ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag den 9. oktober 2018 vedtog beboerne i AAB afdeling 11 at gennemføre en minihelhedsplan samt at etablere nye tagboliger. Tagboligerne etableres i et nyt boliglag i den eksisterende tagetage. Af de 202 fremmødte stemte 144 for og 58 imod. AAB oplyser, at der siden ikke er sket nævneværdige ændringer i projektet, som kræver fornyet godkendelse fra beboerne.

Finansiering af nybyggeriet

Finansieringen af anskaffelsessummen sker med 10 % kommunalt grundkapitallån, beboerindskud på 2 % og Realkreditlån på 88 %.

Finansiering	mio. kr.
Anskaffelsessum 100 %	127,629
Grundkapitallån 10 %	12,763
Beboerindskud 2 %	2,553
Realkreditlån 88 %	112,313

Husleje for de nye tagboliger

Der er beregnet en husleje på 1.194 kr. pr. m² om året for de nye tagboliger. Dette vil eksempelvis give følgende huslejer, ekskl. forbrugsudgifter, IT mv.:

- 2 værelser på 82 m²: 8.159 kr./mdr.
- 3 værelser på 96 m²: 9.552 kr./mdr.
- 4 værelser på 106 m²: 10.547 kr./mdr.

Finansiering af minihelhedsplanen i den eksisterende afdeling

AABs organisationsbestyrelse har godkendt, at der bevilliges kr. 32 mio. fra AAB's trækingsretsmidler i Landsbyggefonden til gennemførelse af minihelhedsplanen. AAB oplyser, at gennemførelsen af en minihelhedsplan med tilførsel af trækingsretsmidler betyder en gennemsnitlig huslestigning for de eksisterende beboere på ca. 25 %. Ejendommens tag står for en snarlig udskiftning, og udgiften til nyt tag ville under alle omstændigheder betyde en huslestigning. AAB oplyser, at en udskiftning af det eksisterende tag er beregnet til kr. 57 mio. kr., og at en almindelig tagrenovering vil medføre en huslestigning på 27,4 %, idet der ikke ved en almindelig tagrenovering kan tildeles trækingsretsmidler.

Det er besluttet at holde stueetagen fri for at betale for etablering af elevatorer, hvilket betyder, at boligerne i stueetagen står til en stigning på 15,82 %, og de øvrige lejemål skal stige 27,04 %. Den gennemsnitlige boligafgift i den eksisterende boligafdeling vil efter minihelhedsplanen blive 779 kr. pr. m² om året - svarende til en husleje på 5.517 kr. om måneden for en bolig på 85 m². Til sammenligning ligger det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger opført før 1949 på 782 kr. pr. m² om året, hvilket svarer til 5.539 kr. om måneden for en bolig på 85 m², ifølge Bolig og Planstyrelsens database boligstat.dk.

Miljøforhold

Der er udarbejdet en miljøscreening, der har vist, at der vil være tungmetaller, PCB, Klorerede paraffiner, PAH mv. i nogle af de materialer, der skal bortskaffes. Materialerne befinder sig i bl.a. bagtrapperum, kælder, loft og i maling på faldstammer. Renoveringsprojektet vil tage hånd om disse miljøfarlige stoffer i forbindelse med håndteringen og bortskaffelsen af byggematerialer.

Bygas

Tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg fastsatte på møde den 11. juni 2012 retningslinjer for brug af bygas. Ifølge disse retningslinjer, der tillige gælder for almene boliger, der opføres med støtte fra Frederiksberg Kommune, skal nybyggeri i Frederiksberg Kommune tilsluttes bygas, hvis det ligger inden for forsyningsområdet. I alle nye boliger inden for forsyningsområdet, skal der kunne anvendes gas til madlavning. Der er bygas i ejendommen i dag.

Vedrørende omfanget af genhusning

Projektet gennemføres som udgangspunkt uden genhusning. AAB har afholdt et orienteringsmøde for beboerne om projektet den 26. oktober 2021. Her blev det drøftet, hvordan forholdene bliver for beboerne under byggeperioden samt muligheder for genhusning. Det er desuden aftalt, at alle beboere på 4. sal vil blive indkaldt til et orienteringsmøde omkring byggeriet, der kommer til at foregå umiddelbart over deres bolig.

AAB ønsker, som baggrund for den endelige beslutning om graden af genhusning, at kende entreprenørens detailprojektering samt at have en udtalelse fra Entreprenørens Arbejdsmiljøkoordinator på byggepladsen. AAB oplyser, at bestyrelsen for afdelingen samt byggeudvalget inddrages i beslutningen om graden af genhusning. Bygherren ønsker at finde en entreprenør, der har erfaring med at håndtere et byggeri i en ejendom, hvor beboerne stadig bor i ejendommen, imens byggeriet udføres. AAB oplyser desuden, at tilbygningen er konstrueret således, at nedbrydning af eksisterende tag og tagkonstruktion ikke vil udgøre en sikkerhedsrisiko for beboerne. AAB vil gøre det til et særligt opmærksomhedspunkt i udbuddet, at sikkerheden og forholdene for beboerne er i orden i hele byggeperioden. Der er udarbejdet detaljeret forslag til totaloverdækning af ejendommen i byggefasen - i 6-8 etaper for at minimere risiko for vandindtrængning i byggeperioden.

Frederiksberg Kommune vil i tilsagnsbrevet skrive som et særligt vilkår ved godkendelsen af Skema A, at AAB i forbindelse med skema B-ansøgningen skal redegøre for beslutningen om graden af genhusning. Herunder skal der redegøres for omfanget af gener under byggeperioden, omfanget af støj fra byggepladsen, håndtering af miljøfarlige stoffer, tidsmæssigt omfang af gener, sikkerhedsforhold, risici mv. Desuden vil AAB blive bedt om at have en plan for genhusning, hvis det alligevel skulle blive nødvendigt, herunder en plan for genhusning af særligt sårbare beboere.

Dispensationer

AAB ønsker at opføre 50 familieboliger, hvilket er seks familieboliger mere end beskrevet i lokalplanen. Der søges om at opføre 50 tagboliger. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen 285 %; denne overskrides med 3 %, da den nu opgøres til 288 %. Der søges således om dispensation til at øge bebyggelsesprocenten til 288 %. Ved den forrige ansøgning om skema A blev der givet tilsagn om at opføre 50 tagboliger med en bebyggelsesprocent på 288 %.

Det ikke er muligt at etablere parkering på matriklen. Derfor forudsætter projektet, at der gives dispensation for parkeringskravet mod at indbetale til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond. Denne dispensation blev givet ved den forrige ansøgning om skema A. AAB søger desuden dispensation for lokalplanens parkeringskrav om en bilparkeringsplads pr. bolig, således at bilparkeringsnormen i stedet beregnes ud fra den parkeringsnorm, der gælder i Kommuneplan 2021, hvor der kun skal etableres 30 bilparkeringspladser. Dette er en lempelse svarende til 20 færre bilparkeringspladser end lokalplanens krav. Der søges dispensation for lokalplanens bilparkeringskrav, således at der indbetales til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond for 30 bilparkeringspladser.

By- Kultur og Miljørådets vurdering

Projektet understøtter den blandede by og bidrager desuden til øget tilgængelighed og et lavere CO2 aftryk med en velisoleret tagkonstruktion, og der arbejdes med holdbare og bæredygtige valg af materialer. Arkitektonisk er der under lokalplanprocessen arbejdet med den arkitektoniske detaljering af facadeudtrykket og tagprofilet, således at bygningen får et arkitektonisk løft. AABs projekt understøtter Frederiksberg Kommunes boligpolitiske principper og den sociale bæredygtighed, herunder både ønsket om at tilvejebringe flere familieboliger, boliger for enhver pengepung og fællesarealer, der inspireret til samvær og fællesskab.

På baggrund af den indsendte lovpligtige førsynsrapport og tilhørende notater, vurderes det, at bygningen er egnet til påbygningen af den nye tagkonstruktion.

Forvaltningen vurderer, at huslejeniveauet i de eksisterende boliger står i et rimeligt forhold til boligernes kvalitet, idet de nu får elevatoradgang, et nyt tag, der i sig selv ville indebære en huslejestigning af samme omfang og miljøforbedringer i gårdrummet.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at det bør indstilles, at AAB gives dispensation for bilparkeringskravet, således, at der indbetales for 30 bilparkeringspladser til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond. Dette idet, der siden lokalplanen blev godkendt, er besluttet nye parkeringsnormer, og idet økonomien i projektet er presset af et overophedet byggemarked.

Økonomi

Grundkapitallånet på 12,5 mio. kr. er finansieret af projektet "100 almene boliger", der blev afsat i budget 2016. Forøgelsen af grundkapitalindsuddet skyldes det højere maksimumsbeløb for 2022, og beløber sig til 278.000 kr. Dette finansieres ligeledes af de ledige midler på projektet "100 almene boliger." Maksimumsbeløbet for 2022 er 21.930 kr. pr. m² og 376.660 kr. pr. bolig.

Frederiksberg Kommune skal i henhold til §127 i Lov om Almene Boliger stille garanti for den del af realkreditlånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har sikkerhed ud over 60 procent af ejendommens værdi. Denne garantistillelse påvirker ikke kommunens låneramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bilag 1a_skema A projektbeskrivelse

Bilag 1b oplæg til minihelhedsplan

Bilag 2 Skema A Ansøgningsbrev fra AAB 11-01-2022

Bilag 3 Dagsordenspunkt Godkendelse af skema A for tagboliger i AAB Lindevangshave behandlet på mødet 1.docx

Bilag 4 Bossinf Skema A 11-01-2022

PP Skema A B og C 2022 fv hhk

Punkt 38: Ansøgning om benyttelse af en bolig mindre end 180 dage om året

03.01.00-K08-13-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at benytte en bolig på Frederiksberg mindre end 180 dage om året i en periode på 4 år i forbindelse med ansøgers forestående erhvervelse af en bolig. Dette kræver en dispensation fra pligten til helårsbeboelse i henhold til boligreguleringsloven. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan, og ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgningen om tilladelse til at benytte en bolig mindre end 180 dage om året i 4 år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen, om tilladelse til at benytte en bolig mindre end 180 dage om året i 4 år, ikke imødekommes.

Sagsfremstilling

Centralforeningen for Stampersonel (CS) har søgt om tilladelse til at benytte en bolig på Frederiksberg mindre end 180 dage om året i forbindelse med en forestående erhvervelse af en bolig. Ansøger oplyser, at det ikke har været muligt at finde en lejlighed på Frederiksberg uden bopælspligt, da udvalget er begrænset, og vedkommende søger derfor en dispensation for bopælspligten ved køb af en bolig.

CS er en faglig organisation for nogle af Forsvarets ansatte. Organisationen har en demokratisk valgt formand, der har folkeregisteradresse i Næstved, hvor vedkommende har bopæl sammen med sin øvrig husstand. Boligen på Frederiksberg vil skulle bruges af formanden som pendlerbolig.

Ansøger oplyser, at formanden pendler dagligt mellem sin bopæl i Næstved og til CS' kontor på Islands Brygge. Forvaltningen er blevet oplyst, at afstanden mellem formandens bopæl i Næstved og til CS' kontor er 94 km. Ansøger oplyser supplerende, at de firmarelaterede aktiviteter uden for normal arbejdstid er stigende og forventes at være stadig stigende i de kommende år. Ansøger anfører i øvrigt, at Frederiksberg ligger tilpas tæt på arbejdspladsen på Islands Brygge samtidig med, at formanden har hyppige møder rundt omkring i København. En ejerlejlighed på Frederiksberg vil derfor være "en fordel" for formanden.

Ansøger anfører desuden, at formanden har lange arbejdsdage, og at det derfor ikke er forsvarligt at køre fra København til Næstved, samt at en pendlerbolig er mere komfortabel end hotelovernatninger. Boligen vil ikke skulle bruges til private formål, men udelukkende erhvervsmæssigt til overnatning i forbindelse med firmarelaterede aktiviteter. Det oplyses i den sammenhæng, at formanden forventeligt vil benytte boligen mellem 60-120 nætter om året.

Supplerende oplysninger

Formanden for CS bliver valgt af kongressen for fire år ad gangen, og ansøgningen angår derfor denne periode. Den nuværende formand er på valg i november 2022, hvor det forventes, at vedkommende bliver genvalgt. Såfremt formanden også bliver genvalgt i november 2026, vil ansøger sandsynligvis søge om forlængelse af dispensationen. En ny ansøgning vil i så fald blive fremlagt til udvalgets beslutning. Ansøger oplyser, at CS vil sælge boligen, såfremt der i fremtiden bliver valgt en formand, som er bosiddende i Hovedstadsområdet.

Det bemærkes, at ansøger ikke har erhvervet sig en bolig på Frederiksberg endnu, men søger en ejerlejlighed på ca. 80 m². Såfremt udvalget vælger at imødekomme ansøgningen, skal ansøger oplyse kommunen, hvilken bolig, ansøger erhverver sig som pendlerbolig.

Lovgrundlag

Efter § 50, stk. 1 i boligreguleringsloven må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Enhver ikkehelårsbeboelse er "midlertidig benyttelse" i lovens forstand.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Afgørelsen af den foreliggende ansøgning, om tilladelse til at benytte en helårsbolig mindre end 180 dage om året, må træffes efter en konkret vurdering.

Ansøgningen omhandler en bolig på omkring 80 m², som vil kunne fungere som bolig for et samlevende par eller en lille familie. Ansøger oplyser, at formanden vil bo i boligen i betydeligt mindre omfang end de 180 dage om året, som er minimum for helårsbeboelse på Frederiksberg og ligeledes er gængs praksis i mange andre kommuner. Desuden er den ansøgte periode forholdsvis lang. Hertil kommer, at afstanden mellem formandens bopæl i Næstved og arbejdet i København må anses for at være en rimelig pendlerdistance, og at en tilladelse vil fungere som en generel åbning for pendlerboliger.

Forvaltningen finder på disse baggrunde ikke, at ansøgers behov for en bolig på Frederiksberg skal veje tungere end hensynet til en effektiv udnyttelse af byens boligmasse og de boligsøgendes behov. Den samlede afvejning af de forskellige hensyn taler således for ikke at imødekomme ansøgningen.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 39: Tillægsbevilling til renovering af altaner på beboelsesejendommene på Flintholm Allé

82.07.00-A00-2-21

Resume

Som en del af den samlede vedligeholdelsesplan for de kommunale beboelsesejendomme er der godkendt renovering af altaner på de tre ejendomme på Flintholm Allé 25-51. Der er afsat i alt 5,75 mio. kr. til projektet i Budget 2021-2022. Der er nu modtaget licitationsresultat for projektet på 7,75 mio. kr., og der udestår derfor finansiering på 2 mio. kr. Der anvises i sagen finansiering på 0,25 mio. kr. i mindreforbrug i 2022 på et projekt under puljen til vedligehold af beboelsesejendomme. Derudover anvises der finansiering ved at fremrykke og udmønte yderligere 1,75 mio. kr. fra puljen til vedligehold af beboelsesejendomme fra 2023 til 2022.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

- 1.at der anvises finansiering på 0,25 mio. kr. fra mindreforbrug på tagrenoveringen af beboelsesejendommen Lauritz Sørensens Vej 1, der er finansieret af samme pulje til vedligehold af beboelsesejendomme i 2021-2022,
- 2.at der fremrykkes 1,75 mio. kr. af rådighedsbeløbet til puljen for vedligehold af beboelsesejendomme fra 2023 til 2022,
- 3.at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. bestående af det fremrykkede beløb og mindreforbruget på projektet vedr. Lauritz Sørensens Vej 1 i 2022 - og
- 4.at der skabes anlægsramme i 2022 ved at opskrive den negative anlægspulje i 2022 med 1,75 mio. kr. (svarende til fremrykningen fra 2023 til 2022).

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der anvises finansiering på 0,25 mio. kr. fra mindreforbrug på tagrenoveringen af beboelsesejendommen Lauritz Sørensens Vej 1, der er finansieret af samme pulje til vedligehold af beboelsesejendomme i 2021-2022,
2. at der fremrykkes 1,75 mio. kr. af rådighedsbeløbet til puljen for vedligehold af beboelsesejendomme fra 2023 til 2022,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 2,0 mio. kr. bestående af det fremrykkede beløb og mindreforbruget på projektet vedr. Lauritz Sørensens Vej 1 i 2022 - og
4. at der skabes anlægsramme i 2022 ved at opskrive den negative anlægspulje i 2022 med 1,75 mio. kr. (svarende til fremrykningen fra 2023 til 2022).

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for de kommunale beboelsesejendomme er der med Budget 2021 afsat 64 mio. kr. i 2021-2025. Denne økonomiske ramme skal sikre første del af et markant løft af vedligeholdelsestanden for ejendommene og er en del af den langsigtede indsats for at opretholde tilstanden på et tilfredsstillende niveau for både beboerne og kommunen som bygningssejer.

I 2022 gennemføres renovering af og projektering på i alt syv ejendomme. Ét af projekterne er renovering af betonbrystninger på altanerne på de tre ejendomme på Flintholm Allé 25-51. Der blev udmøntet midler til projektering og renoveringen af altanerne i 2021.

Projektet er prioriteret ud fra en byggeteknisk vurdering af både forvaltningen og eksterne rådgivere. Projektet indgår i den samlede vedligeholdelsesplan og er prioriteret ud fra sikkerhedsmæssige forhold, minimering af følgeskader og risiko for accelererende forfald. Det er dermed nødvendigt at gennemføre projektet, så altanerne er sikre og for at opretholde en tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand af ejendommen.

Der er oprindeligt afsat i alt 5,75 mio. kr. til altanrenoveringen i Budget 2021-2022, heraf 4,6 mio. kr. i anlægsmidler og 1,15 mio. kr. i opsparede vedligeholdelsesmidler i Grundejernes Investeringsfond (GI). Med et licitationsresultat på 7,75 mio. kr. udestår der finansiering svarende til i alt 2 mio. kr. For at sikre finansiering til projektet foreslås det at fremrykke og udmønte yderligere 1,75 mio. kr. fra puljen til vedligehold af beboelsesejendomme fra 2023 til 2022. De resterende 0,25 mio. kr. finansieres af et mindreforbrug på projektet vedr. tagrenovering af beboelsesejendommen Lauritz Sørensens Vej 1.

Baggrunden for prisstigningen er særligt prisstigninger på byggematerialer (særligt på stål) og arbejdsomkostninger i en overophedet byggebranche. Da prissætningen af projektet er sket tilbage i 2019, har det ikke været muligt at indregne de ekstraordinært store prisstigninger i perioden frem til udførelse i 2022. Dertil kommer, at renoveringsprojekter altid vil være behæftet med en vis usikkerhed, da budgettet nødvendigvis fastlægges før der er gennemført mere gennemgribende forundersøgelser.

Fremrykningen og omprioriteringen af midlerne medvirker til, at der nu udestår finansiering af prioriterede vedligeholdelsesopgaver på beboelsesejendommen Gustav Johannsens Vej 50-60. Da renoveringen af altanerne på Flintholm Allé er mere akutte, vurderer forvaltningen det forsvarligt at foretage omprioriteringen.

Den udestående finansiering af Gustav Johannsens Vej 50-60 vil indgå i Budget 2023 sammen med et nyt revideret oplæg til prioritering af vedligeholdelsesmidler på de kommunale beboelsesejendomme.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med en tillægsbevilling på 2,0 mio. kr. vil være sikkerhed for at renoveringen af altanerne på de tre ejendomme kan gennemføres. Projektet vurderes nødvendigt at gennemføre med henvisning til sikkerhedsmæssige forhold, minimering af følgeskader og risiko for accelererende forfald og kan dermed ikke udskydes til senere år.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 15. marts 2021 at afsætte rådighedsbeløb og meddele anlægsbevilling på den kommunale andel på 4,6 mio. kr. og finansiere de 1,15 mio. kr. ad opsparede midler i Grundejernes Investeringsfond (GI).

I sagen gives der anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb i 2022 på yderligere 2 mio. kr. til renovering af altanerne på de tre beboelsesejendomme på Flintholm Allé 25-51. Merudgiften ved licitationsresultatet på 2,0 mio. kr. finansieres via mindreforbrug på 0,25 mio. kr. på projektet vedr. tagrenovering på Lauritz Sørensens Vej 1 (som også er finansieret af puljen til vedligehold af beboelsesejendomme i 2022) samt via fremrykning af 1,75 mio. kr. fra puljen til vedligehold af beboelsesejendomme fra 2023 til 2022. Fremrykningen af 1,75 mio. kr. fra 2023 til 2022 medfører en tilsvarende opskrivning af den negative anlægspulje i 2022.

Det forventes, at der ved forventede regnskaber i 2022 foretages reperiodisering af anlægsprojekter, således at anlægsrammen i 2022 overholdes inkl. denne fremrykning.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Direktionen, Klima, plan- og boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingsskema - Tb til renovering af altaner på Flintholm Allé

Punkt 40: Udpegning af medlemmer af Boligforum Frederiksberg

03.10.00-A21-1-22

Resume

Boligforum er et samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer på Frederiksberg, der blev etableret i 2013. Frederiksberg Kommunes nye udvalg skal, på baggrund af en ny politisk sammensætning, udpege nye medlemmer til Boligforum. I sagen redegøres for almene boliger på Frederiksberg samt baggrunden for etableringen af Boligforum og den politiske sammensætning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der - foruden borgmesteren - udpeges formand og næstformand fra Klima-, Plan og Boligudvalget samt Socialudvalget til at indgå i Boligforum.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima- Plan og Boligudvalget og Socialudvalget,

at der - foruden borgmesteren - udpeges formanden og næstformanden fra hvert af de to udvalg til at indgå i Boligforum.

Sagsfremstilling

I 2013 iværksatte forvaltningen et styrket strategisk samarbejde med de almene boligorganisationer i form af et "Boligforum" på administrativt niveau. Dette skete med udgangspunkt i Frederiksbergstrategiens mål "Vi skaber løsninger sammen", der omhandler at bringe byens ressourcer i spil via dialog og samarbejde med borgere, erhvervsliv uddannelsesinstitutioner m.fl. om udvikling af byområder, offentlig service, demonstrationsprojekter mv.

Fra januar 2015 har møderne været med politisk deltagelse bl.a. med henblik på at kunne drøfte en fælles aftale om kommunal anvisning af boliger og fleksibel udlejning. Kommunalbestyrelsen har været repræsenteret ved borgmesteren, udvalgsformændene samt endnu en repræsentant fra hvert af de to udvalg. Boligorganisationerne deltager med formanden for deres organisationsbestyrelser samt kredsformanden for BL's første Kreds. BL er de almene boligorganisationers fælles interesseorganisation, der er opdelt i 11 landskredse.

Boligforum er etableret med henblik på at understøtte dialogen og at indgå aftaler mellem Kommunalbestyrelsen og de almene boligorganisationer på Frederiksberg om strategiske planlægningstemaer.

Forretningsordenen for Boligforum er beskrevet i vedlagte "Notat vedrørende etablering af et Boligforum for samarbejde om boligstrategiske temaer mellem Frederiksberg Kommune og boligorganisationerne af 13. februar 2013", som ligger som baggrundsnotat i bilag 2.

Imellem møderne i Boligforum, som afholdes en til to gange om året, afholdes dialogmøder, forberedende møder i en administrativ styregruppe mellem forvaltningen samt boligorganisationernes forvaltningsledelse (direktører og forretningsførere). Af følgende figur fremgår de forskellige niveauer for samarbejdet mellem de almene boligorganisationer på Frederiksberg og Frederiksberg Kommune.



Rammeaftalen Fælles ansvar for den bæredygtige by

Frederiksberg Kommune har anvisningsret til 25 % af de almene boliger. Dette sker i henhold til den "Rammeaftale om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020-2023 - Fælles ansvar for den bæredygtige by". Dette aftalegrundlag mellem de almene boligorganisationer på Frederiksberg og Frederiksberg Kommune er vedtaget af Boligforum. Den kommunale anvisning er således differentieret, så der anvises kun 11 % til de afdelinger, der er mest sårbare i forhold til den sociale balance i afdelingen. Det måles på, hvor mange borgere i afdelingen, der ikke er i arbejde eller uddannelse. Der er 22 % kommunal anvisning til afdelinger i midterkategorien, og der er 33 % kommunal anvisning til de afdelinger med den bedste sociale balance. Samtidig stilles der nogle vilkår for, hvem der kan søge de øvrige ledige boliger, ud fra reglerne om fleksibel udlejning. Det betyder f.eks., at boligsøgende til en bestemt andel af boligerne skal være i arbejde eller under uddannelse. Rammeaftalen er vedlagt som bilag 3.

Den gældende rammeaftale for perioden 2020 - 2023 (bilag 3) blev drøftet i Boligforum med politisk deltagelse den 1. oktober 2019 og blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 11. november 2019. Aftalen inkluderer et tættere samarbejde om boligsociale indsatser samt et større fokus på social balance i den kommunale anvisning. I forlængelse heraf er der foruden aftalen om anvisning og fleksibel udlejning igangsat et samarbejde om FNs Verdensmål med særligt fokus på affald og biodiversitet. I den forrige rammeaftale blev også indgået en aftale med boligorganisationerne om at levere boliger til flygtninge og hjemløse. Der blev etableret nye boliger målrettet til flygtninge på Falkoner Allé 128 (v. Ågade), i Delehusene ved Solbjerg Parkkirkegård og familieboligerne på C. F. Richs Vej. Desuden blev der iværksat et mål om at etablere 100 nye almene familieboliger. På den baggrund arbejdes der nu med to projekter, 50 tagboliger i AABs afdeling Lindevangshave, og 20 tagboliger/ og rækkehuse i Lejerbos afdeling på Peter Graus Vej.

Tilsynet med den almene boligsektor

I 2009 vedtog den daværende regering en omfattende ændring af tilsynet med den almene boligsektor. Regelgrundlaget fremgår af "Lov om almene boliger" samt af "Bekendtgørelsen om drift af almene boliger". Det er her pålagt Kommunalbestyrelsen at varetage en "styringsdialog" mellem Frederiksberg Kommune og hver af de otte boligorganisationer, der har boliger i kommunen. Desuden fører Frederiksberg Kommune tilsyn med administrationsorganisationen DAB, der har til huse på Frederiksberg, og administrerer boliger over hele landet. Der skal afholdes et årligt dialogmøde, der skal tage udgangspunkt i en årlig styringsrapport og dokumentationspakke for boligorganisationen og de tilhørende boligafdelinger. I styringsdialogen handler dialogen blandt andet om opfølgning på rammeaftalen, nybyggeri og renovering og overordnet drift og vedligeholdelse af de almene boligafdelinger.

Tilsynet varetager også sager om støttet byggeri, nybyggeri og renovering, samt godkendelse af væsentlige forandringer (forstået som mindre renoveringer af f.eks. vinduer og tag, hvor der ikke søges kommunal støtte). Desuden behandles sager om godkendelse af huslejerforhøjelser og låntagning uden kommunal garanti, samt løbende sager, hvor der kommer henvendelse til tilsynet fra beboere, afdelingsbestyrelser eller boligorganisationer.

Boligforum indgår således som et led i tilsynet med de almene boligorganisationer, hvor større væsentlige og strategiske spørgsmål kan drøftes.

På Frederiksberg er der otte almene boligorganisationer med 6.473 almene boliger i 2022 jf. Landsbyggefondens database, hvilket svarer til ca. 12 % af boligmassen. Det største boligselskab på Frederiksberg: Frederiksberg Forenede Boligselskaber, administreres af KAB. Boligforeningen AAB, Boligforeningen VIBO og Boligselskabet fsb har også boliger på Frederiksberg; de administrerer sig selv. Frederiksberg almennyttige boligselskab administreres af DAB, Lejerbo Frederiksberg administreres af Lejerbo Hovedselskabet, og Frederiksberg Ældreboligselskab og Danske Funktionærers Boligselskab, administreres af Domea. I bilag 1 er vedlagt en oversigt over de almene boligorganisationer på Frederiksberg.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at samarbejdet i Boligforum understøtter en økonomisk, socialt og miljømæssig bæredygtig by. Rameaftalerne har skabt et godt grundlag for at sikre, at den kommunale anvisning sker på en måde, hvor den sociale bæredygtighed og balance i boligområderne understøttes. Boligforum varetager en velfungerende organisering af dialogen mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer om at indgå aftaler, der kan bidrage til at opfylde boligorganisationernes strategiske målsætninger og Frederiksberg Kommunes strategiske mål om en bæredygtig by og boligudvikling.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget og Socialudvalget

Bilag

Bilag 1 Oversigt over almene boligorganisationer 2022

Bilag 2 punkt 22_bilag_1_bilag_1_referat_subeu_27_oktober_2014baggrundsnotat13_feb2013

Bilag 3 Rameaftale 2020-2023 endelig_politisk godkendt 2

Punkt 41: Hostrupsvej 6, 4. sal - etablering af ny familiebolig

02.34.02-P19-521-21

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at etablere en ny familiebolig på fjerdesalen (i tagrummet) på Hostrupsvej 6. Sagen forelægges for udvalget, da projektet vil kræve, at der fraviges fra bestemmelserne om opholds- og parkeringsareal i Kommuneplan 2021 mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der fraviges fra bestemmelserne om opholds- og parkeringsareal i Kommuneplan 2021 mod indbetaling for én bilparkeringsplads til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der fraviges fra bestemmelserne om opholds- og parkeringsareal i Kommuneplan 2021 mod indbetaling for én bilparkeringsplads til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at etablere en ny familiebolig på fjerdesalen (tagrummet) på Hostrupsvej 6. Ejendommen er en andelsboligforening, og ansøgerne bor i forvejen i ejendommen (ansøgning og tegninger er vedlagt som bilag 1 og 2).

Siden ejendommens opførelse i 1895 har der i tagrummet (på fjerde sal) været flere klubværelser samt pulterkamre, tørreloft mv. Over tid er der sket ændringer i indretningen af tagrummet, hvor en del er inddraget i underliggende lejlighed, så der i dag er to klubværelser med tilknyttet køkken-, wc- og baderum på gangen. Klubværelserne vil blive fraflyttet den 15. juni 2022, og man ønsker herefter at omdanne disse samt den resterende del af tagrummet til en ny familiebolig på 129 m².

I forbindelse med projektet vil der blive udført mindre udvendige ombygninger af tagfladen i form af et antal tagvinduer af et sædvanligt omfang og svarende til, hvad der ses mange steder i kommunen. Derudover ønsker man som en del af projektet at udføre forskellige opgraderinger af ejendommens fællesarealer.

Ejendommen rummer to mindre erhverv i stueetagen, otte familieboliger på mellem 95 m² og 150 m² samt de to klubværelser på hhv. 22 m² og 23 m². Den har en bevaringsværdi (SAVE) på 5 og er ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, så "Kommuneplan 2021 - Rammer og Retningslinjer – Frederiksbergs plan for en bæredygtig byudvikling" udgør det administrative grundlag for behandling af sagen.

Af kommuneplanen fremgår det, at nye boliger ikke er et mål i sig selv og kun kommer på tale, hvis de medvirker til at løfte byens øvrige kvaliteter, understøtter byens bæredygtighed og mangfoldighed, og hvis de lever op til Frederiksbergs arkitekturpolitik med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje. Det fremgår også, at beslutninger om f.eks. tagboliger træffes ud fra hensyn til bykvaliteten, og at dispensation fra krav til opholdsareal og parkering kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projekter tilføjer nye værdier til den omgivende by. Disse nye værdier kan blandt andet omfatte: Gode opholdsarealer, klimahensyn, energirenovering, begrønning og forskønnelse.

Projektet vil kræve, at der fraviges fra kommuneplanens bestemmelser om opholds- og parkeringsareal, og der vil derfor skulle tilføjes nye værdier til den omgivende by.

Da en del af den nye familiebolig indeholder tidligere boligareal, vil projektet "kun" medføre krav om tilvejebringelse af 42 m² nyt opholdsareal (svarende til 50 %). Det vil umiddelbart ikke være muligt at tilvejebringe nye opholdsareal på ejendommen, bl.a. fordi der allerede inden for de seneste år er etableret altaner. Andelsboligforeningen ønsker i forbindelse med projektet at opgradere gårdrummet yderligere bl.a. med en opgradering af kloaksystemet, renovering af ejendommens hoveddør mod gaden, og foreningen ønsker også i nærmeste fremtid at renovere/udskifte vinduespartierne på gårdsiden (mod Den Grønne Sti) samt renovere trappeopgangene. Ejendommens vinduer mod gaden er renoveret for nylig.

Efter en renovering i 2020 fremstår ejendommens gårdareal velindrettet og velvedligeholdt med ny flisebelægning, græsplæne, beplantning og faciliteter for beboerne og deres børn, jf. bilag 3.

I forbindelse med projektet vil ejendommens tagrum blive efterisoleret, således at energispild i form af varmetab mindskes.

Af kommuneplanen fremgår det også, at der ved nyindretning af bebyggelse skal etableres én ny bilparkeringsplads pr. familiebolig. Hvis det ikke er muligt at udlægge parkeringspladsen på egen matrikel, kan Kommunalbestyrelsen forlange, at der indbetales til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond.

På grund af ejendommens begrænsede opholdsareal vil det ikke være muligt at etablere en bilparkeringsplads, da dette ville ske på bekostning af det sparsomme opholdsareal, der vægtes højere end parkeringsareal. Der vil derfor skulle indbetales til parkeringsfonden efter gældende takstblad.

Regelgrundlag

Det fremgår af Bygningsreglement BR18, at:

- § 393 "Til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering. Der skal etableres tilkørselsarealer, der sikrer let adgang for redningskøretøjer."
- § 399, at der på ejendommens område skal "udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen."

For en vurdering af hvad der er en "passende størrelse" og "tilstrækkeligt areal", er det kommuneplanens retningslinjer, der udgår det administrative grundlag. Af kommuneplanen fremgår det, at vurderingen af behovet for parkering varierer i forhold til, hvilken type byggeri der er tale om - f.eks. familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger.

Det fremgår af kommuneplanen, at der ved nyindretning af bebyggelse skal etableres én bilparkeringsplads pr. familiebolig (s. 67).

Kommuneplan 2021, Boligtilvækst, Generelle rammebestemmelser (s. 14):

Beslutninger om nybyggeri såsom huludfyldninger, tagboliger og konverteringer skal derfor træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger og hvilke effekter, projektet har for den omgivende by.

Der gælder følgende kriterier ved beslutninger om nybyggeri:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet, samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet.
- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabs kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.
- 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 byens kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projekter tilføjer nye værdier (jf. ovenstående) til den omgivende by.

Kommuneplan, Boliger Generelt, Retningslinjer (s. 17-18):

- Opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningens vurdering af ansøgningen omfatter boligkvalitet, opholdsarealer og tilføjede værdier til den omgivende by. I forhold til boligkvalitet er det forvaltningens vurdering, at projektet vil medføre en ny familiebolig i høj kvalitet med en hensigtsmæssig størrelse og indretning samtidig med, at den utidssvarende indretning med værelser uden eget køkken-, wc- og baderum nedlægges. Kommuneplanen lægger op til, at der skal sikres et spænd i boligstørrelser. I denne ejendom vurderes det umiddelbart, at det ville være en udfordring at etablere to mindre boliger i stedet for den ansøgte på 129 m², da to nye mindre boliger forventes at måtte være ensidigt belyste og den ene nordvendt.

I forbindelse med projektet og i den nærmeste fremtid vil ejendommens allerede veldisponerede og velholdte opholdsarealer blive opgraderet yderligere med klimamæssige tiltag samtidig med, at der udføres renovering af trappeopgange, hoveddør mod vej og vinduer mod gård (Den Grønne Sti). Det er forvaltningens vurdering, at selvom der er begrænsede opholdsarealer på ejendommen, så har disse en kvalitet svarende til, hvad der normalt vil forventes i lignende sager. Det vurderes også, at projektet rummer tiltag, der giver noget tilbage til den omgivende by svarende til, hvad der forventes i tilsvarende sager.

Det er således forvaltningens samlede vurdering, at projektet, og de kvaliteter det samlet set bidrager med, indstilles positivt mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond for én bilparkeringsplads.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for en bilparkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladsen ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 3 - Fotos

bilag 2 - Projekttegninger

bilag 1 - Motiverret ansøgning

Punkt 42: Asgårdsvej 14 - opførelse af ny villa

01.02.00-G01-59-21

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet behandler en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny villa på en eksisterende ubebygget grund på Asgårdsvej 14. Tidligere By- og Miljøudvalg besluttede på møde den 7. juni 2021 at give principiel tilladelse til, at der kunne arbejdes videre med det forelagte projekt, givet at sagen blev genforelagt efter endt partshøring og naboorientering. Der er nu foretaget partshøring og naboorientering, og sagen forelægges således på ny.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at det tillades, at der opføres en villa på Asgårdsvej 14, og at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes to træer på grunden, der er over 25 år gamle, mod at der plantes passende erstatningstræer efter aftale med kommunen - og
3. at en nærmere detaljering af projektet, herunder mock-up, sker efter aftale med forvaltningen.

Udvalget anmodede om invitation til at besigtige mock-up.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at der opføres en villa på Asgårdsvej 14, og at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes to træer på grunden, der er over 25 år gamle, mod at der plantes passende erstatningstræer efter aftale med kommunen - og
3. at en nærmere detaljering af projektet, herunder mock-up, sker efter aftale med forvaltningen.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har i foråret 2021 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på den tomme grund Asgårdsvej 14. Sagen om principiel tilladelse til at arbejde videre med projektet blev forelagt det tidligere By-, og Miljøudvalg den 7. juni 2021, hvor det blev besluttet at godkende skitseforslaget, mod at sagen blev genforelagt efter endt partshøring og naboorientering.

Det tidligere By- og Miljøudvalg udsatte efterfølgende sagen på møde den 11. oktober 2021, idet udvalget ønskede besigtigelse (daværende sagsfremstilling er gengivet nedenfor). Besigtigelsen fandt efterfølgende sted mandag den 22. november 2021. Udvalget udsatte herefter sagen på ny henholdsvis på møde den 22. og 29. november 2021 - senest idet udvalget ønskede en ekstern vurdering af sagens matrikelforhold.

Forvaltningen har fået foretaget en ekstern juridisk vurdering af sagen v. kommunens advokat, herunder af indsigelsen til at frasælge og bebygge matriklen 3m, Asgårdsvej 14 som en selvstændig ejendom. Kommunens advokat bemærker i sin vurdering, jf. bilag 11, at man understøtter forvaltningens vurdering af sagen, herunder at ejendommen er en selvstændig ejendom med byggeret.

Det bemærkes supplerende, at forvaltningen siden seneste udvalgsbehandling er blevet gjort opmærksom på, at man ikke har behandlet en indsigelse om indbliksgener i ejendommen Asgårdsvej 17. Forvaltningen har beklaget fejlen og oplyst indsiger, at indsigelsen vil blive behandlet i sammenhæng med denne udvalgsbehandling. Indsigelsen er således behandlet, som det fremgår i bilag 10's skema, jf. kolonnen markeret med rødt. Som det fremgår heraf, er det forvaltningens vurdering, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer af projektet.

Tidligere sagsfremstilling af 11. oktober 2021

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på den tomme grund Asgårdsvej 14. Sagen om principiel tilladelse til at arbejde videre med projektet har tidligere være forelagt på By-, og Miljøudvalgsmødet den 7. juni 2021, hvor det blev besluttet at godkende skitseforslaget mod at sagen forelægges igen efter endt partshøring og naboorientering.

Asgårdsvej er med sin placering og villabebyggelse bag Frederiksberg Kirkegård en del af de mange grønne bymiljøer, der har en særlig atmosfære og stemning. Med adgang fra Frederiksberg Allé er den et typisk udtryk for det bebyggelsesmønster, som var fremherskende på Frederiksberg i den sidste halvdel af det 19. århundrede og som er præget af etagehuse langs de større veje og mindre veje med villaer og enkelte etagehuse.

Den ansøgte villa får et samlet boligareal på 143,1 m² fordelt på stue og 1. sal og med høj kælder. Bebyggelsesprocenten bliver 46,6%. Parkering vil foregå på egen grund, og der er tilstrækkeligt opholdsareal.

Villaen opføres som en moderne fortolkning af de eksisterende villaer beliggende på Asgårdsvej og udføres med murede facader i gule sten med forskydninger og fremspring i murværket, taget ønskes udført i kobber og vinduerne ønskes udført med slanke profiler med henvisning til udtrykket i vinduerne på de øvrige villaer på Asgårdsvej – vinduernes farve tilpasses murværket og kobbertaget, og hoveddøren udføres i egetræ.

Der etableres grøn forhav med støbejernshegn som det ses ved de øvrige villaer på Asgårdsvej og der arbejdes mod et grønt præg på ejendommen som med tiden vil blive ligeså kendetegnende, som det er ved de øvrige ejendomme på Asgårdsvej, og området generelt.

Grunden hvor villaen ønskes opført er 307 m², og har altid været en selvstændig matrikel med egen adresse (Asgårdsvej 14), men har tilhørt ejendommen Frydendalsvej 15, som den nu er frasolgt. Grunden er derfor ikke blevet udstykket. Ved gennemgang af tingbogen for Asgårdsvej 14 og Frydendalsvej 15, matrikel 3m og 3i, fremgår det ikke, at der ikke er nogen byggeret. Ejendommen har derfor en byggeret på 40 % jf. lokalplanen, hvilket giver ret til at opføre en villa på 122 m².

By og Miljøudvalget skal tage stilling til om man vil dispensere fra bebyggelsesprocenten og give tilladelse til at der kan opføres en villa på 143,1 m² med en bebyggelsesprocent på 46,6%.

Asgårdsvej er i dag præget af relativt store villaer på små grunde, så opførelse af en villa på 143,1 m² på en grund på 307 m² er ikke usædvanligt, og der ses flere bebyggede ejendomme på Asgårdsvej, hvor grundstørrelsen er mindre end den på Asgårdsvej 14. For nogens vedkommende når bebyggelsesprocenten op på 120, så en villa med en bebyggelsesprocent på 46,6, er ikke usædvanligt for området.

Træer

Beskæring og fældning af områdets træer som er mere end 25 år gamle skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Grunden har i dag en del vegetation i form af træer og buske. Der ønskes bevaret så meget af den originale beplantning som muligt, men for at kunne realisere projektet er det nødvendigt at fælde et stort asketræ og et æbletræ på grunden. Asketræet står midt på grunden og det vil ikke være muligt at placere den nye bygning, så en fældning kan undgås. Ansøger har foreslået, at der plantes røn eller hvidtjørn som erstatning for de træer der fældes. Disse træer bærer blomster om foråret og bær om efteråret til gavn for både insekter og fugle.

Høring

Der er hen over sommeren foretaget partshøring og naboorientering i sagen, og By, Kultur og Miljøområdet har modtaget 4 svar. Det ene indsigelse til partshøringen/naboorientering er indsendt af advokatfirmaet Søby og Partnere, som et fælles svar på egne vegne og på vegne af de fleste af beboerne på Asgårdsvej. Der er modtaget en indsigelse til naboorientering fra FBLF (Foreningen for Byggeri og landskabskultur på Frederiksberg), de to sidst svar er positive tilkendegivelser til projektet, den ene dog med en enkelt kommentar til projektet.

Der stilles i partshøringssvaret fra Søby og Partnere blandt andet spørgsmåltegn ved legaliteten af, at frasælge og bebygge ejendommen Asgårdsvej 14, matrikel 3m, som en selvstændig ejendom da man mener at den er samnoteret med matrikel 3i, og at bebyggelsesprocenten dermed skal beregnes samlet for de to ejendomme. Indsigelsen til legalitetsspørgsmålet er undersøgt af forvaltningen og det kan oplyses, at jf. Geodatastyrelsens oplysninger har matriklerne aldrig været samnoteret.

Nærmere forklaring fremgår af forvaltningens brev til advokatfirmaet Søby og Partnere, dateret den 21.09.2021, er vedlagt som bilag.

Der gøres endvidere indvendinger mod bebyggelsens højde, overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent og omfang jf. de bebyggelsesregulerende bestemmelser jf. BR18, kapitel 8. Der gøres også indsigelse til byggeriets arkitektoniske udtryk, som man ikke mener harmonerer med de eksisterende omgivelser, samt til at byggeriet ikke er stedspecifikt og ikke afspejler den kvalitet, som er kendetegnet ved de øvrige villaer på Asgårdsvej, både hvad angår udformning og materialevalg. Desuden nævnes det, at er tale om et arkitektonisk og kulturhistorisk område med en unik karakter som man mener bliver ødelagt ved opførelse af den ansøgte villa, og at Frederiksberg Kommune tidligere har været fortalende for at området bevares i sin nuværende form.

Alle øvrige indsigelser, samt ansøgers og By, Kultur- og Miljørådets kommentarer fremgår af bilagsskema.

På baggrund af indsigelserne til det arkitektoniske udtryk og til materialevalget vil ansøger foretage en yderligere bearbejdning og detaljering af projektet i dialog med forvaltningen, herunder sokkel/base, trappe, sternafslutning, muredetaljer og vinduesprofilering.

Regelgrundlag

Ejendommen er beliggende i området omfattet af lokalplan 99. Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser om at eventuel ny bebyggelse skal opføres som fritliggende villabebyggelse i højst 2 etager, der skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde. Endvidere må den maksimale bebyggelsesprocent ikke overstige 40 procent for hver ejendom. Træer, der er over 25 år gamle må ikke fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Der skal endvidere foretages en helhedsvurdering af byggeriet jf. de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 8, som blandt andet omfatter, om bebyggelsen svarer til det, der er sædvanligt eller tilstræbes for området, bebyggelsesprocenten, bygningens højde, skyggeforhold og indbliksgener. Samtidig skal der foretages en vurdering af, om projektet er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 99.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Der er ganske rigtigt tale om et unikt område på Frederiksberg med mange tidstypiske villaer på en lille lukket vej. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer at den ansøgte villa netop i sin udformning og sit volumen afspejler omgivelserne på en respektfuld og tilfredsstillende måde, som en moderne fortolkning af områdets karakter, og samlet er et kvalificeret og dygtigt bud på en ny villa, der flugter kvalitetskravene fra arkitekturpolitikken. En overskridelse af bebyggelsesprocenten og den maksimale bygningshøjde, vurderes at være nødvendigt for at kunne opføre en villa med den arkitektoniske kvalitet og skala, der kræves af området. Hvis bebyggelsesprocenten på 40 skal overholdes, vil det ikke være muligt at opføre en villa i to etager som er karakteristisk for området.

Det er forvaltningens vurdering at den ansøgte villa på 143,1 m² bør tillades, mod at foretages en yderligere bearbejdning af projektet og at der udarbejdes en mock-up til besigtigelse og nærmere godkendelse af detaljering, materialer og farvesætning med Frederiksberg Kommune.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 7. juni 2021, pkt. 217

By, Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at der opføres en villa på Asgårdsvej 14, og der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes 2 træer på grunden, der er over 25 år gamle, mod at der plantes passende erstatningstræer efter aftale med Frederiksberg Kommune - og
3. at en nærmere detaljering af projektet, herunder mock-up, aftales med Frederiksberg Kommune.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 7. juni 2021, pkt. 217:

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Flemming Brank, Nikolaj Bøgh, Brian Holm, Fasaël Rehman og David Munis Zepernick) vedtog,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 99 om maksimal bebyggelsesprocent på 40, så der kan meddeles principiel tilladelse til opførelse af en villa på 143,1 m² med en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes to træer på grunden der er mere end 25 år gamle mod at der plantes passende erstatningstræer,
3. at projektet forelægges for By- og Miljøudvalget efter endt partshøring og naboorientering.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen, Gunvor Wibroe og Balder Mørk Andersen) stemte imod med henvisning til bebyggelsesprocenten.

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 329:

By, Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at der opføres en villa på Asgårdsvej 14, og der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes 2 træer på grunden, der er over 25 år gamle, mod at der plantes passende erstatningstræer efter aftale med Frederiksberg Kommune - og
3. at en nærmere detaljering af projektet, herunder mock-up, aftales med Frederiksberg Kommune.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 329:
By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 374:
By, Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at det tillades, at der opføres en villa på Asgårdsvej 14, og der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 46,6,
2. at det tillades, at der fældes 2 træer på grunden, der er over 25 år gamle, mod at der plantes passende erstatningstræer efter aftale med Frederiksberg Kommune - og
3. at en nærmere detaljering af projektet, herunder mock-up, aftales med Frederiksberg Kommune.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 374:
By- og Miljøudvalget udsatte sagen.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Bilag 5

Bilag 6

Bilag 7

Bilag 8

Bilag 9

Bilag 10

Bilag 11

Punkt 43: Godkendelse af høringssvar til almenbolig- og almenboliglejeloven

01.11.00-G01-1-22

Resume

Den 16. december 2021 sendte Indenrigs- og Boligministeriet et lovforslag om ændringer af almenbolig- og almenlejeloven i høring, som skal udmønte dele af boligaftalen ”Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed”. Høringsfristen var den 18. januar 2022, og forvaltningen udarbejdede derfor et høringssvar med forbehold for efterfølgende politisk godkendelse. Udvalget skal med denne sag tage stilling til godkendelse af høringssvaret.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget godkendte høringssvaret.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at høringssvaret godkendes.

Sagsfremstilling

Regeringen indgik den 26. november 2021 boligaftalen ”Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed” med Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og KristenDemokraterne. Aftalen skal hovedsageligt understøtte, at der kan opføres flere almene boliger i de større byer. Med henblik på at udmønte dele af boligaftalen har et lovforslag om ændring af almenbolig- og almenlejeloven været i høring med udløb den 18. januar 2022. Forvaltningen udarbejdede et høringssvar med forbehold for en efterfølgende politisk godkendelse, idet dette ikke kunne nås inden for fristen. Det bemærkes, at høringssvaret ved en fejl ikke er blevet forelagt udvalget tidligere. Høringssvaret er bilagt.

I høringssvaret berøres kun de punkter, hvortil der er bemærkninger. Svaret indeholder således ikke en fuldkommen gennemgang af lovforslaget eller boligaftalen.

Overordnet set rummer lovforslaget flere relevante og brugbare tiltag, ligesom mange af elementerne i boligaftalen af 26. november 2021, der ikke omhandler lovforslaget, er relevante tiltag.

Bemærkninger til lovforslaget
Grundkøbslån

- Samlet ramme på 1.778 mio. kr.
- Til grundudgifter, der er ud over 20 procent af maksimumsbeløbet
- Kommunalbestyrelsen skal medfinansiere med 28 procent af grundkøbslånet

Det bemærkes i høringssvaret, at en ny statslig grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering er relevant, da det kan medvirke til at muliggøre alment boligbyggeri i områder med høje grundpriser. Grundkøbslånet kan dog næppe stå alene - særligt med de nuværende grund- og byggepriser for øje. Forvaltningen finder det således nødvendigt at give mulighed for – evt. under særlige omstændigheder – at hæve maksimumsbeløbet. Frederiksberg kommune har således foreslået, at dette tilføjes lovforslaget.

Tilskud til omdannelse af eksisterende ejendomme til almene boliger

- Der afsættes 870 mio. kr. til at opkøbe ustøttede beboelsesejendomme
- Gives som et 50-årigt rente og afdragsfrit lån til at dække op til 20 procent af ejendomsværdien
- Tilbagebetaling 50 år efter ibrugtagning
- Der afsættes 675 mio. kr. til at opkøbe erhvervsejendomme
- Tilskuddet til ombygningsudgiften udover, hvad maksimumsbeløbet tillader

Det bemærkes i høringssvaret, at muligheden for, at almene boligorganisationer kan købe og omdanne private ejendomme, herunder udlejningsejendomme til markedsprisen, er et meget relevant redskab til at etablere flere almene boliger på Frederiksberg. De begrænsede muligheder for at opføre nyt på Frederiksberg gør dette tiltag ekstra interessant.

Fortætningsbidrag ved fortætning af eksisterende boligafdelinger

- Samlet ramme på 422 mio. kr.
- Max 150.000 kr. pr. bolig ydes til forbedringsarbejder i den eksisterende afdeling
- Ikke til fortætning i forebyggelsesområder eller udsatte boligområder

Det bemærkes i høringssvaret, at et fortætningsbidrag kan være brugbart og medvirke til, at en forøgelse af en boligafdeling lykkes. Beløbssatsen på op til 150.000 kr. pr. nye bolig betyder dog, at der skal en anseelig forøgelse til, før det for alvor får betydning for nuværende beboere. Frederiksberg Kommune mener derfor, det bør overvejes at hæve beløbet - eventuelt ved mindre forøgelser af boligafdelinger.

Bemærkninger i de elementer i boligaftalen, der ikke vedrører lovforslaget

Ny andelsform

Et arbejde med at undersøge muligheden for etablering af en ny form for andelsboliger, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen, skal igangsættes. Det bemærkes i høringssvaret, at kommunen gerne stiller sig til rådighed i det arbejde, da undersøgelsen vil være et interessant perspektiv i kommunens arbejde med den blandede by. Dertil knyttes en bemærkning om, at etablering af ny form for andelsboliger også kunne være en anledning til at gøre det til et legalt, kommunalt formål at arbejde for billige boliger.

Fremme af bygge- og bofællesskaber

Bolig og Planstyrelsen vil vejlede om lovgivning og oplysning om mulighederne for at fremme bygge- og bofællesskaber. Det bemærkes i høringssvaret, at det bør undersøges, om der kan sikres en entydig hjemmel til specifikt at fremme byggefællesskaber ved salg af kommunale ejendomme - f.eks. ved at sociale og miljømæssige parametre kan vægtes i udbudsprocessen. Det bemærkes yderligere, at kommunen står foran et større byudviklingsprojekt på Frederiksberg Hospital, og derfor gerne vil afprøve udbudsformer og konkrete modeller for, hvordan der kan arbejdes med byggefællesskaber.

Mulighed for sikring af studieaktivitet i studieboliger

Af boligaftalen fremgår det, at det er vigtigt, at studieboliger går til studerende og unge under uddannelse. Derfor er parterne enige om, at private udlejere skal have mulighed for at opsig lejere, der ikke længere er studieaktive. Det bemærkes hertil i høringssvaret, at det vil være en hjælp til at sikre, at privat byggeri etableret til studerende rent faktisk bliver beboet af studerende, hvis der kan stilles krav herom i lokalplanen.

Flyttekæder

Der skal iværksættes en undersøgelse af, hvordan flyttekæder kan bidrage til en bedre udnyttelse af boligmassen blandt andet på tværs af generationer. Derudover skal der udarbejdes forslag til, hvordan disse flyttekæder kan igangsættes for at højne mobiliteten på boligmarkedet. Det bemærkes i høringssvaret, at kommunen gerne stiller sig til rådighed for denne undersøgelse.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lovforslaget såvel som boligaftalen indeholder relevante tiltag for Frederiksberg, hvilket høringssvaret også afspejler.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, plan- og boligudvalget

Bilag

Bemærkninger til høring om ændring af almenboligloven mv_170122

Punkt 44: Kong Georgs Vej 8 - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-10-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Kong Georgs Vej 8, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed. Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af Kong Georgs Vej 8, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Klima, Plan- og Boligudvalget ønskede, at der blev udarbejdet et revideret forslag til retningslinjer for sammenlægning af boliger.

Udvalget anmodede om en status for, hvor mange villaer der er sammenlagt eller opdelt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Kong Georgs Vej 8, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Kong Georgs Vej 8, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed (altså et en-familiehus) på 219 m² (ansøgning og fotos er vedlagt som bilag 1 og 2).

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var opført som og benyttet af én husstand (de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning er gengivet i bilag 3).

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1886 og indeholder nedenstående beboelseslejligheder:

- Stueetagen på 122 m² - og
- 1. salen på 97 m².

En sammenlægning af lejlighederne vil således resultere i en lejlighed (et en-familiehus) på 219 m².

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen.

Af kommunens filarkiv fremgår det i en sag registreret i 1886, at der gives byggetilladelse (approbation) til en ejendom, hvor der i kælderen er køkken og andre funktioner, opholdsrum i stueetagen samt sove- og baderum på 1. salen, jf. bilag 4. Det fremgår desuden af to sager registreret i henholdsvis 1904 og 1927, at der er udført mindre om- og tilbygninger til ejendommen, jf. bilag 5 og 6.

Endelig er der i filarkivet en sag registreret i 1962, hvor der gives byggetilladelse (approbation) til indretning af køkkener i stueetagen og på førstesalen, og i forbindelse hermed etableres en ny selvstændig lejlighed på 1. salen. Ejendommen benyttes på dét tidspunkt af Kirkelig forening for indre mission, jf. bilag 7.

Ved en søgning i Rigsarkivets folketællinger fremgår det i den folketælling udført tættest på opførelstidspunktet, at ejendommen på daværende tidspunkt var benyttet som bolig for én husstand (én familie) bestående af husfader, husmoder, tre børn samt "tyende", jf. bilag 8.

Ejendommen ligger i dag i et område med blandet bebyggelse bestående af både en-familiehuse, flerfamiliehuse og etageboligbyggeri.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt, ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016

behandlet omkring 14 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Den konkrete ejendom er omfattet af "Lokalplan 15, for et område begrænset af Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og kommunegrænsen" og er beliggende i planens underområde I, der hovedsageligt er udlagt til boligformål.

Derudover er ejendommen beliggende i et område i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde med etageboliger på op til 6 etager. Hverken ejendommens nuværende status med to lejligheder eller den ønskede fremtidige anvendelse som en-familiehus vil være i overensstemmelse med, hvad der tilstræbes i kommuneplanen. Der bemærkes dog, at samme område indeholder blandet bebyggelse, der er opført lang tid for vedtagelse af den nuværende kommuneplan.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det, med afsæt i kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketælling, kan fastslås, at der er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var opført og benyttet som bolig for én husstand. Det vurderes også, at der er tale om en ejendom, der trods tilbygninger stort set fremstår i sin oprindelige udformning, og som har en volumen, der svarer til mange en-familiehuse i nærområdet. Det bemærkes samtidig, at der er tale om et område med blandet bebyggelse. Endelig er det forvaltningens vurdering, at der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand, altså et en-familiehus. Det er således samlet set forvaltningens vurdering, at ansøgningen er i overensstemmelse for kommunens kriterier for lejlighedssammenlægning, og det anbefales derfor, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget

Bilag

bilag 2 - Fotos

bilag 7 - Filarkiv 1962

bilag 6 - Filarkiv 1927

bilag 5 - Filarkiv 1904

bilag 4 - Filarkiv 1886

bilag 1 - Ansøgning

bilag 8 - Folketælling 1890

bilag 3 - Kriterier for lejlighedssammenlægning

Punkt 45: Kronprinsensvej 37A og 37B - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-9-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Kronprinsensvej 37A og B til én samlet beboelseslejlighed. Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af Kronprinsensvej 37A og 37B under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Klima, Plan- og Boligudvalget ønskede, at der blev udarbejdet et revideret forslag til retningslinjer for sammenlægning af boliger.

Udvalget anmodede om en status for, hvor mange villaer der er sammenlagt eller opdelt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Kronprinsensvej 37A og 37B under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Kronprinsensvej 37A og 37B til én samlet beboelseslejlighed (altså et en-familiehus) på 193 m² (ansøgning og fotos er vedlagt som bilag 1 og 2).

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var opført som og benyttet af én husstand (de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning er gengivet i bilag 3).

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1902 og indeholder nedenstående beboelseslejligheder:

- 37A på 101 m² - og
- 37B på 92 m².

En sammenlægning af lejlighederne vil således resultere i en lejlighed (et en-familiehus) på 193 m².

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen.

Af kommunens filarkiv fremgår det i en sag registreret i 1913 (den ældste sag på ejendommen), at der gives byggetilladelse til én villa, og tegningerne i sagen (de ældste dateret til 1891) viser helt entydigt, at der er tale om en ejendom med køkken og opholdsrum i stueetagen, mens førstesalen (tagetagen) er indrettet med soveværelser, jf. bilag 4.

Af kommunens filarkiv fremgår det desuden i en sag registreret i 2005, at der gives byggetilladelse til at opdele ejendommen, således at den herefter indeholder to lejligheder - henholdsvis i stueetagen og på førstesalen. Byggesagen afsluttes i 2011, hvorefter ejendommen får nye adresser, herunder de nuværende 37A og 37B, jf. bilag 5 og 6.

Ved en søgning i Rigsarkivets folketællinger af 1901 og 1906 fremgår det, at ejendommen på daværende tidspunkt indeholdt én lejlighed og var beboet af én husstand, jf. bilag 7 og 8.

Ejendommen ligger i dag i et område, hvor de nærmeste huse på Kronprinsensvej er en-familiehuse (nr. 34, 35, 36, 38, 39, 40 og 41), mens der syd for ejendommen er etageboliger.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt, ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016

behandlet omkring 14 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Den konkrete ejendom er omfattet af "Byplanvedtægt 27, for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune", og det fremgår af vedtægten, at der inden for vedtægtsområdet på de enkelte ejendomme kan opføres én beboelsesbygning med højst to etager, og hvor der må indrettes indtil to lejligheder. Tilbageførsel af ejendommen til en-familiehus vil således være i overensstemmelse med plangrundlaget.

Derudover er ejendommen beliggende i et område i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde med åben-lav bebyggelse (villaer). Tilbageførsel til en-familiehus vil således også være i overensstemmelse med, hvad der tilstræbes i kommuneplanen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det, med afsæt i kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketælling, kan fastslås, at der er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var opført og benyttet som bolig for én husstand. Det vurderes også, at der er tale om en ejendom, der stort set fremstår i sin oprindelige udformning, og som har en forholdsvis beskedne volumen, der svarer til mange af de nærmeste en-familiehuse i området. Det vurderes derfor, at der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand, altså et en-familiehus. Det er således samlet set forvaltningens entydige vurdering, at ansøgningen er i overensstemmelse for kommunens kriterier for lejlighedssammenlægning, og det anbefales derfor, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 1 - Ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Kronprinsensvej 37 A og 37 B 2 5

bilag 2 - Fotos

bilag 3 - Kriterier for lejlighedssammenlægning

bilag 4 - Filarkiv 1913

bilag 5 - Filarkiv 2005

bilag 6 - Adresse

bilag 7 - Folketælling 1901

bilag 8 - Folketælling 1906

Punkt 46: Magnoliavej 39, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-7-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Magnoliavej 39, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed. Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af Magnoliavej 39, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Klima, Plan- og Boligudvalget ønskede, at der blev udarbejdet et revideret forslag til retningslinjer for sammenlægning af boliger.

Udvalget anmodede om en status for, hvor mange villaer der er sammenlagt eller opdelt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Magnoliavej 39, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Magnoliavej 39, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed (altså et en-familiehus) på 190 m² (ansøgning og fotos er vedlagt som bilag 1 og 2).

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var opført som og benyttet af én husstand (de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning er gengivet i bilag 3).

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1930 og indeholder nedenstående beboelseslejligheder:

- Stueetagen på 107 m² - og
- førstesalen på 83 m².

En sammenlægning af lejlighederne vil således resultere i en lejlighed (et en-familiehus) på 190 m².

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen.

Af kommunens filarkiv fremgår det i en sag registreret i 1931, at der gives byggetilladelse (approbation) til en villa, og tegningerne i sagen viser helt entydigt, at der er tale om en ejendom med køkken og opholdsrum i stueetagen, mens førstesalen (tagetagen) er indrettet med wc-bad og soveværelser, jf. bilag 4. Af kommunens filarkiv fremgår det desuden i en sag registreret i 1936, at der her gives byggetilladelse (approbation) til indretning af en selvstændig lejlighed i tagetagen, jf. bilag 5.

Ved en søgning i Rigsarkivets folketællinger er det konstateret, at der ejendommen ikke er registreret/optalt i 1930, og den første tælling af ejendommen er udført i 1940, hvor der på daværende tidspunkt blev registreret én husstand i ejendommen bestående af én husfader og én husmoder, jf. bilag 6.

Ejendommen ligger i dag i et område med enfamiliehus, og de nærmeste ejendomme på begge sider af Magnoliavej er alle enfamiliehus (nr. 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43 og 44)

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet

bruttoetageareal over 160 m² træffes af tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt, ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016

behandlet omkring 14 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Den konkrete ejendom er omfattet af "Byplanvedtægt 27, for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune", og det fremgår af vedtægten, at der inden for vedtægtsområdet på de enkelte ejendomme kan opføres én beboelsesbygning med højst to etager, og hvor der må indrettes indtil to lejligheder. Tilbageførsel af ejendommen til en-familiehus vil således være i overensstemmelse med plangrundlaget.

Derudover er ejendommen beliggende i et område i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde med åben-lav bebyggelse (villaer). Tilbageførsel til en-familiehus vil hermed også være i overensstemmelse med, hvad der tilstræbes i kommuneplanen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det, med afsæt i kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketælling, kan fastslås, at der er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var opført og benyttet som bolig for én husstand. Det vurderes også, at der er tale om en ejendom, der stort set fremstår i sin oprindelige udformning, og som har en forholdsvis beskedne volumen, der svarer til mange af de nærmeste en-familiehuse. Det vurderes derfor, at der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand, altså et en-familiehus. Det er således samlet set forvaltningens entydige vurdering, at ansøgningen er i overensstemmelse for kommunens kriterier for lejlighedssammenlægning, og det anbefales derfor, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 2 - fotos

bilag 6 - Folketælling 1940

bilag 5 - Filarkiv 1936

bilag 4 - Filarkiv 1931

bilag 3 - Kriterier_for_lejlighedssammenlægning_KMB_25.01.2016

Punkt 47: Rathsacksvej 24 - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-11-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Rathsacksvej 24, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed. Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af Rathsacksvej 24, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Klima, Plan- og Boligudvalget ønskede, at der blev udarbejdet et revideret forslag til retningslinjer for sammenlægning af boliger.

Udvalget anmodede om en status for, hvor mange villaer der er sammenlagt eller opdelt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Rathsacksvej 24, st. og 1. sal under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Rathsacksvej 24, st. og 1. sal til én samlet beboelseslejlighed (altså et en-familiehus) på 291 m², ansøgning og fotos er vedlagt i bilag 1 og 2.

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var opført som og benyttet af én husstand (de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning er gengivet i bilag 3).

Ejendommen er ud fra oplysningerne i BBR-registeret opført i 1886 og indeholder nedenstående beboelseslejligheder:

- Stueetagen på 170 m² - og
- Førstesalen på 121 m².

En sammenlægning af lejlighederne vil således resultere i en lejlighed (et en-familiehus) på 291 m².

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen.

Af kommunens filarkiv fremgår det i en sag registreret i 1880, at der søges om tilladelse til at opføre en villa og om at "maadte noies med een Trappe, da Bygningen kun skal beboes af een Familie", hvilket Bygningskommissionen for Frederiksberg over for indenrigsministeriet anbefaler, at der tillades. Tegningsmaterialet i sagen understøtter dette, da der kun er vist et enkelt køkken i ejendommen, jf. bilag 4. Af kommunens filarkiv fremgår det ligeledes i sager fra 1911 og 1914, at ejendommen fortsat er indrettet med et køkken og opholdsrum i stueetagen, mens førstesalen primært rummer soveværelser, jf. bilag 5 og 6.

Det er først i en sag registreret i 1926, at der meddeles approbation (byggetilladelse) til et køkken på førstesalen, hvormed villaen herefter rummer to lejligheder. Endelig udføres en mindre en-etages tilbygning mod havesiden i 1937, jf. bilag 7 og 8.

Ved en søgning i Rigsarkivets folketællinger fremgår det i den folketælling udført i 1890 tættest på opførelstidspunktet, at ejendommen på daværende tidspunkt var benyttet som bolig for én husstand (familie) bestående af husfader, husmoder, tre børn og tre tjenestefolk, jf. bilag 9.

Af den næste folketælling i 1895 fremgår det, at villaen kun er beboet af én familie bestående af tre personer, hvilket er nogenlunde det samme i tællingerne i 1901 og 1911, jf. bilag 10, 11 og 12.

Ejendommen ligger i dag i et område med fritliggende bygninger, som både tæller en-familiehus og tofamiliehuse, og i et lokalplansområde udlagt til villabebyggelse.

Lovgrundlag

Efter § 46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere

boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet

bruttoetageareal over 160 m² træffes af tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder, at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på, om de boliger, der ønskes sammenlagt, ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016

behandlet omkring 14 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlende sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Den konkrete ejendom er omfattet af "Lokalplan 104, for et område mellem Falkoner Allé, jernbanearealet, skellet mod Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole, Grundtvigs Sidevej, Henrik Steffensens Vej og Gammel Kongevej" og er beliggende i planens underområde II, der hovedsageligt er udlagt til boligformål i form af villaer.

Derudover er ejendommen beliggende i et område i Kommuneplan 2021 udlagt til boligområde med blandt andet åben-lav bebyggelse (villaer).

Sammenlægning af de to beboelseslejligheder i ejendommen til en lejlighed (et en-familiehus) er således både i overensstemmelse anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen og med kommuneplanen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det, med afsæt i kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketælling, kan fastslås, at der er tale om en ejendom, der på opførelstidspunktet var opført og benyttet som bolig for én husstand. Det vurderes også, at der er tale om en ejendom, der stort set fremstår i sin oprindelige udformning, og som har en volumen, der svarer til mange andre huse i området, hvoraf en del har status at en-familiehuse. Det vurderes samlet set, at der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand, altså et en-familiehus, med en volumen svarende til mange andre en-familiehuse på Frederiksberg. Det er således samlet set forvaltningens entydige vurdering, at ansøgningen er i overensstemmelse for kommunens kriterier for lejlighedssammenlægning, og det anbefales derfor, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 2 - Fotos

bilag 3 - Kriterier for lejlighedssammenlægning

bilag 4 - Filarkiv 1880

bilag 5 - Filarkiv 1911

Bilag 6 - Filarkiv 1914

bilag 7 - Filarkiv 1926

bilag 8 - Filarkiv 1937

bilag 9 - Folketællinger 1890

bilag 10 - Folketællinger 1895

bilag 11 - Folketællinger 1901

bilag 12 - Folketællinger 1911

Punkt 48: Redegørelse om kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at styrke opfølgningen herpå

82.07.00-A21-1-22

Resume

Klima, Plan og Boligudvalget har på møde den 10. januar 2022 anmodet om en redegørelse om kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at styrke opfølgningen herpå.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog redegørelse om kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at styrke opfølgningen herpå til efterretning.

Udvalget anmodede om, at mulighed for at styrke kontrolindsatsen beskrives i særskilt sag.

Indstilling

By, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at udvalget tager redegørelsen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget har i forbindelse med behandling af sagen "Revideret plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme" på møde den 10. januar 2022 anmodet om en redegørelse for kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at styrke opfølgningen herpå. Redegørelsen tager udgangspunkt i anlægssager gennemført inden for By-, Kultur- og Miljørådets opgaveportefølje i 2021.

Kommunen har i sit udbudsmateriale indarbejdet en arbejdsklausul, som forpligter de entreprenører, som Frederiksberg Kommune skriver kontrakt med, til at overholde gældende løn- og arbejdsvilkår. Klausulen indeholder også et kædeansvar, hvor hovedentreprenøren har pligt til at sikre, at arbejdsvilkårene også overholdes hos underentreprenører, som kommunen ikke har en direkte aftale med. Erfaringen viser, at det oftest er hos underentreprenørerne, at der opstår mistanke om manglende overholdelse af arbejdsklausulen.

Kommunens fører løbende tilsyn på alle byggepladser og herunder også kontrol med overholdelse af arbejdsklausulen, når der er mistanke om brud herpå. Kommunen har en interesse i at sikre, at arbejdsklausuler efterleves for at sikre medarbejdere ordentlige løn- og arbejdsvilkår samt lige vilkår for de virksomheder, der byder på kommunens opgaver. Gennemførte kontroller i 2021

Der har i 2021 været fire aktuelle sager om mulig overtrædelse af arbejdsklausulen inden for By, Kultur- og Miljøområdet. Sagerne er håndteret af forvaltningen, som har fået bistand af det eksterne revisionsfirma BDO, som kommunen har indgået en aftale med. BDO har bidraget med udrykningskapacitet til planlagte og akut opståede behov for kontroltilsyn, hvor der skal indhentes lønoplysninger, timesedler, skatteoplysninger m.m., som er oplysninger, der har en revisionsmæssig karakter.

Forvaltningen har derudover samarbejdet med fagforeningen 3F på flere sager - bl.a. om korrekt udregning af overenskomstmæssig løn på bygge- og anlægsområdet, ligesom én af sagerne er kommet til forvaltningen via 3Fs tilstedeværelse på byggepladsen.

Kontrolindsatsen har for 2021 været risikobaseret og er sket på baggrund af formodet mistanke om overtrædelse af arbejdsklausulen. Sagerne har vist, at kontrolarbejdet kræver betydelige ressourcer internt i forvaltningen, og at det ikke kan gennemføres uden eksterne bidrag.

De fire kontroller gennemført i 2021 er:

1. Bülowvej 38/Fuglevangsvej 3

Forvaltningen blev under tilsyn opmærksom på muligt brud på arbejdsklausulen. Der blev derfor igangsat kontrol af løn- og arbejdsforhold. Dette skete i første omgang skriftligt fra forvaltningen til hovedentreprenøren med henvisning til hovedentreprisenkontraktens § 18. Den skriftlige forespørgsel af dokumentation af løn- og arbejdsforhold blev efterfulgt af en kontrol på byggepladsen udført af det eksterne revisionsfirma BDO. Der blev her konstateret brud på arbejdsklausulen ift. lønforhold hos to under-entreprenører.

Forvaltningen er fortsat i dialog med hovedentreprenøren og 3F for at sikre, at medarbejderne bliver lønkomenseret. Forvaltningen har fortsat tilbageholdt 0,5 mio. kr. af entreprisen for at sikre, at underbetalt arbejdskraft bliver efterbetalt. 3F bidrager med at sikre, at lønkomensationen er udregnet korrekt.

2. Frydendalsvej 19

Forvaltningen fik under tilsyn mistanke om muligt brud på arbejdsklausulen. Der blev derfor igangsat kontrol af løn- og arbejdsforhold. Kontrollen af ansættelseskontrakter blev udført af forvaltningen i dialog med hovedentreprenøren på samme måde som de øvrige sager og i henhold til kontrakten. Kontrollen af ansættelseskontrakterne viste, at medarbejderne arbejdede på overenskomstmæssige korrekte forhold med 3F som faglig part. Kontrollen blev derfor afsluttet uden yderligere tiltag.

3. Frederiksberg Svømmehal

Forvaltningen blev under byggepladstilsyn opmærksom på muligt brud på arbejdsklausulen hos en underentreprenør. Revisionsfirmaet BDO blev derfor bedt om at udføre stedlig kontrol med indhentning af kontrakt- og lønoplysninger, timesedler og skatteoplysninger. Mens de konkrete undersøgelser af i alt 13 medarbejdere ikke afdækkede brud på arbejdsklausulen, konstaterede BDO andre forhold, der indebar risiko for opkrævning af returkommission mellem en specifik underentreprenør og dennes ansatte. Da samarbejdet med hovedentreprenøren er ophørt af andre årsager, har BDO efter aftale med Frederiksberg Kommune overdraget sagen til 3F.

4. Plejehjemmet Ingeborggården

Forvaltningen blev af 3F gjort opmærksom på muligt brud på arbejdsklausulen efter fælles gennemgang på byggepladsen. Der blev efterfølgende igangsat stedlig kontrol på mistænkte underentreprenører med indhentning af kontraktforhold, lønoplysninger, timesedler og skatteoplysninger med bistand fra revisionsfirmaet BDO. Der blev her konstateret muligt brud på arbejdsklausulen hos en underentreprenør med udenlandsk arbejdskraft.

Efter dialog med totalentreprenøren har denne fremsendt ny dokumentation fra den pågældende underentreprenør. BDO har gennemgået den nye dokumentation og har på baggrund heraf konkluderet, at de ansatte modtager aflønning, der ligger inden for ILO-konventionen, og som derfor ikke er et brud på arbejdsklausulen.

3F har sideløbende haft en dialog med den pågældende underentreprenør og ikke kommet til samme konklusion som BDO. Der er derfor aftalt møde primo marts mellem Frederiksberg Kommune og 3F for at drøfte sagen.

En styrket kontrolindsats i 2022

Succeskriterierne for kontrolindsatsen er at forebygge brud på arbejdsklausulen og at opdage og håndtere det, hvis det alligevel sker. Indsatsen skal afstemmes, så der er en balance mellem ressourceforbrug og effekt på de konkrete sager. De konkrete kontroller i 2021 har vist, at der er behov for kontrol af, om leverandørerne efterlever kommunens krav i forhold til social dumping. Hvis kontrollen skal være mere omfattende end i dag, så kræver det en systematisk tilgang, hvor der specifikt arbejdes med faste indikatorer og oplysninger fra virksomhederne. Konkret kunne en sådan kontrol rumme tre elementer:

1. Baggrundstjek af verserende sager vedrørende leverandøren eller underleverandører hos Skat, Arbejdstilsynet, Politiet eller i det fagretslige system.
2. Skrivebordskontrol af udvalgte medarbejders løn- og ansættelsesvilkår med henblik på at afdække, om de modsvarer overenskomsterne på nærværende område.
3. Uanmeldt kontrolbesøg på arbejdspladsen med fokus på, om medarbejderne kan identificere sig samt har arbejds- og opholdstilladelse - og drøftelse af, hvorvidt medarbejderne er bekendte med de løn- og arbejdsvilkår, de arbejder under.

Ovenstående kræver særlige kompetencer og også betydelige ressourcer, hvis dette fremadrettet skal kunne ske på en systematisk måde. En del af de nødvendige specialkompetencer bliver i dag indkøbt hos revisionselskabet BDO, som kommunen har lavet en aftale med om at bistå i sådanne sager.

Servicetjek på arbejdsklausul i kommunale kontrakter

Frederiksberg Kommunes klausuler er formuleret i 2009. Siden da er fokus på social dumping styrket, og flere kommuner har forsøgt sig med mere vidtgående og konkrete krav til deres leverandører.

I forbindelse med etablering af samarbejdet med BDO er det aftalt, at BDO bidrager med viden til, hvordan Frederiksberg Kommunes klausuler mest hensigtsmæssigt kan formuleres, således at klausulerne i højere grad sikrer lønmodtagerne og muliggør kontante og konkrete konsekvenser for leverandører, der ikke tilbyder deres medarbejdere overenskomstmæssig korrekte løn- og arbejdsvilkår. Det vil bl.a. være et særligt fokus på klare, gennemsigtige retningslinjer relateret til underleverandørkonstruktioner og styrkelse af kommunens handlemuligheder ved påvist brud på klausulen.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

På baggrund af den udvikling, der er sket i 2021, hvor der har været flere konkrete sager, er det forvaltningens indtryk, at der fortsat er et behov for en koordineret kontrolindsats for at sikre indsatsen mod social dumping. Forvaltningen vil derfor fortsætte kontrolindsatsen ved konkrete henvendelser eller mistanke konstateret ved forvaltningens tilsyn på byggepladserne, eller som er tilkommet forvaltningen på anden vis. Det vurderes samtidig, at der kan være behov for en øget og mere systematisk indsats gennem planlagte og faste kontrolbesøg som supplement til de besøg, der finder sted på

baggrund af mistanke om brud på arbejdsklausulen. En sådan indsats vil dog kræve flere ressourcer, end der er afsat i det nuværende arbejde, og som der ikke er afsat finansiering til inden for det nuværende budget.

Økonomi

Finansiering af de risikobaserede kontroller sker i dag med udgangspunkt i organisationens forbrug på de enkelte kontraktområder. En gennemført kontrol beløber sig for anlægsprojekter til minimum 30.000 kr. til stedlig kontrol og afrapportering udført af eksternt revisionsfirma samt tilsvarende omkostninger til internt timeforbrug på den enkelte sag. Kontrolarbejdet (på baggrund af enten stikprøver eller begrundet mistanke) finansieres derfor i dag inden for den eksisterende anlægsramme for de enkelte projekter og rammer dermed projekterne vilkårligt. En øget om mere systematisk indsats vil kræve tilsvarende flere ressourcer til eksternt bistand og internt timeforbrug.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget