

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 27-04-2020

Mødedato Mandag d. 27. april 2020 kl. 20:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra rådmændene Mette Bram og Thyge Enevoldsen om solceller på kommune	4
Disponering af midler til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowsvej.....	7
Tesdorpsvej 37, forlængelse af udlejning som enkeltværelser.....	9
Lukket.....	11

Punkt 28: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

Besigtigelse Områdeudvikling Finsensvej Vest

Som opfølgning på den igangsatte Områdeudvikling Finsensvej Vest planlagde By-, Kultur- og Miljøområdet tilbage i marts en besigtigelse for Bolig- og Ejendomsudvalget. Besigtigelsen blev aflyst på grund af Covid-19. By- Kultur- og Miljøområdet foreslår at flytte besigtigelsen til sensommeren og vender tilbage med en ny dato.

Punkt 29: Forslag til beslutning fra rådmændene Mette Bram og Thyge Enevoldsen om solceller på kommunale bygninger

82.00.00-G01-11-19

Resume

Rådmændene Mette Bram og Thyge Enevoldsen har stillet forslag om etablering af solceller på alle kommunale bygninger. Som beskrevet i forslaget vanskeliggøres dette af den nuværende lovgivning på området. Udvalget skal på baggrund af forvaltningens redegørelse tage stilling til forslaget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at forslaget vedrørende krav og målsætninger tiltrædes med henvisning til, at dialogen med kommunens selskaber fortsættes som besluttet i budget 2020,
2. at forslaget om oprettelse af støttepulje til opsætning af bygningsintegrerede solceller udskydes og tages op, hvis lovgivningen på området ændres,
3. at forslaget om, at Frederiksberg Kommune fortsat arbejder på at forbedre indsatsmuligheder for kommunerne via KL og staten, tiltrædes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslaget vedrørende krav og målsætninger tiltrædes med henvisning til, at dialogen med kommunens selskaber fortsættes som besluttet i budget 2020,
2. at forslaget om oprettelse af støttepulje til opsætning af bygningsintegrerede solceller ikke tiltrædes med henvisning til, at dette først er relevant, når lovgivningen ændres,
3. at forslaget om, at Frederiksberg Kommune fortsat arbejder på at forbedre indsatsmuligheder for kommunerne via KL og staten, tiltrædes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 26. august 2019 følgende forslag fra rådmændene Mette Bram og Thyge Enevoldsen om solceller på kommunale bygninger.

"Vi ønsker solceller på alle kommunale bygninger.

Derfor foreslår vi følgende i naturlig forlængelse af kommunalbestyrelsens beslutning til budget 2019 om flere bæredygtige tagrenoveringer, samt beslutningen i år om beskrivelse af mulige tiltag til afbødning af stigende sommertemperaturer, til budgetprocessen 2020:

- 1) At der formuleres krav og målsætninger om brug af solceller i kommunale ejerstrategier overfor kommunale selskaber. Dette kan ske ved opfordringer til generelt at udbygge med lokal produceret vedvarende energi og til at udarbejde planer herfor.
- 2) At der oprettes en intern kommunal støttepulje på fx 2 mio. kr. til at eksperimentere med opsætning af bygningsintegrerede solceller. Forvaltningen bedes beskrive mulige rammer for projektet og anbefale en pulje, der beløbsmæssigt kan finansiere et tilstrækkeligt antal projekter til at skabe solide erfaringer og innovative samarbejdsrelationer, bl.a. med Frederiksberg Energi.
- 3) At Frederiksberg Kommune fortsat via KL og stat arbejder målrettet og intenst på at forbedre indsatsmuligheder for kommunerne på solcelleområdet.

Begrundelse

På grund af et lovkrav om selskabsdannelse, er mulighederne for nye solcelleanlæg på kommunale bygninger pt. meget begrænsede.

Men der er muligheder. Region Nordjylland har tidligere belyst mulighederne, hvilket tidligere efter forslag fra Enhedslisten, er indgået i overvejelser på Frederiksberg, uden dog at føre til en brugbar forretningsmodel. I Århus udfordrede Alternativet i budgetforliget denne lovgivning ved at bede om en redegørelse for barrierer samt potentialer for kommunens solcelleindsats. Herunder blev det undersøgt, hvorvidt kravet om selskabsdannelse kan løses ved at indgå i et samarbejde med et af kommunens allerede eksisterende selskaber, Aarhus Kommunes redegørelse er udfærdiget, og den afsluttes med en række anbefalinger til handlemuligheder ift, hvordan vi kan reagere på de udfordringer, som lovgivningen giver os.

Samtidigt arbejdes der i Folketinget på at fjerne barriererne for kommuners etablering af solcelle-anlæg. Det er derfor vigtigt at være klar til at gå i gang når dette sker.

Inspiration:

Københavns Internationale Skole fra 2017 har over 6.000 kvm solceller på murene i alle fire verdenshjørner – spændende, grønfarvede og med "lysspil" i. Man har helt sparet traditionelle facadematerialer og producerer ca. halvdelen af

strømbehovet. Eleverne kan følge produktionen, bruger data fra anlægget i fysikundervisningen og lærer om bæredygtighed. Tilbagebetalingstid er energimæssigt på 2 til 3 år.

I et andet eksempel er der i 2018 eftermonteret 1.400 kvm solceller på sygehusets facade på Bornholm – ligeledes i et smukt, grønt design. De flotte grønne facadesolceller erstatter byggematerialer og producerer op til 207 kW.

Aarhus Kommune har i foråret 2019 opsatte facade-solceller på 3.800 m² ved renovering af deres bygning Grøndalsvej 1 i Viby for i alt 15 mio. kr.

12.000 solcellepaneler skal dække halvdelen af det årlige strømforbrug på den kommende Copenhagen International School i Københavns Nordhavn

(<http://www.dagensbyggeri.dk/artikel/85014-kaempe-solcelleanlaeg-skal-drive-c.f.-moller-skole>)"

Billede er vedhæftet som bilag.

Bemærkninger til forslaget

Rådmændene Mette Bram og Thyge Enevoldsen har stillet forslag om etablering af solceller på alle kommunale bygninger. Der er i alt opstillet tre uafhængige forslag, som forvaltningen kommenterer enkeltvis på herunder.

Indledningsvis gøres opmærksom på, at forvaltningens bemærkninger omhandler kommunalt ejede ejendomme og således ikke privatejede ejendomme beliggende i kommunen. Dette skyldes, at den aktuelt gældende lovgivning for etablering af solceller på kommunalt ejede ejendomme udgør et særligt opmærksomhedspunkt i denne sammenhæng.

Ad 1) I budget 2020 er der fokus på at udvikle et tættere strategisk samarbejde med forsyningsselskaber med henblik på at forberede en investering, der bidrager til at sikre CO₂-neutralitet i 2030. Teksten i budgetforliget lyder:

"Partierne vil bruge kommunens ejerskab af forsyningsselskaber til at sikre optimalt strategisk fokus på Frederiksbergs målsætninger for grøn omstilling og dermed løfte initiativer om at optimere fjernvarmesystemet og vandforsyningen."

Udbygning af lokalt produceret vedvarende energi vil dermed indgå i dialogen om kommunens ejerskab af forsyningsselskaber som vedtaget i budget 2020.

Ad 2) Under gældende lovgivning er kommunen forpligtet til at etablere et særskilt selskab ved etablering af solceller på kommunale ejendomme med mindre, der er tale om nybyggeri eller større renoveringer, hvor der kræves en energirammeberegning.

Det gælder desuden, at der er en række særregler for kommunal elektricitetsproduktion, herunder for solceller. Reglerne medfører, at kommunen (i modsætning til statslige, regionale og private aktører) skal betale afgift for den elektricitet, som kommunen selv producerer. Det er således forvaltningens vurdering, at tilbagebetalingstid og rentabilitet for solcelleanlæg for indeværende har en mindre bæredygtig løsning sammenlignet med andre energioptimerende tiltag. Vurderingen underbygges af, at kommunens 22 eksisterende solcelleanlæg, som er opført med dispensation for selskabsdannelse, i dag genererer et årligt nettounderskud på ca. 1 mio. kr., når driftsudgifter, indtægter og etableringsomkostninger medregnes. Forvaltningens vurdering er yderligere påvirket af, at det i dag ikke er muligt at dele strøm omkostningsfrit fra et solcelleanlæg. Strøm produceret på et solcelleanlæg, der er opstillet på eksempelvis en skolebygning, skal videresælges ved deling, hvorved der skal afholdes moms og afgift, førend strømmen kan benyttes i en af skolens øvrige bygninger. Den aktuelle lovgivning på området medfører således samlet set en række barrierer for at anvende solceller som led i indsatsen for at fremme bæredygtighed og klimavenlige tiltag i den kommunale ejendomsportefølje på Frederiksberg. En eventuel fremtidig lovændring, som giver mulighed for, at kommunerne vil kunne etablere solceller på lige vilkår med stat, regioner og private aktører, vil give anledning til, at der udarbejdes en konkret screening af muligheder og omkostninger for etablering af solceller på byens kommunale ejendomme. Såfremt lovgivningen ændres, kan det overvejes, om der skal afsættes særskilte midler til opførelse af bygningsintegrerede solceller, idet dette vurderes at være et relevant virkemiddel til lokal produktion af vedvarende energi.

Ad 3) Det er fortsat relevant at arbejde for en ændring af de gældende regler. De i forslaget nævnte eksempler viser, at der er gode tekniske og arkitektoniske muligheder for at integrere solceller ved om- og tilbygninger af eksisterende byggeri. De konkrete eksempler er imidlertid enten ejet af regionale, statslige eller private aktører, hvorfor forholdene desværre ikke kan overføres direkte til en kommunal kontekst (idet der i forbindelse med de givne eksempler ikke har været lovkrav om særskilt selskabsdannelse, som det gør sig gældende for kommunerne). Eksemplerne tjener således til at illustrere, hvordan særligt kravet om selskabsdannelse udgør en barriere for kommunernes mulighed for at opsætte solceller på trods af eksisterende tekniske løsninger.

Forslaget, om at forbedre indsatsmulighederne for kommunerne via KL og staten, synes derfor at være afgørende for at sikre mulighed for fremtidigt at kunne etablere flere kommunale solceller. KL's udspil for kommunernes CO₂-reduktion af januar 2020 nævner desuden dette som en afgørende pointe. I udspillet beskrives det, at KL anbefaler "at betingelser for at opføre og drive solcelleanlæg gøres ens for stat, regioner og kommuner, så der gælder samme støttemuligheder, og solcelleanlæg ikke skal udskilles i særskilt selskab".

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at de igangsatte initiativer besluttet i budget 2020 vil understøtte, at de kommunalt ejede selskaber vil arbejde med investeringsplaner, der sikrer CO₂-neutralitet, herunder muligheder for lokalt produceret vedvarende energi.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at det med den nuværende lovgivning ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere en pulje til opsætning af solceller på kommunalt ejede ejendomme på Frederiksberg - men at tiltaget derimod bør indarbejdes i fremtidige projekter, hvor det måtte være relevant.

Endelig vurderer forvaltningen, at det vil være relevant at understøtte mulige tiltag, der bidrager til at ændre den eksisterende lovgivning, herunder eksempelvis KL's arbejde for at ændre kommunernes muligheder for opsætning af

solceller på kommunale ejendomme.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, m, k

Bilag

Billede

Punkt 30: Disponering af midler til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej

82.06.00-P20-5-18

Resume

Arbejdstilsynet har i december 2019 udstedt et påbud på Skolen ved Bülowvej. Påbuddet omhandler dårlige løftestillinger i opbevaringsskuret til legekøretøjer, som er en del af fritidsordningen. For at løse udfordringen skal opbevaringsskuret forhøjes. I nærværende sag forelægges udvalget en disponering af midler hertil.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog, at der disponeres 130 t.kr. til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej finansieret af puljen til imødekommelse af AT-påbud.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller, at der disponeres 130 t.kr. til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej finansieret af puljen til imødekommelse af AT-påbud.

Sagsfremstilling

Baggrund og beskrivelse af AT-puljens formål

Ændrede krav til indretning og anvendelse af kommunens bygninger fra både brugere, bygningsreglementet og arbejdstilsynet medfører løbende påbud i de kommunale ejendomme fra Arbejdstilsynet, som er myndighed på arbejdsmiljøområdet. Som følge heraf blev det i 2009 besluttet at oprette en pulje til at imødekomme Arbejdstilsynets påbud. Puljen udgør i 2020 3,0 mio. kr.

Tilsynsbesøg på Skolen ved Bülowvej

Arbejdstilsynet var den 18. november 2019 på tilsynsbesøg på Skolen ved Bülowvej, Fuglevangsvej 8, 1962 Frederiksberg C. Som følge heraf modtog Frederiksberg Kommune den 23. december 2019 et AT-påbud, der gik på sikring af forsvarlige arbejdsforhold i opbevaringsskuret tilhørende fritidsordningen på Skolen ved Bülowvej. I påbuddet adresseres to problemstillinger, idet Frederiksberg Kommune påbydes at sikre, at:

1. arbejdet med løft af mooncars og lign. i fritidsordningen udføres, så det er sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt,
2. arbejds højden i skuret ændres, således medarbejdere forhindres i at støde hovederne mod skurets loft. (Skurets arbejds højde er på de laveste steder kun 168 cm.)

Arbejdstilsynet fastsatte samtidig en tidsfrist for afhjælpning af påbuddet til den 1. maj 2020. Forvaltningen har søgt om forlænget frist hos Arbejdstilsynet for at kunne imødekomme påbuddene med en tilfredsstillende løsning og samtidig sikre den politiske godkendelsesproces. Arbejdstilsynet har på den baggrund fremflyttet fristen til den 1. august 2020. By-, Kultur- og Miljøområdet foreslår påbuddet afhjulpet ved, at institutionens medarbejdere instrueres i korrekt løfteteknik, således deres arbejde med håndtering af mooncars og lign. er sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Herudover foreslås det, at opbevaringsskuret ombygges, så loftshøjden forøges med 40 cm. Dette tiltag skal sikre tilstrækkelig højde til, at tunge legeredskaber kan løftes sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Forvaltningen estimerer udgiften til 130 t.kr.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at AT-påbuddet for opbevaringsskuret på Skolen ved Bülowvej imødekommes ved den foreslåede løsning.

Økonomi

Der disponeres 130 t.kr. til efterlevelse af AT-påbud på Skolen ved Bülowvej. Midlerne er finansieret af puljen til imødekommelse af AT-påbud i 2020 på 3 mio. kr., hvoraf 150 t.kr. allerede er disponeret i tidligere sager.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Bevillingsskema - AT påbud (Skolen ved Bülowvej)

Punkt 31: Tesdorpsvej 37, forlængelse af udlejning som enkeltværelser

03.01.00-G01-11-19

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om fortsat udlejning af to beboelseslejligheder som enkeltværelser. Der foreligger ikke praksis for behandling af ansøgninger vedrørende udlejning af beboelseslejligheder som enkeltværelser, og forholdet er heller ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at imødekomme ansøgningen om en treårig forlængelse af Frederiksberg Kommunes tilladelse af 9. februar 2017 til at udleje to af beboelseslejligheder i ejendommen Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser, på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen om en treårig forlængelse af Frederiksberg Kommunes tilladelse af 9. februar 2017 til at udleje to af beboelseslejligheder i ejendommen Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser, på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS, imødekommes.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget har tidligere den 6. februar 2017 imødekommet en ansøgning fra ejer om tilladelse til at udleje værelserne i tre beboelseslejligheder i Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS. Tilladelsen gjaldt for en treårig periode. Forvaltningen blev anmodet om at forelægge en statussag efter periodens udløb.

CBS Academic Housing (CBS Boligfond), der ejer Tesdorpsvej 37, har søgt om forlængelse af tilladelsen til at udleje værelserne i to af de tre beboelseslejligheder i ejendommen som enkeltværelser. Udlejningen skal fortsat ske som tidsbegrænsede lejeaftaler på tre år til gæster med tilknytning til CBS.

Ejer ønsker kun at udleje lejlighederne i stuen og på første sal som enkeltværelser, idet lejligheden på anden sal ikke kan opdeles men kun udlejes som helhed. CBS Academic Housing oplyser over for forvaltningen, at man søger om forlængelse af tilladelsen i yderligere tre år.

Ejer ønskede i 2017 denne udlejningsmulighed, fordi CBS ønskede at stille lejligheder til rådighed for internationale gæsteprofessorer. Det var imidlertid sjældent, at gæsterne kom til Danmark med familie, og de fravalgte derfor at leje større lejligheder. Udnyttelsen af lejlighederne har generelt været meget højere efter at ejer fik tilladelse til at leje lejlighederne i stuen og på første sal ud på enkeltværelsesbasis i 2017.

CBS Academic Housing oplyser i et bilag til ansøgningen, at værelserne i Tesdorpsvej 37 har været udlejet i følgende antal uger i 2017-2019.

	2017	2018	2019
Stuen 1	34 uger	32 uger	47 uger
Stuen 2	43 uger	42 uger	28 uger
Stuen 3	23 uger	35 uger	12 uger
Første sal 1	40 uger	33 uger	39 uger
Første sal 2	21 uger	52 uger	52 uger
Første sal 3	10 uger	4 uger	24 uger
Anden sal	6 uger	35 uger	44 uger

Værelserne i lejlighederne - i stuen og på første sal - har i alle perioder været beboet af én person bortset fra et enkelt tilfælde i 2019, hvor der boede to personer i det tredje værelse på første sal. Derimod har det været familier, som har boet i lejligheden på anden sal.

Disse oplysninger fra ejer dokumenterer efter forvaltningens vurdering, at der fortsat er et midlertidigt boligbehov for internationale gæsteprofessorer ved CBS, og at opdelingen af Tesdorpsvej 37, stuen og første sal, har bidraget til en god udnyttelse af lejlighederne. Forvaltningen har derfor ingen betænkeligheder ved, at den tidligere givne tilladelse forlænges med tre år frem til den 1. marts 2023.

Lovgrundlag

Efter § 47, stk. 2, i boligreguleringsloven må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke. Hensynet bag reglen er at sikre, at boligmassen udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Der er ikke vedtaget retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at udleje en beboelseslejlighed som enkeltværelser i Frederiksberg Kommune, og afgørelsen af den foreliggende ansøgning må således træffes på grundlag af en konkret vurdering.

I praksis foreligger der to tidligere afgørelser om spørgsmålet. Den første er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning af 19. september 2016 om at imødekomme en ansøgning om tilladelse til at udleje en toværelses beboelseslejlighed som enkeltværelser. Der blev givet en personlig tilladelse til den pågældende ejer. Denne meddelte efterfølgende, at der ikke længere var behov for at udnytte tilladelsen.

Den anden afgørelse er Bolig- og Ejendomsudvalgets tidligere tilladelse af 6. februar 2017 til CBS Academic Housing til at udleje Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser i tre år. Det er denne tilladelse, som nu ønskes forlænget i yderligere tre år.

Det fremgår af Frederiksbergstrategien blandt andet, at Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby med optimale rammer for uddannelsesinstitutionerne. I Frederiksberg skal uddannelsesinstitutionerne således kunne udvikle sig i takt med nationale og internationale behov inden for forskning og undervisning. Det er forvaltningens vurdering, at vi ved at fremme byens gæsteboliger og boliger til studerende - både i private og almene regier - medvirker til at indfri dette.

Erfaring viser som nævnt, at internationale gæsteundervisere på CBS efterspørger mindre boliger, idet de fleste kommer til Danmark uden familie, og der derfor ikke er behov for store boliger til denne målgruppe. Det vil være i overensstemmelse med Frederiksbergstrategien at åbne mulighed for, at CBS fortsat kan udleje to af lejlighederne som enkeltværelser - og dermed fortsat have mulighed for at fastholde ejendommen og huse gæsteforskere.

Såfremt udvalget beslutter at imødekomme ansøgningen, anbefaler By-, Kultur- og Miljøområdet, at det ved tinglysning sikres, at tilladelsen kun gælder, så længe ejendommen ejes af CBS Academic Housing.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.

Bilag

Ansøgning om forlængelse af tilladelse.pdf

Oversigt over udlejning 2017 - 2019.pdf

Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning den 6. februar 2017

Punkt 32: Lukket

27.57.00-P20-1-15