

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 18-05-2020

Mødedato Mandag d. 18. maj 2020 kl. 20:15

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Sankt Knuds Vej 37, baghuset - konvertering fra erhverv til bolig.....	4
Orientering om planlagt delvis nedlæggelse af Solbjerg Parkkirkegård.....	6
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomdækningsarbejde.....	10
Gammel Kongevej 84, etablering af altaner mod gade.....	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende arealplan.....	15
Forslag til lokalplan 224 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13A og B samt Frederiksberg Allé 2.....	19
Ansøgning fra Frederiksberg Erhverv om flytning af ugedag for afvikling af loppetorvet.....	24
Dispensationsansøgning til Energistyrelsen: Ansøgning om opsætning af varmepumpe.....	26
Pladsen bag rådhuset - borgerdialog.....	28
Orientering om eksisterende optioner på parkeringskældre.....	31
Klage over kommunes afgørelse om fældning af træer.....	33

Punkt 123: Meddelelser

00.22.04-P35-4-19

Sagsfremstilling

a. Invitation til besigtigelse af projektet Rahbeks Allé og Pile Allé 45-51

Efter anmodning fra Gunvor Wibroe inviteres By- og Miljøudvalget til en fælles besigtigelse på Rahbeks Allé. Projektet på Rahbeks Allé indeholder etablering af ny vejprofil med fortov, parkerings- og træplantningszone samt en skybrudsløsning, som forsinker ca. 300 m³ vand.

1. etape er påbegyndt på tidspunktet for besigtigelsen, så dele af Rahbeks Allé vil være afspærret.

Det vil også være muligt at se første del af projektet, som er udført - Pile Allé 45-51 – som indgår i den fysiske planlægning og hydrauliske sammenhæng med Rahbeks Allé.

Dato og mødested: Onsdag den 10. juni 2020, kl. 16.00–17.00. Hjørnet af Rahbeks Allé og Vesterbrogade

b. Forundersøgelser af Bispeengbuen

Frederiksbergs Kommunalbestyrelse og Københavns Borgerrepræsentation har i møder henholdsvis den 17. juni 2019 og den 20. juni 2019 taget analysen ”Analyser af alternativer til Bispeengbuen” til efterretning. Samtidig er det besluttet, at kommunerne i samarbejde udarbejder idéoplæg med scenarier for omdannelse af området, baseret på en tunnelløsning. En forudsætning for det videre arbejde med et idéoplæg for Bispeengen har været, at der afsættes midler hertil. Frederiksberg Kommune afholder sine udgifter via de allerede afsatte midler til ”Forundersøgelse vedr. Bispeengbuen”, hvor der fra Budget 2019 er overført samlet 2 mio. kr.

Københavns Kommune har den 15. maj 2020 meddelt Frederiksberg Kommune, at man i forbindelse med behandling af overførte midler har afsat finansiering til forundersøgelser af Bispeengbuen. Budgetparterne i Københavns Kommune (Socialdemokratiet, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Venstre) er enige om at afsætte midler til, at der i samarbejde med Frederiksberg Kommune udarbejdes et idéoplæg for området ved Bispeengbuen, med henblik på, at give kommunerne et fælles beslutningsgrundlag for, hvordan området kan omdannes, hvis Bispeengbuen rives ned. Københavns Kommune afsætter 1,5 mio. kr. samlet på anlæg i 2020-2022.

Københavns Kommune har den 15. maj 2020 meddelt Frederiksberg Kommune, at man i forbindelse med behandling af overførte midler har afsat finansiering til forundersøgelser af Bispeengbuen. Budgetparterne i Københavns Kommune (Socialdemokratiet, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Venstre) er enige om at afsætte midler til, at der i samarbejde med Frederiksberg Kommune udarbejdes et idéoplæg for området ved Bispeengbuen, med henblik på, at give kommunerne et fælles beslutningsgrundlag for, hvordan området kan omdannes, hvis Bispeengbuen rives ned. Københavns Kommune afsætter 1,5 mio. kr. samlet på anlæg i 2020-2022.

Næste skridt er herefter, at forvaltningen på baggrund af dialog med Københavns Kommune forelægger en sag om proces og rammer for arbejdet med idéoplæg, ligesom der også skal tages stilling til beslutningsforslaget fra rådmand Mette Bram om udvidelse af forundersøgelsen med yderligere analyser.

Transport- og Boligministeriet har derudover i oktober 2019 meddelt, at hovedreoveringen af Bispeengbuen forventes udskudt til 2031-32, i stedet for som tidligere estimeret i 2020-21. Den udskudte frist for hovedreovering giver mulighed for mere tid til arbejdet med idéoplæg for Bispeengen.

Punkt 124: Sankt Knuds Vej 37, baghuset - konvertering fra erhverv til bolig

02.34.02-P19-104-20

Resume

Sagen omhandler muligheden for konvertering af et baghus fra erhverv til beboelse i området omfattet af Byplanvedtægt 31. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da der ikke kan etableres tilstrækkelige opholdsarealer i henhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet man ønskede en besigtigelse.

Indstilling

By-, kultur og miljøområdet indstiller, at krav om opholdsarealer på 50 % af boligarealet og ensidig belysning ikke fraviges og at der meddeles afslag til ansøgningen.

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til konvertering af et baghuset på Sankt Knudsvej 37 fra erhverv til bolig. Både baghuset og forhuset har en bevaringsværdi på 5. Forhuset er en etageboligbebyggelse i 3 etager inkl. tagetage. Der er 6 boliger i bygningen med et samlet boligareal på 438 m².

Baghuset er ifølge BBR på 99 m² i én etage med ensidig taghældning. Ansøger ønsker at etablere en 1. sal, som ikke bliver højere end den eksisterende mur ved bagskel.

Projektet går ud på at ombygge det eksisterende baghus, så der i stueetagen etableres bolig og en indbygget garage. 1. salen kommer til at bestå af beboelse og en tagterrasse på omkring 30 m². Det samlede etageareal vil også efter ombygningen være på 99 m², så bebyggelsesprocenten ændres ikke.

Bygningen er ensidigt belyst fra øst i stueetagen, men der ønskes etableret en lysbrønd, så der kan opnås tilstrækkelig dagslys. Til baghuset er der tilknyttet et erhvervsareal på 68 m² beliggende i kælderen under forhuset. Ansøger ønsker at anvende arealet til sin virksomhed.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 31 fra 1977, hvor det væsentligste formål er at bevare områdets karakter af boligområde. Da området er fuldt udbygget fastsætter vedtægten kun retningslinjer for bebyggelsens anvendelse: §2:

"Byplanvedtægtens væsentligste formål er at bevare områdets karakter af boligområde med dertil knyttede boligorienterede funktioner ..." og § 3, stk.1.: "Ejendomme ... må kun anvendes til boligformål ...".

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er givet tilladelse til etablering af beboelse i flere baghuse.

Med baggrund i et stigende pres med byggeønsker om omdannelser fra erhverv til bolig i området, forelagde forvaltningen en sag for by- og Miljøudvalget i marts 2020. Her blev det indstillet at prioritere netop denne del af byen i arbejdet med bevarende lokalplaner, da området med det nuværende plangrundlag, og hvis presset på ønsker om at etablere flere boliger fortsætter, kan miste sin bygningsmæssige og funktionelle diversitet med boliger og småerhverv. By- og miljøudvalget tiltrådte indstillingen.

Indtil der foreligger en ny lokalplan for området kan projekter, der lever op til gældende plangrundlag og øvrig lovgivning, kun forhindres, hvis der nedlægges forbud mod det efter planlovens §14.

Hvis by- og miljøudvalget beslutter at nedlægge et forbud mod det ansøgte efter planlovens § 14, skal ansøger parthøres forud for varslingen af forbuddet, jf. forvaltningslovens § 19.

Byggeret og helhedsvurdering

Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i § 170 – 186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Denne ombygning/konvertering vil medføre, at en bebyggelse i skel lovligt opført som garagebygning (og senere konverteret til erhverv), ikke kan opfylde hverken byggelovens § 170, idet bebyggelsesprocenten overstiger 60 % samt § 177 (som omhandler "fritliggende" enfamiliehuse), og indeholder bestemmelser om en maksimal højde på 1,4 X afstand til naboskel og sti, samt en mindste afstand til skel på 2,5 meter mod nabo, vej og sti

Kommuneplanens rammeområde 6.B.10 tillader bebyggelse i 6 etager, med en bebyggelsesprocent på max 110.

Boligtilvækst

Nærværende sag er et eksempel på boligtilvækst i eksisterende ejendom i området øst for Fasanvejslinjen, hvor der er særligt pres på bilparkerings- og opholdsarealer. I dette område kan der kun opnås tilladelse til at fravige kommuneplanens rammer for opholdsareal og parkeringskrav, hvis projektet tilføjer andre værdier til den omgivende by:

"Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilfører andre værdier som for eksempel øget tilgængelighed, forskønnelse og mere tidssvarende boliger, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering af kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet."

"Hvis der til gengæld ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes 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, støj mm., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde."

"Små og mellemstore erhverv skal som udgangspunkt fastholdes, hvorfor der kan forventes tilbageholdenhed med konverteringer fra erhverv til bolig."

I de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 er der fastsat krav om opholdsareal svarende til 50% af boligarealet.

Efter Bygningsreglement 2018 "...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 ...".

Bygningsreglementets bestemmelser for tilstrækkelige opholdsarealer vurderes opfyldt, såfremt kommuneplanens rammebestemmelser følges.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Området, der er omfattet af Byplanvedtægt 31, er et eksempel på et blandet bymiljø, der fremstår som et alsidigt kvarter både mht. anvendelse og bygningstyper. Området består af en blanding af erhverv og boliger i form af større og mindre etageboligbebyggelser, villaer og gårdmiljøer med værkstedsbygninger, som til sammen giver en særlig identitet. Området adskiller sig på den måde fra andre mere homogene kvarterer på Frederiksberg.

Området er endvidere fastlagt som bevaringsværdigt kulturmiljø i kommuneplanen, som bør bevares, og By- og Miljøudvalget har netop prioriteret området i arbejdet med udarbejdelsen af bevarende lokalplaner og har bedt forvaltningen om en tidsplan for arbejdet.

I den konkrete ansøgning ønsker man at konvertere den eksisterende erhvervsbygning til bolig ved at etablere en 1. sal med og ændre taghældningen. Der etableres en parkeringsplads i forbindelse med projektet og opholdsareal i form af terrasse på 30 m².

Opholdsarealer skal ifølge bygningsreglementet være fælles for hele ejendommen og som udgangspunkt etableres på terræn. Der kan suppleres med opholdsarealer på altaner og terrasser. I den konkrete sag vurderes det, at en eventuel konvertering til bolig med ensidig belysning ud mod baggården, samt tilkørsel til garage, vil forringe det i forvejen meget sparsomme fælles opholdsareal.

By-, kultur- og miljøområdet vurderer samlet set, at projektet ikke tilfører bykvalitet til området. Forvaltningen vurderer, at baghuset bør fastholdes med erhvervsfunktioner, der understøtter den blandede byfunktion, som er fastlagt i kommuneplanen, og kan indpasses i den eksisterende boligbebyggelse.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Sankt Knuds vej 37_3.JPG

Sankt Knuds vej 37_2.JPG

Sankt Knuds vej 37_1.JPG

Sankt Knuds Vej 37- Skråfoto

Punkt 125: Orientering om planlagt delvis nedlæggelse af Solbjerg Parkkirkegård

00.00.00-G01-53-19

Resume

Kirkeministeriet godkendte i september 1980 (før begravelsesområdet overgik til Frederiksberg Kommune), at Solbjerg Parkkirkegård skulle gennemgå en delvis nedlæggelse med virkning fra 31. december 2019. I den forbindelse kontaktede By-, Kultur- og Miljøområdet ministeriet i maj 2019 for at indhente en formel godkendelse hertil. Ministeriet afviste i november 2019 kommunens ansøgning på baggrund af en dispensationspraksis, som det tidligere begravelsesvæsen iværksatte, og som uden kendskab til konsekvenserne er videreført af forvaltningen. Sagen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet man ønskede en besigtigelse som grundlag for en drøftelse af rammerne for en samlet udviklingsplan.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om planlagt delvis nedlæggelse af Solbjerg Parkkirkegård tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og miljøudvalget udsatte på mødet den 20. januar 2020 sagen, idet udvalget anmodede om yderligere belysning af muligheden for at fortsætte praksis med at begrave/nedsætte urner på familiegravsteder og om forskellen mellem status som kirkegård og park. På baggrunden af udvalgets anmodning har forvaltningen i det efterfølgende belyst sagen yderligere.

Forvaltningen kan oplyse, at der for så vidt intet er til hinder for at fortsætte med at begrave/nedsætte kister og urner på familiegravsteder på den del af kirkegården, der hidtil er benævnt 2020-afdelingen. En fortsættelse af praksis vil imidlertid betyde, at den del af kirkegården ikke vil kunne nedlægges inden for en årrække. Samtidig rejser det også spørgsmål, om der ligeledes skal gives dispensation til fortsat at foretage begravelser på 2050-afdelingen, og i fald om hele eller større dele af kirkegården, derfor skal bevares fremadrettet, jf. nedenfor.

Gennem mange år er de danske kirkegårde blevet udviklet, og flere kirkegårde har i dag parkpræg – dette har Solbjerg Parkkirkegård også mange steder – men det kan forstærkes. Dette er en eventuel fortsættelse af praksis med begravelse / urnenedsættelse ikke til hinder for, men der skal ved udviklingen tages hensyn til de eksisterende gravsteder.

Udarbejdelsen af en udviklingsplan for kirkegården kan således gennemføres som forudsat med henblik på at styrke parkpræget, og hvor der tages hensyn til eksisterende gravsteder og eventuel fortsatte gravsteder. Det er vurderingen, at et forslag til udviklingsplan vil kunne forelægges for udvalget ultimo 2020/primo 2021.

Det er endvidere vurderingen, at der intet er til hinder for, at der kan foretages klimasikring på kirkegårdens område på de arealer, hvor der ikke tidligere har været foretaget begravelser. Det vil være helt naturligt at indtænke klimatilpasningen i en kommende udviklingsplan for kirkegården.

Der vil imidlertid være tiltag, som ikke vil kunne etableres på en kirkegård i forhold til en egentlig park. Kirkeministeriet har således tidligere udtalt til Frederiksberg Kommune, at der ikke må etableres egentlige legefaciliteter, boldbaner, udeservering, nyttehaver mv. på kirkegården. Nogle af disse faciliteter vil dog under hensyntagen til fredede gravsteder formentlig kunne etableres på dele af kirkegården, som nedlægges.

Eventuel fortsættelse med begravelser på 2020-afdelingen

Ved udgangen af 2019 var der 233 gravsteder i den såkaldte 2020-afdeling på Solbjerg Parkkirkegård (jf. vedlagte bilag 2 - kort med 2020-afdelingen), som potentiel er udløbet, fordi disse ikke er forlænget, og fordi der pt. ikke er søgt om dispensation til at forlænge disse. Forvaltningen venter med at sende breve til de pårørende, indtil udvalgets beslutning om eventuel fortsættelse af praksis foreligger.

Herudover er der i årenes løb samlet set i 2020-afdelingen givet 49 dispensationer til gravsteder, der således fortsat består. Eventuel fortsættelse med begravelser og urnenedsættelser skal ses i sammenhæng med bevarelse af de potentielt udløbne gravsteder, idet der i overvejende grad vil være tale om familiegravsteder.

Det er ikke muligt at anslå, hvor mange der ville ønske at bevare de nu 233 udløbne gravsteder, hvis der gives mulighed for at fortsætte med dispensationspraksissen, hvor der gives mulighed for at forlænge disse gravsteder, og heller ikke hvor mange, der på sigt kunne ønske yderligere at forlænge de 49 gravsteder, der allerede er givet dispensation til.

Hvis det besluttet generelt at forlænge dispensationspraksissen vil det forlænge tidspunktet for, hvornår Solbjerg Parkkirkegård kan nedlægges som kirkegård. Dette kan eventuelt begrænses ved, at der alene gives dispensation til udgangen af 2029 hhv. 2039 for hhv. kistebegravelser og urnenedsættelser, hvorefter hele kirkegården kan lukke ned 1. januar 2050.

Et alternativ hertil til kunne være at fortsætte dispensationspraksis eller permanent opretholde kirkegårdsstatus på en del af 2020-afdelingen og nedlægge øvrige dele.

Det skal bemærkes, at nogle gravstedsejere ved en sådan model vil kunne spørge til ligebehandlingsprincippet i forhold til de områder, der foreslås nedlagt og de der fortsætter. Her kan der eventuelt henvises til princippet om, man ”gør det mindre i det mere”, idet der jo rent faktisk er en aktuel beslutning om at nedlukke hele 2020 afdelingen.

Et konkret forslag kunne være at nedlægge de afdelinger, hvor der er færrest udløbne gravsteder og givet færrest dispensationer, f.eks.:

- 7 A og B
- 6 A, B, C og D

På disse afdelinger er der alene 87 udløbne gravsteder og givet 15 dispensationer. Ved en beslutning om at nedlægge denne del, frigøres et areal til park over en overkommelige periode, idet nedlæggelsen kan ske etapevis. Senest med udgangen af 2039 kan hele arealet overgå til park (idet familiegravstedet på 6. afdeling B forventes at blive erkæret bevaringsværdigt). På arealet vil der fortsat være bevaringsværdige gravsteder, som afspejler områdets historie.

Det betyder imidlertid, at der ikke vil kunne gives yderligere dispensation på denne del af kirkegården. Det vil dog være muligt at foretage urneflytninger fra gravstederne til andre kirkegårde eller til andre steder på Solbjerg Parkkirkegård. Endvidere vil en nedlæggelse af de ovenfor anførte vestlige afdelinger (7A og B samt 6A, B, C og D) have en betydning for realisering af klimatilpasning af området i henhold til hydraulisk helhedsindsats 21 for Solbjerg Parkkirkegård fra april 2020. Her er netop den vestlige del af kirkegården tænkt at udgøre et vigtigt forsinkelselement, idet der lægges op til, at arealet skal tilbageholde vand på terræn ved henholdsvis at hæve eller sænke terrænet, så det kan tilbageholde i gennemsnit 30 cm vand, svarende til 7000 m³.

Det kunne endvidere overvejes at medtage afdeling 5.G og E, som ligger ud mod Frederiksvej, idet der på dette areal er 48 udløbne gravsteder med potentiel mulighed for forlængelse og 11 dispensationer. Dette område vil kunne overgå til park i 2032.

Herved kunne 3. afdeling E, 4. afdeling og 1. afdeling A og B, som ligger ud mod Roskildevej, og hvor der er givet 33 dispensationer, 98 udløbne gravsteder og 187 bevaringsværdige gravsteder, bevares som kirkegård fremadrettet eller indtil udgangen af 2049. Ved en sådan beslutning ville der kunne fortsættes med at give tilladelse til begravelse og bevaring af gravsteder på dette areal.

Der vedlægges et kort med den ovenfor konkrete forslag til nedlæggelser i 2020-afdelingen, jf. bilag 3.

2050-afdelingen

Som nævnt i den tidligere sagsfremstilling bliver der fremadrettet behov for at etablere en askefællesgrav på Solbjerg Parkkirkegård på den nuværende 2050-afdeling, jf. bilag 4.

Hertil kommer, at der ligeledes skal tages stilling til fremtidig mulig forlængelse af gravsteder i 2050-afdelingen. Det vil næppe være hensigtsmæssigt at etablere en sådan praksis, hvis kirkegården skal lukkes i 2050.

Spørgsmålet er imidlertid, om der overhovedet skal arbejdes for en fuldstændig nedlæggelse af kirkegården i 2050. Nye begravelsesønsker, epidemier mv. kan skabe behov for mere begravelsesplads, og dette taler for, at bevare en del af eller hele kirkegården fremadrettet og også ud over 2050. Her og nu mangler der en askefællesgrav, som alene kan etableres på Solbjerg Parkkirkegård, da der ikke her plads hertil på hverken Søndermark eller Frederiksberg ældre Kirkegård.

Ved at bevare hele eller dele af kirkegården for fremtiden vil dette også kunne medføre øgede indtægter for nye gravsteder og for forlængelse af eksisterende gravsteder.

Hvis udvalget ønsker en delvis nedlæggelse som ovenfor foreslået, hvor 7. afdeling A og B, 6. afdeling A, B, C og D og 5. afdeling G og E nedlægges etapevis uden fremadrettet dispensationsmulighed, men en bevarelse af den resterende del af kirkegården enten til 2050 eller fremadrettet, foreslås det samtidig, at der på 2050-afdelingen arbejdes for en hurtig nedlægges af 5. afdeling B. Dette vil give mulighed for offentlig vejadgang til det gamle kapel på kirkegården, hvorved udnyttelsesgraden af kapellet kan optimeres. I dag må der ikke ifølge kirkegårdslovgivningen skabes offentlig vejadgang over kirkegårdsjord. På denne afdeling er der 6 bevaringsværdige gravsteder, 4 familiegravsteder, som kan forlænges til 2050, men som formentlig erklæres bevaringsværdige. Det vil for denne afdeling betyde, at der ikke kan forlænges gravsteder, der udløber.

Såfremt udvalget beslutter en delvis nedlæggelse som foreslået, vil forvaltningen meddele dette til kirkeministeriet samt til de berørte gravstedsejere, ligesom forvaltningen vil meddele ministeret, hvis dele af kirkegården fremadrettet søges bevaret

Tidligere sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet kontaktede Kirkeministeriet i maj 2019 med henblik på at indhente en formel godkendelse af en planlagt delvis nedlæggelse af Solbjerg Kirkegård med virkning fra 31. december 2019. Efter gentagne rykkere vendte Kirkeministeriet tilbage den 21. november 2019 med en afgørelse, hvori de afslår at godkende ansøgningen.

Kirkeministeriet oplyser i sit svar, at ministeriet i september 1980 godkendte, at der blev foretaget ændringer i det daværende begravelsesvæsens reglement, således at brugsretten i de afdelinger, der var tale om, ikke kunne erhverves ud over 2020. Det betød, at der kunne nedsættes kister indtil år 2000 og urner indtil år 2010.

Imidlertid besluttede Frederiksberg Begravelsesvæsen herefter at give dispensation til nedsættelse af afdøde med særlig tilknytning til gravstedet indtil 31. december 2019 (tidspunktet for beslutningen er uafklaret, men praksis er ændret før 2000). Dispensationen blev iværksat på grund af klager fra pårørende, som ikke havde mulighed for at blive nedsat i gravstederne, hvor deres nærmeste pårørende (ægtefælle, forældre eller barn) var begravet.

Det er på baggrund af denne dispensationspraksis, at ministeriet ikke kan godkende By-, Kultur- og Miljøområdet's ansøgning, da der fortsat er fredningstid i en del af gravstederne.

Ministeriet oplyser supplerende i sit svar, at kommunen kan søge de enkelte afdelinger nedlagt løbende i takt med, at brugsretten udløber for det sidst ibrugtagne gravsted på den enkelte afdeling. Ministeriet gør opmærksom på, at der kræves en særskilt ansøgning for hver enkelt afdeling, der ønskes nedlagt - og at hver enkelt ansøgning skal ledsages af en beskrivelse af, hvad det nedlagte areal ønskes anvendt til. (Kirkeministeriets svar af 21. november 2019 er vedlagt som bilag 1).

Frederiksberg Kommune overtog begravelsesvæsenet i 2010, hvor det blev oplyst at dele af kirkegården skulle nedlægges i 2020 og resten i 2050. Kommunen blev i den forbindelse ikke oplyst om de konsekvenser, som begravelsesvæsenets beslutning om dispensation ville have. Derfor er dispensationspraksisen videreført af forvaltningen. By-, Kultur- og Miljøområdet er således gået ud fra, at det blot ville være en formalitetssag at nedlægge de planlagte dele af Solbjerg Parkkirkegård. Afslaget fra Kirkeministeriet betyder, at den første afdeling kan søges nedlagt efter 2021 og den sidste efter 2039.

Konsekvenserne af afslaget fra Kirkeministeriet er, at det planlagte område ikke kan overgå til parkområde i 2020. Derimod vil der sagtens kunne arbejdes videre med en udviklingsplan i 2020 for kirkegården, hvor der kan tages højde for den successive nedlæggelse af "2020-afdelingen". Hertil kommer, at der også vil kunne foretages klimatilpasning i stiforløb m.v. De konkrete arbejder vil blot kræve Kirkeministeriets godkendelse.

Det bemærkes herudover, at der i 2050-afdelingen fremadrettet vil være behov for en ny askefællesgrav, da der ikke på sigt vil være plads i fællesgraven på Søndermark Kirkegård.

Af bilag 2 fremgår et kort over Solbjerg Parkkirkegård, hvor kirkegårdens afdelinger er grupperet i forhold til den planlagte udvikling af kirkegården:

- Arealer med noteret årstal viser de afdelinger, som påtænkes nedlagt snarest muligt. Årstallene indikerer fredningstidens udløb.
- Arealer markeret med enkeltskravering viser de afdelinger, som er planlagt til at blive nedlagt i 2050.
- Arealer markeret med tern viser de to afdelinger, som forventes at blive omlagt til askefællesgrav i 2050, idet der er opstået et yderligere behov herfor.

By-, Kultur- og Miljøområdet's vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at kommunen, på trods af ministeriets afslag, kan påbegynde en udviklingsplan for kirkegården som planlagt, ligesom det vurderes, at kommunen vil gøre brug af muligheden for at udvikle kirkegårdens arealer løbende efter 2021.

Økonomi

Orienteringen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 20. januar 2020, pkt. 32:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om yderligere oplysninger om muligheden for at fortsætte praksis med at begrave/nedsætte urne på familiegravsteder og om forskellen mellem status som kirkegård og park.

Indstilling 20. januar 2020, pkt. 32:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orientering om planlagt delvis nedlæggelse af Solbjerg Parkkirkegård tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1: Kopi af Kirkeministeriets svar af 21. november 2019

Bilag B. Kort over forslag til nedlæggelse af afdelinger

Bilag A. Kort over 2020-afdelinger

Bilag C. Kort over afdelinger, der forventes omlagt til askefællesgrav

Punkt 126: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse

01.02.05-G01-28-19

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om at stille krav til biofaktor ved byggeri og byomdannelse. I nærværende sag giver forvaltningen en faglig vurdering af mulighederne og fordelene ved forslaget, og på den baggrund skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller, at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslag om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse tiltrædes, idet det indarbejdes i den kommende kommuneplan.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 30. september 2019 følgende forslag fra rådmand Balder Mørk Andersen om biofaktorkrav ved byggeri og byomdannelse

"SF foreslår, at Frederiksberg Kommune beslutter at stille biofaktorkrav ved nybyggeri, planlægning af nye områder og omdannelse af eksisterende byområder.

Begrundelse:

Hvis Frederiksberg skal være en ægte grøn by, er der behov for, at det grønne indtænkes klarere i al planlægning og nybyggeri. Kommunen skal være meget klarere omkring, hvilken grøn kvalitet, der ønskes i byen. Det skal tydeliggøres, hvad der kan opnås via hjemmel, og hvad der skal nås via dialog. Grundlæggende skal det grønne både tidligere og tydeligere ind i dialogen med bygherrer, så de fra starten af ved, hvad kommunen forventer, at de lever op til af krav og forventninger, i kommunens bestræbelser på at efterleve en ambitiøs grøn biofaktor.

Biofaktor betegner den biologiske aktivitet, som et område levner plads til. Ved at benytte en sådan model kan der stilles krav om minimumsfaktor ved byggerier, ligesom det gør det muligt at sammenligne områder for derved at øge bevidstheden om, hvor der bør gøres yderligere."

Bemærkninger til forslaget

Biofaktor er et mål for den biologiske aktivitet af en given flade og for omfanget af et områdes grønne elementer, som kan bruges til at kvalificere udearealers miljøfunktion eller miljømæssige ydeevne ud fra nogle enkle, målbare data.

Biofaktoren kan beregnes ved at opgøre forskellige arealtyper, som vægtes afhængig af den miljømæssige ydeevne. Asfalt, fliser og lignende gives værdien 0,0, mens træ- og skovplantninger i den anden ende af skalaen har værdien 2,0. Forskellige typer af belægninger og beplantninger har forskellige værdier. Jo større vurderet miljømæssig ydeevne, desto større værdi. Biofaktoren findes ved summen af vægtede arealer divideres med samlet areal.

Det kan altså kvalificere udearealernes miljømæssige ydeevne og dermed indikere deres effekt på den miljømæssige bæredygtighed. I den sammenhæng kan det oplyses, at også regnvandsnedslivning tæller i biofaktoren. Biofaktoren kan således understøtte målene i Frederiksbergstrategien om et Frederiksberg uden klimaaftryk og om at være klar til fremtidens klima, ligesom det kan underbygge temaet i Bæredygtigt Frederiksberg 2.0 om den grønne og klimaneutrale by, hvor det blandt andet varmeø-effekten skal reduceres og biodiversiteten øges. Af budgetaftalen fremgår også, at der skal bruges flere græsarter, vand, blomster, træer og være plads til "det vilde og oplejede" for at fremme biodiversiteten. Det kan derfor siges, at der allerede arbejdes med udearealer på en måde, der minder om tankegangen bag biofaktor. Endvidere kan det gøre de grønne kvaliteter, der er og fortsat skal være, en del af Frederiksbergs særlige identitet, mere målbare.

Det kan bruges som dialogværktøj med udviklere og bygherrer til at kvalificere udearealernes miljøfunktion. Det gør flere kommuner, herunder København. Der kan også stilles krav om en given biofaktor i lokalplaner. Dette forudsætter, at det er indarbejdet i kommuneplanen, at der skal stilles krav herom. I Gladsaxe Kommune stilles kravet ved større, nye boligbebyggelser, byomdannelseprojekter og større enkeltprojekter, og de har eksempelvis stillet krav om en biofaktor på minimum 0,3 for et erhvervsområde.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at biofaktor supplerer de mange eksisterende tiltag og understøtter kommunens mål om øget grønt og miljømæssig bæredygtighed. Det er et relevant værktøj at indarbejde i den kommende

kommuneplan. Forvaltningen vurderer ligeledes, at de konkrete biofaktor-krav bør drøftes i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2021.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, M, K

Punkt 127: Gammel Kongevej 84, etablering af altaner mod gade

02.34.02-P19-244-19

Resume

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af 2 altaner mod gadesiden på ejendommen med adresse Gammel Kongevej 84 og Forhåbningsholms Alle 1. Ejendommen er ikke bevaringsværdig, men er omfattet af den bevarende lokalplan 79 med tillæg. Sagen forelægges by- og miljøudvalget, idet ejendommen er beliggende på hovedstrøg og omfattet af bevaringsbestemmelser.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at der gives dispensation til at opsætte 2 altaner på ejendommen mod gade,
2. at der forud for en byggetilladelse indhentes detailredegørelse fra ansøger for altaner og altandøres udformning samt altanernes møde med facaden.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at der gives dispensation til at opsætte 2 altaner på ejendommen mod gade
2. at der forud for en byggetilladelse indhentes detailredegørelse fra ansøger for altaner og altandøres udformning samt altanernes møde med facaden

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har den 7. marts 2019 modtaget en ansøgning om opsætning af 2 altaner på ejendommen Gammel Kongevej 84. Ejendommen har mod Gammel Kongevej en eksisterende altan på 2. sal, med målene 5,3 meter x 1,3 meter over 3 vinduesfag. Altanen er opført i henhold til byggetilladelse af 8. december 2014. Der ansøges om en tilsvarende altan på etagen over den eksisterende altan og en mindre altan på facaden mod Forhåbningsholms Alle.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Gammel Kongevej og Forhåbningsholms Alle og opført i 1874 i historicistisk stil. Historicismen (ca. 1850-1900) karakteriseres ved blandt andet genbrug af historiske stilelementer fra tidligere tiders stilarter, eksempelvis klassicismen, barokken og renæssancen. Den historicistiske stil fremstår dog sløret, da ejendommen i 1980'erne har gennemgået en større energirenovering med udvendig isolering af facaderne.

Det ses af en arkivtegning (bilag), at ejendommen inden energirenoveringen har haft markante gesimsbånd over stueetagen og 2. sal, samt taggesims, der er et karakteristisk træk ved historicistiske bygninger. Gesimsbåndene på facadens mellemstykke formodes at ligge gemt bag facadeisoleringen, mens taggesimsen er reduceret i størrelse og givet et andet udtryk end det fremgår af arkivtegningen. Det mest i øjnefaldende ved facadeudtrykket i dag er de tilbagetrukne vinduer, der giver ejendommen et tungt udtryk.

Facadeisoleringen har resulteret i, at ejendommen har mistet flere af de værdier, der ville gøre den bevaringsværdig. Ejendommen er vurderet til en bevaringsværdi 6, hvilket er lig med en middel bevaringsværdi.

Ansøgningen

Der er ansøgt om to altaner mod gadeside; en altan mod Gammel Kongevej på 3. sal på 3,5 m x 1,3 meter og en på Forhåbningsholm Alle på 2. sal på 3,1 meter x 1,1 meter.

Altanerne udføres i sortlakeret stål med fiberbetonpladebund, som den eksisterende altan.

De ansøgte altaners aktuelle udformning og størrelser er resultatet af forvaltningens dialog med ansøger, idet projekt er justeret i henhold til kommunens retningslinjer for altaner mod gaden og i overensstemmelse med den eksisterende altans detaljering og udtryk. Der er efterfølgende afholdt naboorientering og partshøring om ansøgningen.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt i naboorientering hos de nærmeste matrikler og hos interesseorganisationen Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Forvaltningen modtog 3 høringsvar. Et svar var uden bemærkninger, mens to svar var med bemærkninger til altanen på Forhåbningsholms Allé, et med en bekymring for, om ejer vil få tilstrækkelig nytte af altanen med dens placering mod øst, og den anden med bekymring for indbliksgener til et soveværelse hos genboen på Forhåbningsholms Allé 2, 1. th. Sidst nævnte høringsvar er vurderet med henblik på

indbliksgener og disse vurderes at være inden for det tålelige og ikke vurderes at være væsentlige efter den administrative praksis.

Partshøring

Ansøgningen har været sendt i partshøring vedrørende indblik- og dagslysforhold hos ejer af ejendommen på Forhåbningsholms Allé 2. Forvaltningen modtog i den forbindelse ingen bemærkninger.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 79 med tillæg, hvori afsnit 3.1 fremgår, at ”Eksisterende bebyggelses rigdom på detaljer i form af vinduer, døre, karnapper, gavlkviste, frontispicer, tårne og spir samt dekorative elementer som søjler, pilastre, kayatider, relieffer, karamiske dekorationer etc. skal bevares og må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse gives nye former og farver eller erstattes med andre materialer.”

Ansøgning om altaner kræver dispensation fra den bevarende lokalplan. Dispensationen forudsætter, at der forinden er afholdt naboorientering efter planlovens §19.

I henhold til Bygningsreglement 2018 kap. 8, stk. 2 skal der ”..under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.”

Der er afholdt partshøring efter forvaltningsloven §19.

Ansøgningen er vurderet på baggrund af Frederiksberg Kommunes retningslinjer for nye altaner på eksisterende etageejendomme, ”Din Nye Altan – fra ide til ibrugtagning” med tillæg.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at altanprojektet er tilpasset ejendommens bygningsstil og i øvrigt følger de gældende retningslinjer for altaner. Altanen mod Gammel Kongevej er dog væsentligt større i længde og dybde end retningslinjerne giver mulighed for.

Der er lagt vægt på, at den ansøgte altan mod Gammel Kongevej får samme størrelse, materialer og detaljering som den eksisterende altan mod Gammel Kongevej. Den ansøgte altan mod Forhåbningsholms Allé er mindre i længde og dybde og følger dermed de gældende retningslinjer for altaner mod gadeside. Forvaltningen vurderer, at altanernes placering, størrelse og udformning er tilpasset facaderne vinduestakt, samt flankeret på de bredest murpiller således, at facaderne efterlades med størst mulig grad af ro.

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen opfylder hensynet til den eksisterende facadearkitektur, og dermed altanmanualens anbefalinger om arkitektonisk hensyn og respekt for facaden. Forvaltningen vil i forbindelse med en endelig afgørelse sikre, at væsentlige detaljer følger bygningsstilen og altanernes møde med eksisterende facade dokumenteres af ansøger og godkendes inden der udstedes byggetilladelse.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte altaner ikke giver anledning til væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. Ligeledes vurderer forvaltningen, at der ved opsætning af altaner forsat er hensigtsmæssige dagslysforhold til bebyggelsen og nabobebyggelsen.

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bevarende bestemmelser, samt at der forud for en byggetilladelse, fra ansøger indhentes detailredegørelse for altanernes detailudformning, altanens møde med facaden og altandørenes udformning.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget

Bilag

Situationsplan

Foto af ejendommen

Foto af ejendommen (visualisering)

Facade mod Gammel Kongevej

Facade mod Gammel Kongevej

Facade mod Forhåbningsholms Alle

Facade mod Forhåbningsholms Alle

Bygningstværsnit

Arkiv facade 1874

Punkt 128: Endelig vedtagelse af Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg 12

01.02.05-P16-1-20

Resume

Forslaget til Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg 12 har været i offentlig høring, og der er indkommet høringssvar med forslag til større ændringer af planforslagene. By- og miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal arbejdes videre med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende Kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt,
3. at det belyses, om den eksisterende villa kan indgå i planen på en hensigtsmæssig måde.

Et flertal i udvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman) indstiller,
2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen,

Et mindretal i udvalget (Lone Loklindt, Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) tog forbehold for beslutningspunkt 2,

Et andet mindretal i udvalget (Gunvor Wibroe) stemmer imod beslutningspunkt 2 med henvisning til, at bebyggelsesprocenten er for høj.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at Lokalplan 225 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej 57-61 med tilhørende kommuneplantillæg ikke vedtages endeligt
2. at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen
3. at By- og miljøudvalget tager stilling til, om den eksisterende villa bør indgå i et nyt lokalplanforslag

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. december 2019 at offentliggøre forslag til Lokalplan 225 med tilhørende Kommuneplantillæg 12 i en periode på 8 uger, at afholde borgermøde, og ikke udarbejde en miljøvurdering.

Baggrunden for lokalplanforslaget er et forslag om en samlet udvikling af ejendommene Kong Georgs Vej 57-61. Ejendommene består i dag af en blanding af ældre småerhvervsbygninger i 1-3 etager, garager, sidehuse og to villaer. Bygningerne er nedslidte og boligerne ubeboelige. Planforslaget giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af én enkelt bygning, som binder områdets tre fritstående gavle sammen. Derudover skabes der en byplads omkring en genopført villa og bevaringsværdige karakteristiske træer mod Kong Georgs Vej.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen en etageboligejendom og bevaring af en villa. For den nye bygning fastsættes byggefelt, højde og facadeudtryk og for ubebyggede arealer fastsættes bestemmelser om indretning, beplantning og belægning.

Kommuneplantillægget fastholder områdets anvendelse til etageboligbebyggelse i 6 etager med giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 240 %.

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2019 til den 18. februar 2020. Der blev afholdt borgermøde om planforslagene og projektet den 6. februar 2020 i Multisalen på Skolen ved Bülowvej, Thorvaldsensvej 24. Frederiksberg Kommune, byherre og arkitekterne bag byggeriet deltog. Ca. 65 borgere mødte op.

Temaerne til borgermødet var: Arkitektur og indpasning - Byplads - Trafik, parkering og miljø. Der var en god debat under hele mødet, men mange var kritiske over for byggeriet. Bekymringer gik på byggeriets omfang, hvor særligt højden, nærhed til naboer og indblik- og skyggegener blev diskuteret. Støj fra byplads, altaner og tagterrasser samt gående gennemgangstrafik var også en bekymring. Flere var ærgerlige over, at området havde fået lov til at forfalde, og ønskede at den eksisterende bebyggelse blev istandsat. Der var også bekymring for trafikken på Kong Georgs Vej, og hvad en ekstra belastning vil betyde for trafikafvikling og parkeringssituationen på vejen.

Samlet blev der ytret ønske om et mindre bygningsvolumen på grunden, der tager mere hensyn til nabobebyggelse, og som påvirker området i mindre grad.

Referat fra borgermøde fremgår af bilag 1.

Hørings svar

By-, kultur- og miljøområdet har i høringsperioden modtaget 88 høringssvar. Høringssvarene kommer primært fra de nærmeste naboer til Kong Georgs Vej 57-61 og omfatter mange af de samme emner, der blev debatteret på borgermødet, nemlig tæthed, skygge, indblik, støj, trafik, parkering og anlægsfase.

De fleste er overvejende positive over for, at der findes en løsning for området, men meget kritiske over for det foreslåede projekt. Flere beboere på Holger Danskes Vej foreslår at ny bebyggelse rykkes ud i gadeflugt til Kong Georgs Vej, mens beboere på Kong Georgs Vej ikke ønsker bebyggelse i gadeflugt. Et stort antal høringssvar efterspørger en ny plan, der tager udgangspunkt i de eksisterende bygninger enten ved renovering eller ny bebyggelse i samme skala. Derudover er der stort set ingen interesse i et byrum for området, og flere nævner, at arkitekturen er fremmed, og området ikke er grønt nok.

Overordnet udtrykkes der stor bekymring for det ekstra pres nye beboere og biler bringer til området, og et ønske om, at der reduceres i byggeriet, så antallet af beboere og biler reduceres, og afledte skygge- og indbliksgener nedbringes.

Alle høringssvar er resumeret og vurderet i bilag 3.

Vurdering af høringssvar

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at den nuværende bebyggelse på Kong Georgs Vej 57-61 opleves som forfalden, og at området trænger til, at der sker noget. Området har siden Frederiksberg Kommunes første kommuneplan fra 1985 været udlagt til etageboligbebyggelse. Det har derfor været naturligt at arbejde med en etageboligbebyggelse som forlængelse af de eksisterende bygningsgavle i området. De omhandlede ejendomme er omfattet af Byplanvedtægt 22 fra 1970, som giver mulighed for en udnyttelsesgrad på 1,15 og op til 1,5 for et samlet projekt. En udnyttelsesgrad på 1,5 svarer til en bebyggelsesprocent på 150 %, men hvor halvdelen af vejarealet ud for grunden må medregnes til grundarealet. Det giver samlet, hvad der svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 173 % for lokalplanområdet. Der er således allerede en væsentlig byggemulighed på grunden i dag. Nabobygningen på Kong Georgs Vej 55 fra 1993 er opført efter byplanvedtægten.

Mange høringssvar foreslår, at der arbejdes med den eksisterende bebyggelse enten ved renovering eller nybyggeri i samme skala. Området indeholder dog ikke bevaringsværdig bebyggelse, da ingen af bygningerne er SAVE-registreret højere end 5, og da området er udlagt til etageboligbebyggelse har der ikke været arbejdet med en renovering af alle områdets eksisterende bygninger. I planforslaget flyttes og genopføres den ene villa, Kong Georgs Vej 57, som en del af bebyggelsesplanens idé. Høringen har dog vist blandet opbakning til bevaring af villaen, og flere har interesse i et grønt rum. Forvaltningen vurderer, at bevaring af Kong Georgs Vej 57 ikke er afgørende for en samlet løsning for området.

Flere nævner, at Frederiksberg Kommune har ladet området forfalde, og at det er udtryk for et uheldigt mønster, der også ses andre steder. Forvaltningen har igennem årene gentagne gange været dialog med flere udviklere, der har haft fuldmagt fra de forskellige grundejere til at udvikle nye projekter på Kong Georgs Vej 57-61. Disse projekter er imidlertid strandet på, at de forskellige grundejere ikke har kunnet blive enige om et projekt. Mens dialogen har pågået har ejerne tilsyneladende kun sørget for den aller mest nødvendige vedligehold. I forhold til den manglende vedligeholdelse er kommunens muligheder for at gribe ind meget begrænsede, med mindre der er tale om forhold, der er til fare for ejendommenes beboere eller andre. Forvaltningen har ikke modtaget oplysninger om, at der skulle være tale om sådanne forhold. Hvad angår boligerne er der givet dispensation fra boligreguleringsloven i forhold til eksisterende registrerede boliger, der ikke vil blive krævet beboet, mens lokalplanprocessen pågår.

Næsten alle høringssvar udtrykker bekymring og utilfredshed med etageboligbebyggelsens omfang og placering, herunder placering af vinduer, altaner og terrasser bl.a. i forhold til skygge, lys og indbliksgener. Projektets arkitektoniske udgangspunkt er det omkringliggende etagebyggeri med de nøgne bygningsgavle. I planforslaget sammenbindes de tre gavle med én enkelt bygning. Da bygningen kobles til en eksisterende bygningsstruktur, vil der uundgåeligt blive ændringer i lys- og skyggeforholdene for naboer, og nogle vil opleve indblik fra kommende altaner og terrasser. Særligt beboere i tvillingebygningerne på Holger Danskes Vej vil mærke ændringerne. På baggrund af de mange høringssvar om bygningens omfang og placering har bygherre udarbejdet et revideret og reduceret projekt, som foreslår, at der ikke gives mulighed for at bygge mellem tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90, men at det fortsat skal være muligt at bygge i forlængelse af gavlene og lukke karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej. Denne løsning tager højde for mange høringssvar om omfang, placering og indblik samtidig med, at der stadig kan bygges i forlængelse af gavlene efter en samlet plan for ejendommene.

Nogle nævner, at arkitekturen er fremmed for området, og projektet ikke er i tråd med ”det grønne Frederiksberg”. Forvaltningen finder, at byggeriet på fin og tidssvarende vis følger sig til området i en udformning og et materialevalg, der modsvarer kravene til kvalitet på Frederiksberg. Det grønne er indarbejdet i projektet med krav om græs og beplantning, nye træer og bevaring af to eksisterende kastanjetræer samt grønne planter op af facaden.

Beboere mod Holger Danskes Vej ønsker ikke gennemgang mellem Kong Georgs Vej og Holger Danskes Vej. I planforslaget har etageboligbebyggelsens stueetage to porte i henholdsvis bygningens østlige og vestlige hjørne. Gennemgang i portene sker inden for grundejers og lokalplanens område. En videre passage mod Holger Danskes Vej er ikke reguleret i planen og vil kræve enighed grundejerne imellem.

Flere betvivler kvaliteten af bypladsen mod Kong Georgs Vej, som er tænkt som et åbent og offentligt tilgængeligt sted. Pladsen ligger nordvestvendt og vil få sol om eftermiddagen og aftenen. Tanken er, at den bliver et lokalt mødested, hvor man kan tale med sin nabo, spise aftensmad sammen med familien eller lege med sit barn i et af de små legeområder.

Med hensyn til støj fra byliv, altaner og terrasser finder forvaltningen ikke, at der er grund til at antage, at der bliver en særligt støjende adfærd fra bebyggelsens udearealer. Udearealerne er alle tænkt som opholdsarealer i projektet, og der vil naturligvis være ’almindelig’ bylivsstøj fra dem.

Mange er bekymrede for stigende trafik i området. 40 nye boliger vil naturligvis generere ny trafik i området. Forvaltningen forventer, at trafikken vil stige med ca. 5 % på Kong Georgs Vej, svarende til ca. 60 ekstra biler i døgnet, hvilket vurderes acceptabelt. Forvaltningen vil i det videre arbejde undersøge muligheden for at ensrette Kong Georgs Vej for på den måde at reducere den gennemkørende trafik på vejen.

Et andet emne, der har stor opmærksomhed er parkeringsforholdene. Der er ikke hjemmel i planloven til at stille krav om, at de anlagte parkeringspladser kun må bruges af beboerne, og der vil derfor også være beboere som parkerer på offentlig vej med parkeringslicens, hvilket vil lægge ekstra pres på de eksisterende parkeringspladser langs vejen. Belægningsgraden for området omkring Kong Georgs Vej ligger mellem 89-99 %, og særligt om aftenen er det svært at finde en ledig parkeringsplads. Bygherre har oplyst, at det også vil være muligt for udefrakommende at leje parkeringspladser i parkeringskælderens, hvilket vil frigøre parkeringspladser andre steder i området.

Til parkeringskælderens er der i dette projekt valgt en parkeringselevator, der kræver mindre plads end en rampe. Det vil kun være muligt for ét køretøj ad gangen at anvende elevatoren (en tur tager ca. 30 sek.), og der er tilknyttet en ventepads. Der vil være en vis form for spredning af trafikken, og biler, der skal anvende parkeringselevatoren, vurderes derfor ikke at give anledning til kø på vejen.

Derudover er der flere, der udtrykker stor bekymring for anlægsfasen. Anlægsarbejdet vil være omfattet af kommunens ”Miljøforskrift for bygge- og anlægsarbejder”, hvor der er fastsat krav til såvel arbejdstider som støjgrænser. Det er forvaltningens vurdering, at det i dag er muligt og fuldt forsvarligt at opføre nybyggeri med parkeringskælder tæt på naboejendomme. Erfaringer fra blandt andet Langelands Plads viser, at også større anlægsarbejder kan gennemføres miljøforsvarligt med hensyntagen til naboer.

Endelig er der en del høringsvar, der mener, at lokalplanforslaget ikke er i tråd med kommuneplanen, frederiksbergstrategien samt arbejdet med FN’s verdensmål og CO₂-reduktion. Som altid på Frederiksberg handler det om at balancere de mange forskellige hensyn, man skal tage, når det hele skal foregå på lidt plads omkring eksisterende bygninger. Forvaltningen har i den konkrete sag vurderet, at projektet bidrager med en samlet løsning for området, som opnår flere mål på en gang. Nye boliger, et grønt byrum omkring bevaringsværdige træer og istandsættelse og bevaring af en af områdets villaer har været planens hovedgreb. Byggeriet vil skulle overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, og vil med de forventede bestemmelser for nybyggeri reelt være et nulenergihus. Ejendommens placering i et bynært område og forholdsvis tætte bygningsmasse giver generelt en lav miljøbelastning i forhold til placering af den samme boligmasse i mere åben bebyggelse.

Ændringer til lokalplanen og kommuneplantillægget

På baggrund af bemærkninger fra borgermødet og høringsvar er der følgende forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget:

- Byggefeltet ændres, så der kun kan bygges i forlængelse af tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90 og ikke imellem bygningerne. Bygningens forlængelse fra Holger Danskes Vej 88 og mod Kong Georgs Vej vil fortsat lukke karréen, der afgrænses af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej
- Bygningsvolumenet for etageboligejendommen reduceres fra 4.500 m² til ca. 3.600 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 180 %

- Villaen på Kong Georgs Vej 57 bevares som udgangspunkt ikke, da den ikke er udpeget som bevaringsværdig
- Bevaring af villaen kan dog vælges, så den bidrager til fortællingen om områdets historie. I så fald vil villaens volumen blive tillagt de 3.600 m² i etagebyggeriet til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 190 %
- Det nye bygningsvolumen bearbejdes arkitektonisk
- Udearealet tilpasses det nye bygningsvolumen
- Antal og placering af altaner og terrasser tilpasses det nye bygningsvolumen

Forslag til ændringer fremgår af volumenstudie i bilag 4.

Ændringerne er så omfattende, at de ikke kan gennemføres inden for lokalplanforslag 225.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at området ved Kong Georgs Vej 57-61 trænger til et løft med et samlet projekt. Høringen har vist positiv opbakning til at arbejde med en løsning for området.

Forvaltningen vurderer samtidig, at høringssvarene har givet anledning til så store ændringer af projektet, at en realisering kræver et nyt lokalplanforslag. Et nyt forslag som skitseret i bilag 4 foreslår, at der ikke gives mulighed for at bygge mellem tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90, men at det fortsat skal være muligt at bygge i forlængelse af gavlene og lukke karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej.

Det nye forslag tager højde for mange indsigelser om byggeriets omfang og placering, men for andre vil påvirkningerne være uændret. Det vil især være ejendomme i karréen afgrænset af Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej, som fortsat vil få skyggepåvirkninger som følge af, at karréen lukkes. Ejendomme på modsat side af Kong Georgs Vej vil opleve ændringer i lys- og skyggeforhold af mindre betydning, da en ny bygning fortsat skal have god afstand til de to kastanjetræer.

Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at en etageboligejendom med høj arkitektonisk kvalitet vil bidrage positivt til området, og at nybyggeri i forlængelse af de eksisterende gavle og lukning af karréen Kong Georgs Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej udgør en naturlig del af bebyggelsesstrukturen i området, og det foreslås på den baggrund, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag baseret på disse ændringer.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, m, k

Bilag

BILAG 05_Lokalplanforslag 225

BILAG 01_Borgermøde referat

BILAG 06_Forslag til kommuneplantillæg 12

BILAG 02_Høringssvar_88 svar_åben

BILAG 04_Ændringsforslag

BILAG 03_Høringsnotat_åben

Punkt 129: Forslag til lokalplan 224 for boliger og erhverv Værnedamsvej 13A og B samt Frederiksberg Allé 22 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 11

01.02.05-P16-5-19

Resume

By- og miljøudvalget skal tage stilling til, om forslag til lokalplan 224 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 11 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanen omhandler ombygning af Prins Henriks Skoles eksisterende bevaringsværdige bygninger samt nybyggeri i form af byhuse og ny tilbygning til bygningen mod Værnedamsvej.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller,

1. at forslag til lokalplan 224 og forslag til kommuneplantillæg 11 offentliggøres i en periode på 10 uger, modsat de normale 8 uger, da høringen forløber henover sommerferien
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering
3. at der afholdes borgermøde i høringsperioden

Sagsfremstilling

By- og miljøudvalget vedtog den 6. februar 2019, at der skulle udarbejdes forslag til lokalplan for Prins Henriks Skoles eksisterende ejendomme Værnedamsvej 13A og B samt Frederiksberg Allé 22 (matriklerne 76d og 79b) til blandende byfunktioner. Lokalplanforslaget skulle tage udgangspunkt i en revideret startrededegørelse, hvor bygningen tættest på Værnedamsvej blev udvidet med op til 1.400 m² under forudsætning af:

- at der kan findes en tilfredsstillende arkitektonisk løsning, der ikke medfører skyggegener af betydning for karréens omgivende bygninger
- at det bidrager til en tilfredsstillende kvalitet i gårdmiljøet
- at forhuset mod Værnedamsvej ikke ændrer udtryk mod gaden, og at facadeudtrykket på baghusets facade mod passagen, så vidt muligt fremstår som oprindeligt, dog tilpasset tilbygningens struktur
- at der ikke må ske yderligere fortætning i gårdmiljøet, idet der til brug for rekreative funktioner som minimum skal være samme ubebyggede grundareal, som der er i gårdmiljøet i dag, og at det af byggeriet affødte cykelparkeringskrav, renovation mv skal integreres tilfredsstillende i projektet. Dette vil være et selvstændigt formål i lokalplanen.
- at der i forbindelse med den endelige fastlæggelse af funktioner skal udarbejdes en parkerings- og trafikanalyse, der kan sikre, at der findes en tilfredsstillende trafikløsning for lokalområdet
- at der frem mod lokalplanforslaget sker yderligere borgerdialog til brug for kvalificering af forslaget. I den forbindelse fremlægges også et scenarie, hvor tilbygningen kun er på 1.000 kvm baseret på delvis overfladebilkparkerings og med belysning af de tilhørende muligheder for lokalmiljøet.

Samtidig blev det besluttet at der skulle udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent samt at der skulle afholdes et ekstraordinært borgermøde.

Startrededegørelsen, som blev revideret med udgangspunkt i den politiske beslutning, og forelagt som meddelelsespunkt på by- og miljøudvalgets møde den 11. marts 2019, beskrev således to scenarier. Et forslag med en udvidelse 1.400 m², og et alternativ med en udvidelse på 1.000 m².

Den 9. april 2019 blev der afholdt ekstraordinært borgermøde om planerne, og ca. 100 borgere mødte op. Der var en god debat om projektet, herunder det alternative forslag med en mindre udvidelse på 1.000 m². Det blev på borgermødet klart, at parkeringsløsningen i det alternative forslag ikke havde opbakning. Samtidig stod det klart, at der blandt de fremmødte naboer var stor bekymring for offentlig tilgængelighed i gårdrummet og de støjgener det kunne afstedkomme.

På den baggrund besluttede et flertal i by- og miljøudvalget den 6. maj 2019, at der alene skulle udarbejdes ét forslag til ny lokalplan for området til blandede byfunktioner, med en udvidelse af bygningen matrikel 79d på op til 1.400 m² og al bilparkerings under terræn. Samtidig besluttede udvalget, at der skulle udarbejdes forslag til kommuneplantillæg med

ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent og at der skulle nedsættes en følgegruppe, som kan følge projektet frem til byggefasen er afsluttet.

Udviklingen af projektet frem mod et lokalplanforslag har forløbet i efteråret 2019 og vinteren 2020. Der har i samme periode været afholdt 4 følgegruppemøder, ligesom foreningen Bæredygtigt Frederiksberg løbende via projektmateriale, referater og akter, er blevet orienteret om projektets udvikling. Der har hele vejen igennem været en god dialog.

Projektets baggrund

Prins Henriks Skole har gennem en årrække oplevet stigende kapacitetsproblemer, og flytter derfor fra Værnedamsvej/Frederiksberg Allé, og efter planen til en nybygget skole ved Rolighedsvej. Skolen sælger derfor sine nuværende ejendomme, og har i den forbindelse indgået en aftale med en udvikler, som ønsker at skabe et grønt gårdmiljø med boliger og hotel i de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Projektets hovedgreb og arkitektur

Bygninger i gårdrummet

I gården nedrives eksisterende tilbygning til Frederiksberg Allé 22, som er opført i 1972. Ligeså nedrives skure som i dag benyttes til cykelparkering og affald, ligesom gangbro i 1. sals højde, som i dag binder Frederiksberg Allé 22 sammen med Værnedamsvej 13A, fjernes.

De to bevaringsværdige bygninger (hhv. SAVE 4, middel og 3, høj), renoveres. Facaden genopbygges hvor tilbygning og gangbro har brudt igennem, og bygningerne indrettes til familieboliger. I den forbindelse tænkes der etableret enkelte altaner på begge bygninger, i overensstemmelse med altanmanualen og med udgangspunkt i bygningernes symmetri og øvrige arkitektoniske hovedtræk.

Tagene, som i dag fremstår delvist udført i tagpap, med mange asymmetrisk placerede tagvinduer, renoveres og udføres i skifer. Tageetagen indrettes til boliger, og der skal gøres plads til tekniske installationer og isoleres efter nugældende bygningsreglement. I den forbindelse ændres tagformen en smule, ligesom tagene hæves ca. 0,3-1 meter. På den centrale bygning, Værnedamsvej 13A, indrettes desuden 2 tagterrasser til de øverste lejligheder.

Stueetagen, som i dag er høj kælder, tænkes sammen med 1. salen (nuværende stueetage) indrettet til dobbelthøje boliger, med adgang til private forhaver i sænket terræn. I den del af Frederiksberg Allé 22 tættest på OK-fondens boliger, fastholdes kælderen dog, og benyttes til depot for ejendommene.

Bygningernes renoveres og opdateres gennemgående med stor respekt for, deres særlige arkitektoniske karakteristika. Eksempelvis udformes særlige altanværn og sprosser på nye gennemgående gavlvinduer, så de danner mønstre inspireret af eksisterende bygningsornamentik. Udvalgte steder tillades tilføjelser i et enkelt og nutidigt formsprog. Det gælder for eksempel døre og vinduer i de nye stueetager og til de to private tagterrasser.

De kvadratmeter som fjernes i form af tilbygning, skure mv., konverteres til nyt byggeri i form af små byhuse i gårdrummets nordlige og vestlige område. Disse indrettes til familieboliger. De er udformet med inspiration fra historiske værkstedshuse som man stadig kan finde i flere baggårde, og opføres i 2-3 etager, i varme gullige tegl og med skrå tage. I modsætning til de eksisterende historicistiske bygninger, etableres byhusenes vinduer i forskellige størrelser og asymmetrisk i facaden. Sammen med anvendelsen af vinduesrammer i både træ og stål, nicher og mønstermurværk samt portåbninger til forhaverne, medvirker det til at skabe et varieret og uhøjtideligt indtryk, som også ofte er kendetegnende for de gamle værkstedshuse.

Bygningen mod Værnedamsvej

Det fremspringende parti på bygningsfacaden (midtrisalitet) mod Værnedamsvej er i dag udpeget som bevaringsværdig (SAVE 4, middel). Bevaringsværdien udvides med lokalplanforslaget, og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 11, til at gælde hele forhuset. Baghuset forudsættes derimod nedrevet og ny og 1.400 m² større tilbygning opføres.

Forhuset renoveres i stil med de to bevaringsværdige bygninger i gården. Det vil sige, at bygningen skal bevares og særlige kendetegn beskyttes, og renovering sker med stort respekt for bygningens oprindelige arkitektur. I stueetagen i almindelig husdybde mod gaden, giver lokalplanen mulighed for at etablere café og spisested, ligesom der kan være små butikker og hotel.

Den nye tilbygning udføres som et repetitivt gavlmotiv i røde tegl, som formmæssige, i farveholdning og i forhold til valg af materialer, er inspireret af både det eksisterende forhus, men også af ældre industriarkitektur. Stue og 1. sal trækkes tilbage fra den øvrige facade under en kolonnade med søjlemotiv. Høje vinduespartier viser ind i hotellets foyer og de mindre butikker som der er mulighed for at placere ud mod smøgen i nærheden af Værnedamsvej.

I den øvrige facade fra 2. sal og op skabes der dybdevirkning og reliefmotiv, og vinduerne til hotellets værelser vinkles på skrå mod gadesiden. Felter med mønstermurværk medvirker yderligere til at skabe en oplevelsesrig facade.

Højder, volumen og skygge

I lokalplanprocessen er alle eksisterende bygninger blev opmålt af landinspektørfirma, og det er fundet, at bygningerne i gården samlet udgør 5.559 m², mod de i startredegeørelsen 5.534 m². Lokalplanen giver derfor mulighed for i alt 5.559 m² boligetagemeter i gårdrummet.

Projektet indeholder 42 familieboliger indrettet i eksisterende bygninger og nye byhuse. Boligstørrelserne varierer fra 80 m² til 240 m². Taget på Værnedamsvej 13A hæves med 1 m, så bygningshøjden ændres fra 20,7 m til 21,7 m. Taget på Frederiksberg Allé 22 hæves ca. 30 cm, så bygningshøjden ændres fra 21 m til 21,3 m, hvilket er normal praksis ved udnyttelse af tagetager. Derudover placeres teknik centralt på taget, men ikke synligt fra terræn, hvilket rager yderligere 0,7 m op over begge tage. Det højeste byhus bliver på 11,6 m.

Bygningen mod Værnedamsvej udvides med den nye tilbygning med 1.400 m², til i alt 3.166 m², og højden øges til 6 etager. Bygningens tag på det nye baghus er hvor det er højest (der hvor teknikken er indbygget) 21,7 m, modsat det gamle baghus, som i dag er ca. 14 m. Forhuset bevares og er fortsat ca. 15,5 m. Bygningerne fremtræder derved på højde med øvrige ejendomme i og omkring karréen.

Skyggediagrammer i lokalplanen viser, at der samlet set kun er i meget begrænset omfang vil være øget skyggedannelse på baggrund af projektet, og de der er, i langt overvejende grad falder på arealer inden for lokalplanens område.

Projektet etablerer – i tråd med den politiske beslutning ved startredegeørelsen – samlet set en smule mere ubebygget areal i gården (3.597 m² mod i dag 3.532 m²).

Opholdsarealer og offentlig tilgængelighed

I Kommuneplan 2017 fastsættes krav til opholdsarealer svarende til 50 % af det samlede etageareal for familieboliger og 10 % for erhverv. I denne lokalplan svarer det til et krav på 3.063 m². I projektet er der opholdsarealer på i alt 3.336 m², fordelt på 605 m² private (altaner, forhaver og tagterrasser) og 2.731 m² som er offentligt tilgængelige. Kravene til opholdsarealer er således overholdt.

Opholdsarealerne etableres som en række varierede gårdrum med belægning i høj kvalitet og haverum med forskelligartet beplantning, som medvirker til at øge biodiversiteten i området. Dertil kommer private forhaver, enkelte altaner og to tagterrasser. Der udpeges to bevaringsværdige træer i lokalplanen som beskyttes med lokalplanens bestemmelser.

Offentlig tilgængelighed

En del af opholdsarealerne har igennem hele projektets udvikling været tænkt som offentligt tilgængelige og som et tilskud til byen og lokalområdet. I løbet af den forudgående høring der var i forbindelse med visionsoplægget, ved det afholdte borgermøde og gennem dialogen med følgegruppen, er andre ønsker dog blevet kommunikeret meget tydeligt. Et stort flertal af de omkringboende ønsker at beskytte området fra uvedkommendes færden og derved støj og utryghed, særligt i aften og nattetimerne. Sammenholdt med, at området i gården i forslaget til lokalplan er udlagt til ren beboelse (og ikke til små butikker, caféer mm. som var oplægget i den oprindelige vision) betyder det, at forslaget til lokalplan har indarbejdet en bestemmelse om, at der skal opsættes en port et stykke inde ved adgangen fra Værnedamsvej.

Med en lokalplan er det dog ikke muligt at lave bestemmelser om, hvornår en port skal være åben og lukket, og det vil således være op til de kommende ejere at beslutte. Eftersom der er tale om et salg mellem to private parter, er det heller ikke muligt for Frederiksberg Kommune på anden vis (eksempelvis deklaration, eller privatretlige aftaler) at stille som krav, hvornår der skal være adgang.

Trafik og parkering

Ifølge Kommuneplan 2017 skal der for familieboliger etableres bilparkeringspladser svarende til 1 pr. bolig og 1 pr. 50 m² for erhverv. Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål kan dog fastsættes større og mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til erhvervsformål nedsættes til 1 plads pr. 100 m².

I denne lokalplan er det på baggrund af placeringen i stationsnært kerneområde samt den centrale beliggenhed tæt på offentlig transport, herunder metro, konkret vurderet, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² for erhverv. For hotel erhverv er det yderligere, på baggrund af forventninger til behovet for kundeparkering og antal beskæftigede, konkret vurderet, at kravet kan nedsættes til 1 pr. 150 m².

Lokalplanen udlægger på den baggrund 1 bilparkeringsplads pr. bolig, 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² hotel og 1 pr. 100 m² erhverv i øvrigt.

Lokalplanen udlægger cykelparkeringspladser svarende til 2 pr. bolig og 1 pr. 25 m² erhvervsformål.

Samlet svarer det til, at lokalplanen kræver mindst 63 parkeringspladser til biler, heraf 4 handicap parkeringspladser samt 208 parkeringspladser til cykler, heraf minimum 17 til ladcykler. Da parkeringskælderens kan dimensioneres så den indeholder op til 70 biler, vil der ikke være behov for indbetaling til p-fonden.

For at sikre at fredeligt og bilfrit gårdrum etableres al bilparkering i konstruktion under terræn. Cykelparkering etableres delvist på terræn og delvist i cykelkælder.

Vejadgangen til området for biler skal ske fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads, hvor der via den eksisterende passage bliver adgang til parkeringselevat, som fører til parkeringskælder under 'Solgården'. Adgangsvejen etableres med en minimumsbredde på 3 m og vigepladser, så to biler kan passere hinanden.

Der er forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdet et trafiknotat, som viser, at påvirkning i forhold til mertrafik fra biler vil være meget begrænset.

Bæredygtig og grønne løsninger

Idet de ældre ejendomme renoveres og ombygges vil de skulle leve op til gældende bygningsreglement. Det samme gælder de nye bygninger. Det betyder samlet set en stor besparelse i CO₂-regnskabet sammenlignet med den eksisterende ældre og ringere isolerede bygningsmasse.

Derudover er det bygherres intention, at DGNB-certificere byggeriet. I forhold til selve byggeriet er det tanken at anvende genbrugstegl i det omfang det er muligt. Generelt anvendes materialer af høj kvalitet, med lang levetid.

I forbindelse med, at gårdrummet renoveres og begrønnes vil der blive plantet langt flere og forskelligartede planter, modsat i dag hvor det meste af fladen er asfalteret. Det er ligeledes tanken, at flere vægges skal begrønnes.

I gården er etableret et forsinkelsesbassin (spildevandsteknisk anlæg) til håndtering af regnvand ved større regn- og skybrudshændelser på ejendommen. Etablering af anlægget er i overensstemmelse med spildevandplan 2019 - 2031.

Lokalplanen giver mulighed for genetablering af anlægget.

Planforhold

Kommuneplanrammer

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 7.E.1 Frederiksberg Allé, der er udlagt til "Erhvervsområde" samt dele af rammeområderne 7.C.1 og 7.C.2, som er udlagt til "Blandede byfunktioner". For alle rammeområder gælder et maksimalt antal etager på 6. Den maksimale bebyggelsesprocent er på hhv. 110 (7.E.1) og 150 (7.C.1 og 7.C.2).

Området er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø, og flere af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige.

Bebyggelsen udgør i dag 7.325 m² og området har en nuværende bebyggelsesprocent under ét på 138 pct.

Den fremtidige bebyggelse vil udgøre 8.725 m², svarende til en bebyggelsesprocent under ét på 169 pct.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan 76, som udover at muliggøre fortsat anvendelse til skoleformål, muliggør en bred vifte af erhvervsformål, idet den udlægger bygningerne i gården (matr. nr. 79b) til "erhvervsvirksomhed, som ikke hovedsageligt er produktion".

For ejendommen tættest på Værnedamsvej (matr. nr. 76d) gælder, at de tilsvarende øvrige ejendomme på den side af vejen (ulige numre), må anvendes til boligformål, ligesom samtlige etager i almindelig husdybde langs vejen må benyttes til "beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed" (detailhandel, forretninger/butikker ligesom det må forventes, at der i tråd med kommunens hidtidige praksis sandsynligvis vil blive givet tilladelse til caféer og restauranter mv.)

Der er i lokalplan ingen bestemmelser om størrelse eller udformning af opholdsarealer, eller parkeringsnorm. Derfor vil der med gældende plangrundlag, kunne anlægges parkering på terræn i gården, ud fra ejers ønsker og behov. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse.

Kommuneplantillæg

På den baggrund er det vurderet, at realisering af projektet forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan, samt kommuneplantillæg for så vidt angår anvendelse og bebyggelsesprocent.

Da det er vurderet, at der er tale om væsentlige ændringer i gældende Kommuneplan 2017, er der i maj/juni 2018 indkaldt idéer og forslag i en forudgående høring jf. planlovens § 23c.

Høringssvarene har givet anledning til en justering af projektet. Der er arbejdet med tilføjelser, som tilpasses områdets højder og tæthed, gårdrum af høj kvalitet samt placering af funktioner, så støj fra byliv ikke trækkes ind i gårdrummet.

Ud over lokalplan 76 gælder i dag temalokalplan 79 med tillæg, der er et supplement til eksisterende lokalplaner og har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af bebyggelsernes ydre fremtræden. Temalokalplan 79 med tillæg fastholdes.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i by- og miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

Miljøscreening

By-, kultur- og miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at et anvendelseskift fra erhverv/skole til blandede byfunktioner, med ro i gården og aktivitet mod gaden, vil tilpasse sig områdets eksisterende funktioner, men uden at lukke sig om sig selv. Eksisterende bevaringsværdige ejendomme får et arkitektonisk løft, idet eksisterende bygningstilføjelser, som ikke er udført i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske værdier, fjernes og bygningerne føres tilbage. Nye tilføjelser sker med respekt for de værdibærende elementer og med materialer i høj kvalitet. Den nye tilbygning, som tilpasses både den eksisterende ejendom samt den nye anvendelse til hotel, vil sammen med byhuse i mindre skala, og et opdateret gårdrum med haverum og forskelligartet beplantning, skabe varieret arkitektur, nye oplevelser og muligheden for ro i grønne omgivelser.

Projektet understøtter dermed kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, om at bruge byens rum på nye og anderledes måder og om, at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og om at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i udviklingen af projektet og via dialogen med borgerne, er taget højde for de største bekymringer vedrørende støj i gårdrummet om aftenen og høje huse der skygger.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, m, k

Bilag

14.05.2020_Forslag til Lokalplan 224_low

06.05.2020_Forslag til kommuneplantillæg 11

06.05.2020_Miljøscreeningsskema_Forslag til LP 224 og KPT 11

Punkt 130: Ansøgning fra Frederiksberg Erhverv om flytning af ugedag for afvikling af loppetorvet

00.00.00-G01-6-20

Resume

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Frederiksberg Erhverv om at flytte ugedagen for loppetorvet bag rådhuset til søndag, idet det ønskes, at flere parkeringspladser skal stå til rådighed for de handlende om lørdagen. Udvalget skal derfor tage stilling til, om ugedagen for loppetorvet skal flyttes fra lørdag til søndag.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at bibeholde lørdag som ugedagen for loppetorvet bag rådhuset. Udvalget bad supplerende forvaltningen om, at der gennemføres en analyse af konsekvensen for parkeringsbelægningen i nærområdet i forbindelse med afholdelse af loppetorv i sæsonen 2021.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at bibeholde lørdag som ugedagen for loppetorvet bag rådhuset.

Sagsfremstilling

By-, kultur- og miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Frederiksberg Erhverv (bilag), der ønsker at flytte ugedagen for loppetorvet bag rådhuset fra lørdag til søndag. I ansøgningen, der er sendt af to repræsentanter fra foreningen på vegne af erhvervsdrivende på Smallegade, fremføres det, at de blokerede parkeringspladser i forbindelse med loppetorvet er uheldigt for de butikker, der har åbent om lørdagen men ikke om søndagen.

Om ugedagen for loppetorvet

Siden første sæson af det internationalt kendte loppetorv bag Frederiksberg Rådhus i 1980 har det været afholdt om lørdagen. I forbindelse med loppetorvet afspærres parkeringspladsen bag rådhuset mellem Smallegade og Frederiksberg Bredegade alle lørdage i sæsonen (april-oktober) fra kl. 6-16, mens parkeringspladsen foran 4. maj Kollegiet kan benyttes hele tiden. Der har kun været få aflysninger og flytninger som følge af større arrangementer i området (Copenhagen Pride Parade og Post Nord Danmark Rundt). Besøgende kommer langvejs fra, og der er reklamer for loppetorvet mange (web-)steder og på flere sprog.

Forvaltningen har på baggrund af Frederiksberg Erhvervs henvendelse foretaget en gennemgang af åbningstiderne for butikkerne på og omkring Smallegade, der viser, at flere end halvdelen af butikkerne enten har åbent begge weekenddage eller ingen af dagene, mens under halvdelen har åbent om lørdagen og ikke om søndagen.

Endvidere har forvaltningen taget kontakt til en håndfuld butikker i nærheden af parkeringspladsen, der har åbent om lørdagen men ikke om søndagen. Her er tilbagemeldingerne divergerende, idet nogle mener, at det ville gavne med en flytning af ugedag som følge af de flere parkeringspladser til butikkernes kunder, mens andre mener, at det ingen forskel ville gøre for deres butik. En butiksejer mente endda, at loppetorvet smittede positivt af og gav et større salg. De enkelte butikkers holdning til ugedagen er nok meget afhængig af deres varetyper samt af kundegruppen og dennes transportvaner. Det kan endvidere bemærkes, at forvaltningen ikke tidligere har modtaget klager over ugedagen for loppetorvet.

Forvaltningen har ingen tællinger, der kan belyse effekten af loppetorvet på bilparkeringspladser på omkringliggende veje. Forvaltningen har tidligere, i anden sammenhæng, undersøgt belægningsgraden på parkeringspladsen bag rådhuset på hverdage og lørdage, hvor der ikke afholdes loppetorv. Undersøgelserne viser, at belægningsgraden gennemsnitligt er tæt på 100 procent i hverdagene i dagtimerne, mens den om lørdagen i dagtimerne, når der ikke er loppetorv, er mellem 80-90 procent. Om søndagen er belægningsgraden lidt lavere.

Det skal bemærkes, at der er flere parkeringsmuligheder i området, idet parkeringskælderen ved Frederiksberg Gymnasium, i umiddelbar nærhed til butikkerne på Smallegade, sjældent er fyldt i weekenden, ligesom beboerne i området har vænnet sig til loppetorvet gennem tiden og har fundet alternative parkeringspladser når der er loppetorv. I fald det besluttes at flytte ugedagen for loppetorvet fra lørdag til søndag, kan det først træde i kraft fra næste sæson i 2021, da mange af staderne for indeværende sæson allerede er solgt, selv om en del af loppedagene allerede er aflyst på grund af coronapandemien.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

Det er overordnet forvaltningens vurdering, at loppetorvet bør fastholdes om lørdagen.

Dette med baggrund i:

Der vil være en forventning både hos besøgende og hos stadeholdere om, at det traditionsrige loppetorv fortsætter som de hidtidige 40 år. Desuden viser erfaring fra tidligere år med enkelte loppetorv om søndagen, at der har været færre besøgende disse dage, hvilket blandt andet kan skyldes karambolage med andre store loppemarkeder i hovedstadsområdet.

En flytning af loppetorvet vil endvidere kunne være til gene for private parkanter og beboerne i området, der skal belastes med larm fra loppetorvet søndag morgen og skal ud og fjerne biler.

En flytning af ugedagen vil risikere at forvirre besøgende til loppetorvet, idet mange mennesker besøger loppetorvet år efter år.

Det er endvidere vurderingen, at butikker og caféer, der har åbent om lørdagen, også drager fordel af loppetorvets tiltrækningskraft, da besøgende måske slår vejen forbi en butik, efter at loppefundene er gjort, som én af butiksejerne gav udtryk for. Det er således forvaltningens vurdering, at det ikke kun er en ulempe for alle butikker, at loppetorvet afholdes om lørdagen.

Økonomi

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget

Bilag

Ansøgning

Punkt 131: Dispensationsansøgning til Energistyrelsen: Ansøgning om opsætning af varmepumpe

13.03.00-P19-1-20

Resume

Frederiksberg Forsyning har udarbejdet et projektforslag om etablering af 4 varmepumper i tilknytning til opførelse af et nyt vandværk. Frederiksberg Kommune skal godkende projektet, hvorfor det forelægges by- og miljøudvalget. Forsyningen anmoder desuden kommunen om at søge Energistyrelsen om dispensation fra kraftvarmekravet. Forvaltningen vurderer, at projektet viser god samfundsøkonomi og fremmer den miljøvenlige fjernvarme på Frederiksberg.

Beslutning

By- og Miljøudvalget godkendte det udarbejdede projektforslag fra Frederiksberg Forsyning under forudsætning af, at Energistyrelsen efterfølgende giver dispensation fra kraftvarmekravet.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller:

at det udarbejdede projektforslag fra Frederiksberg Forsyning godkendes under forudsætning af, Energistyrelsen efterfølgende giver dispensation fra kraftvarmekravet

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forsyning har udarbejdet et projektforslag om etablering af 4 varmepumper i tilknytning til opførelse af nyt vandværk hos Frederiksberg Forsyning på adressen Stæhr Johansens Vej 38. Varmepumpeanlægget kommer til at udnytte varmen fra drikkevandskilden og levere varme til fjernvarmesystemet på Frederiksberg. Frederiksberg Forsyning har indsendt en ansøgning om godkendelse af projektet til Frederiksberg Kommune og anmoder om, at kommunen godkender projektet og søger dispensation hos Energistyrelsen fra kraftvarmekravet.

Kommunalbestyrelsen skal som varmeplanmyndighed behandle ansøgninger om godkendelse af varmforsyningsprojekter. Kommunalbestyrelsen skal i overensstemmelse med § 6 og § 1 i lov om varmforsyning samt § 27 stk. 2 i projektbekendtgørelsen sikre, at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt. Da varmforsyningen i Frederiksberg er baseret på varme fra CTR, som igen er forsynet fra en række centrale kraftvarmeværker i hovedstadsområdet, gælder desuden § 14 i projektbekendtgørelsen. Det betyder, at etablering af produktionsanlæg med en varmekapacitet over 1 MW til levering af opvarmet vand eller damp til et fjernvarmenet, der forsynes af et centralt kraftvarmeanlæg, kun kan godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis anlægget indrettes som kraftvarmeanlæg. Da det ikke kan opfyldes for varmepumpeanlæg, skal der søges om dispensation for kraftvarmekravet hos Energistyrelsen forud for den endelige godkendelse af projektet.

Kommunalbestyrelsen skal desuden sikre koordineringen med den fysiske planlægning, kommune- og lokalplanlægningen samt planlægning af varmforsyningen. Som projektansvarlig er Frederiksberg Kommune også ansvarlig for, at forslaget er retvisende og at det overholder gældende lovgivning. Dette er i Frederiksberg Kommune delegeret til at blive varetaget af by- og miljøudvalget.

Ifølge Energistyrelsen gør det deres behandling af sagen hurtigere, hvis der har været en forudgående politisk behandling i kommunen, og der er indhentet høringssvar fra berørte parter.

Til brug for kommunalbestyrelsens vurdering har Frederiksberg Forsyning udarbejdet et projektforslag, der indeholder de nødvendige oplysninger jf. projektbekendtgørelsens § 23.

Beskrivelse af projektet

Projektforslaget omfatter etablering af 4 varmepumper med en samlet varmeproduktionskapacitet på 6,5 MW i tilknytning til et nyt vandværk på Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg. Varmepumperne anvendes til at producere varme til fjernvarmesystemet for Frederiksberg Forsyning via eksisterende vekslerstation. Varmekilden er det oppumpede drikkevand, som derved bliver nedkølet til et lavere temperaturniveau.

Beskrivelse af samfundsøkonomien

I projektansøgningen opstiller Frederiksberg Forsyning en samfundsøkonomisk vurdering af projektet sammen med et relevant alternativt scenarie og en følsomhedsanalyse. Dette er gjort i henhold til Energistyrelsens retningslinier. Projektet

viser en positiv samfundsøkonomi i forhold til referencescenariet. De fleste af følsomhedsanalyserne falder også positivt ud og samlet set vurderer forvaltningen, at projektet har den samfundsøkonomisk fornødne robusthed.

Hørings svar og proces

Projektforslaget har været i høring hos CTR, der ikke havde bemærkninger.

Tidsplan

- Når projektet er politisk godkendt indsendes det til Energistyrelsen som en dispensationsansøgning. Efter projektet er godkendt i Energistyrelsen sendes det i 4 ugers offentlig høring.
- Sagsbehandlingen i forbindelse med vandværkets opførelse foretages af vej, park, og miljøafdelingen i en sideløbende proces.
- Licitation af varmepumpeanlægget forventes afholdt i september 2020
- Prøvedrift forventes i foråret/sommeren 2022 og endelig ibrugtagning, når det nye vandværk er færdigt.

Klagefrist

Klager over kommunalbestyrelsens godkendelse af varmeforsyningsprojektet kan indbringes for Energiklagenævnet senest 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Projektet må ikke igangsættes inden klagefristens udløb.

By-, kultur- og miljøområdet vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at projektet er i overensstemmelse med kriterierne i varmeforsyningsloven med tilhørende projektbekendtgørelse, herunder at projektet udviser positiv samfundsøkonomi. Projektet vil bidrage til at levere miljøvenlig fjernvarme til Frederiksberg.

Økonomi

Fjernvarmeområdet er takstfinansieret og skal hvile i sig selv. Projektet har ikke betydning for kommunens økonomi.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og miljøudvalget

Punkt 132: Pladsen bag rådhuset - borgerdialog

01.00.05-P20-1-20

Resume

I denne sag fremlægges materialet til borgerdialog for udvikling af Pladsen bag rådhuset ud fra by- og miljøudvalgets beslutning om rammen den 9. marts 2020. By- og miljøudvalget skal tage stilling til det udarbejdede materiale, som udgangspunkt for en borgerdialog henover sommeren, således at resultatet kan fremlægges til august jævnfør tidsplanen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget godkendte materialet for den kommende borgerdialog om mulighederne for udvikling af Plads bag rådhuset.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller, at materialet for den kommende borgerdialog om mulighederne for udvikling af Pladsen bag rådhuset godkendes

Sagsfremstilling

Der er i budget 2020 afsat midler til en borgerdialog om udvikling af Pladsen bag rådhuset, samt midler til at lave midlertidige aktiviteter i henholdsvis 2020 og 2021.

Rammesætning og forudsætninger for udvikling af pladsen og borgerdialogen herom blev besluttet den 9. marts af by- og miljøudvalget. Forudsætningerne er, at Frederiksberg Bredegade omlægges til et nyt lysreguleret 4-benet kryds ved Hospitalvej-Frederiksberg Bredegade-Smallegade, samt at der arbejdes med to hovedscenarier for byrumsdannelse. De to hovedscenarier tager udgangspunkt i A) en parkeringskælder under jorden, som muliggør et stort byrumsprojekt, og B) en optimering af overfladeparkeringen bag rådhuset, som muliggør et mindre byrumsprojekt.

By- og miljøudvalget besluttede endvidere den 25. november 2019 at arbejde videre med placering af en lynladestation på parkeringspladsen bag rådhuset, og denne indgår også som en forudsætning for udvikling af pladsen.

Frederiksberg Kommune har en option med CASA A/S om etablering af en underjordisk parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset, som udløber til september 2021. Der bør på denne baggrund, i forbindelse med budget 2021, tages stilling til, hvilket overordnet grundscenarie, der ønskes for Pladsen bag rådhuset, og konkret om optionsaftalen med CASA A/S skal aktiveres inden denne udløber i 2021. Det forelægges i en særskilt orienteringssag på dette møde.

Borgerdialog

Borgerdialogen udføres henover sommeren 2020, og afvikles sammen med midlertidige aktiviteter på Pladsen bag rådhuset. Borgerdialogen gennemføres så aktiviteter forbundet med denne, koordineres og placeres sammen med de midlertidige aktiviteter og events der vil foregå på pladsen.

De midlertidige aktiviteter og events vil blive afholdt af erhverv og foreninger, som kan bidrage til at anskueliggøre, hvorledes Pladsen bag rådhuset kan blive et aktivt byrum.

Byrumsudstillingen og de midlertidige events og aktiviteter vil forudsætte, at der midlertidigt nedlægges et antal parkeringsplader i sommermånederne juni, juli og august.

Borgerdialogen og de midlertidige aktiviteter skal belyse borgernes ønsker til det mulige fremtidige byrum bag rådhuset og give bud på funktioner, der kan etableres på pladsen. Det udarbejdede materiale skal fungere som inspiration til, hvordan pladsen kan anvendes, og bruges til at kickstarte borgerdialogen ved at igangsætte flere idéer om, hvorledes pladsen kan bruges. Materialet ligger i denne sag som en præsentation, men vil til borgerdialogen blive omsat til plakater, flyers og andet trykt materiale.

Kommunikation og orientering om projektet vil primært ske via Frederiksberg Bladet, Facebook, og kommunens hjemmeside og der vil blive udarbejdet video materiale, således at borgere nemt kan få adgang til en præsentation af idéerne bag den mulige udvikling af pladsen.

Borgerdialogen vil - så vidt det er muligt i forhold til de gældende corona-restriktioner - blive afholdt udendørs i løbet af sommeren 2020. Materialet vil blive præsenteret som plakater, der kan opstilles i minimum 2 meters afstand fra hinanden i byrummet bag Rådhuset, så borgerdialogen kan efterleve de fastlagte retningslinjer, med hensyn til at forebygge smitte af COVID-19. Der vil være projektledere til stede løbende og afholdes eventprægede fremvisninger, som vil kunne informere borgere om projektet, og hvor flyers med yderligere information om projekt kan distribueres.

Der tages forbehold for at afviklingen af borgerdialogen og mulige midlertidige tiltag i forbindelse med denne, skal tilrettes i forbindelse med regeringens løbende justeringer af corona- retningslinjerne.

Det er tanken, at borgere kan give deres mening til kende, om hvordan de ønsker, at Pladsen bag rådhuset kan udvikles, ved at indsende et postkort, som udleveres på pladsen. Der vil blive opstillet en postkasse i forbindelse med borgerdialogen på pladsen, og en postkasse vil også være permanent opsat på rådhuset i de uger, hvor borgerdialogen afvikles.

Der bliver udarbejdet en afrapportering på borgerdialogen, og denne forventes at blive forelagt by- og miljøudvalget i august 2020.

Afrapporteringen fra borgerhøringen vil være supplerende grundlag for diskussionen om, hvorledes pladsen ønskes udviklet, og hvorvidt optionsaftale med CASA A/S om etablering af en parkeringskælder skal kaldes inden denne udløber til september 2021.

Præsentation af materialet

Pladsen bag rådhuset har et særligt potentiale grundet byrummets unikke placering og størrelse. Pladsen bag rådhuset bør også tilføre noget nyt til Frederiksberg, og der er i materialet lagt vægt på at give eksempler og skabe en fortælling om et muligt nyt byrum bag rådhuset, som vil have en urban karakter, der inviterer til ophold, aktivitet og byliv.

I det vedlagte materiale beskrives muligheder og eksempler relateret til de to hovedscenarier. Materialet tager udgangspunkt i de besluttede forudsætninger, samt de tidligere politisk behandlede funktioner, der kunne etableres på pladsen, herunder en torvehal og en pavillon. Materialet samler således op på relevante betragtninger fra byrumsanalysen og helhedsplanen, der senest blev forelagt by- og miljøudvalget den 9. marts.

Der er i materialet lagt vægt på, at det ikke fremstår som lukket om en enkelt løsning, men at visualiseringerne er skitser, som fremstår åbent for fortolkning. Materialet er således til inspiration og skal opfordre borgerne til at kommentere på mulighederne og komme med nye ideer til, hvad der kunne skabe det bedste byrum bag rådhuset.

Scenarie A – parkeringskælder

Scenarie A tager udgangspunkt i en illustration af en cirkulær parkeringskælder der ”skruer” sig ned i pladsen. Denne konstruktion er valgt, da en cirkulær konstruktion har det mindste fodaftryk på overfladen. Forudsætningerne for indretning af byrummet i scenarie A er, at der skal placeres en rampe til parkeringskælderens og en lynladerstation i byrummet, og det er også en forudsætning, at lynladeren ikke kan ligge ovenpå fodaftrykket af parkeringskælderens. Rampen illustreres som beliggende mod 4. maj kollegiet, for på den måde at friholde mest muligt plads til at skabe et sammenhængende byrum. Fodaftrykket af parkeringskælderens kan her holdes indenfor det største byrum på den vestlige side af den omlagte Frederiksberg Bredegade.

Lynladeren illustreres med en placering enten ved rampen til parkeringskælderens, mod 4. maj kollegiet, hvor det er muligt at samle de trafikale elementer på pladsen, eller ved Frederiksberg Bredegade, hvor lynladeren kan integreres i et beplantningsbånd i kanten af pladsen.

Inden for scenarie A er der skitseret tre eksempler til inspiration til indretning af byrummet.

- Eksempler med torvehal

Materialet viser eksempler på byrummet med en torvehalsfunktion af varierende størrelse og orientering.

En torvehal kan give en specifik funktion til pladsen. Torvehalsfunktionen har været belyst i den tidligere fremlagte byrumsanalyse samt i helhedsplanen, der tog udgangspunkt i en 2.000 m² torvehal. En torvehal er ligeledes blevet belyst i en økonomisk granskning af projektet, som senest blev forelagt udvalget den 9. marts 2020.

- Eksempler med fleksibel pavillon

Materialet viser hvorledes byrummet kan indrettes med en fleksibel pavillon af varierende størrelse. Pavillonen kan udformes, så den har maksimal fleksibilitet i forbindelse med afvikling af aktiviteter, og taget kan for eksempel udformes således, at det fleksibelt kan foldes ud og ind i forbindelse med planlagte aktiviteter. En analyse af en pavillon i byrummet har været belyst i byrumsanalysen.

Et overdækket byrum muliggør funktioner og byliv på pladsen i flere vejrforhold. En overdækket pavillon kan herunder sammentænkes med loppetorvet eller et fremtidigt madmarked således, at dette kan afholdes selv i regnvejr, og vil udvide sæsonen for forskellige aktiviteter.

- Eksempler med en åben plads der frit kan indrettes

Materialet viser hvorledes byrummet kan indrettes som to store åbne pladser, gennemskåret af Frederiksberg Bredegade, evt. med en mindre pavillon til offentligt toilet og en mindre café funktion. Den åbne plads har tidligere været belyst i byrumsanalysen.

En åben plads giver maksimal fleksibilitet og åbenhed for midlertidige aktiviteter og anvendelse af pladsen samt til, at borgerne kan komme med forslag til funktioner i byrummet.

Scenarie B – optimering af overfladeparkering

Scenarie B tager overordnet udgangspunkt i et optimeringsforslag for, hvorledes parkeringspladserne kan indrettes ved en ny vejføring af Frederiksberg Bredegade til Hospitalsvej.

Forudsætningerne for scenarie B er som i scenarie A, at der skal placeres en lynlader i byrummet, og de to eksempler på placeringer for lynladerstationen, udpeget i scenarie A, er således også gældende for scenarie B.

Udgangspunktet for scenarie B er at bibeholde de 256 parkeringspladser, der i dag er bag rådhuset. Dette frigør i udgangspunktet kun lidt plads til nye byrum, men muliggør et mindre byrum foran rådhuset, hvor der i dag er korttidsparkering samt et mindre areal ved søen mod Smallegade, som kan tilføjes byrummet ved Møstings Hus.

Materialet viser også eksempler på alternative udformninger af parkeringspladsen, hvor der genetableres færre parkeringspladser, når den nye vejføring ad Frederiksberg Bredegade etableres. Materialet viser, hvorledes der kan skabes

lidt mere byrum foran 4. maj kollegiet og mod søen og et byrum mod rådhuset - alt efter antallet af p-pladser.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer, at det udarbejdede materiale samt etablering af midlertidige aktiviteter og events danner et godt udgangspunkt for at afholde borgerdialog, og at dette på forståelig vis giver eksempler og inspiration til idéer indenfor hvert af de to hovedscenarier (A og B).

Økonomi

Der er i budget 2020 afsat 0,5 mio. i 2020 og 0,5 mio. i 2021. Midlerne er afsat som driftsmidler.

Det forventes, at der i forbindelse med udarbejdelse af materialet til borgerdialogen vil blive brugt ca. 400.000 kr. til opmåling af pladsen, skitseprojekt for optimering af parkeringspladser, samt udarbejdelse af materialet, video animationer, bistand til afholdelse af borgerdialog samt udarbejdelse af afrapportering. Der er hertil forestående udgifter forbundet med midlertidige aktiviteter samt planlægning og udførelse af borgerdialogen.

De afsatte 500.000 kr. i 2021 vil forventeligt benyttes til videre udførelse af midlertidige aktiviteter samt understøttende projektledelse.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget

Bilag

Bilag_Pladsen bag Rådhuset_12.05.2020

Punkt 133: Orientering om eksisterende optioner på parkeringskældre

05.09.06-G01-1-19

Resume

Optionen på parkeringskælder bag rådhuset og optionen på parkeringskælder ved Forum udløber september 2021. Hvis en af optionerne skal kaldes rettidigt skal der træffes beslutning herom i forbindelse med budget 2021. Benyttelse af optionen på en parkeringskælder under pladsen bag rådhuset er en forudsætning for, at scenarie A i "Pladsen bag rådhuset - borgerdialog", kan realiseres.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog

1. at tage orienteringen om eksisterende optioner på parkeringskældre til efterretning og
2. indstiller til Magistraten at eventuelt kald af optionerne drøftes i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2021.

Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om eksisterende optioner på parkeringskældre tages til efterretning

Sagsfremstilling

Et flertal i by- og miljøudvalget vedtog den 9. marts 2020 i forbindelse med sag 73 om "Pladsen bag rådhuset - rammesætning for borgerdialog", at der til borgerdialogen skulle tages afsæt i to mulige byrumsscenerier:

- Scenarie A, hvor forudsætningen er, at der opføres en parkeringskælder
- Scenarie B, hvor forudsætningen er, at overfladeparkeringen optimeres, og der ikke opføres en parkeringskælder, idet borgerne i forbindelse med dialogen vil have mulighed for at foreslå supplerende scenarier.

Borgerdialogen vil have fokus på at indsamle ønsker og idéer til den fremtidige indretning af Pladsen bag rådhuset. Borgerdialogen tænkes udført henover sommeren 2020, og beskrives i en særskilt sag på dette møde.

Der er indgået en optionsaftale med konsortiet CASA/APCOA om etablering af en parkeringskælder, hvor det er muligt at indarbejde et byggeri oven på denne i 1 etage. Den eksisterende option skal kaldes senest 15. september 2021, hvorefter den udløber.

En parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset er den ene af to optioner, hvor den anden er en parkeringskælder ved Forum, som var en del af den kontrakt, der blev indgået med CASA/APCOA i 2016 om etablering af en parkeringskælder med tilhørende pladsdannelse på Langelands Plads.

Formålet med denne sag er at orientere om optionerne og de økonomiske konsekvenser af etableringen af en parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset og ved Forum, så der senere kan træffes beslutning om, hvorvidt optionerne skal kaldes.

Optioner

Parkeringskælder på Pladsen bag rådhuset

Der er indgået en optionsaftale på etablering af en parkeringskælder med 415 bilparkeringspladser. Optionsprisen er 169,9 mio. kr., svarende til 0,4 mio. kr. pr. plads.

Det skal bemærkes, at der som del af optionen er indarbejdet et volumen til opbevaring af 5000 kubikmeter skybrudsvand, som vil kunne finansieres via medfinansiering i samarbejde med Frederiksberg Forsyning.

Optionen bag rådhusets økonomi er gennemgået af Ernst & Young i 2019. Gennemgangen er vedlagt som bilag 1, hvor den oprindelige option er scenarie 1 og en tilpasset version med 276 bilparkeringspladser er scenarie 5.

Ernst & Young har i deres gennemgang af optionen bag rådhuset vurderet, at den eksisterende option på 415 underjordiske bilparkeringspladser kan gennemføres for en årlig meromkostning på 7,9 – 8,4 mio. kr.

Hvis der etableres en mindre udgave af optionen, 276 underjordiske bilparkeringspladser, vil en sådan kunne etableres for en årlig meromkostning på 5,3 – 5,7 mio. kr. Eksterne jurister har vurderet, at ændringen ikke er udbudspligtig, da det ikke er en ændring af de grundlæggende elementer i kontrakten, dog anbefales det at der udsendes en profylaksebekendtgørelse.

Det vurderes, at optionens anlægsomkostninger er lave i forhold til intervallet for denne type anlæg.

Den eksisterende option er et OPS-projekt, hvorfor der skal deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften. I scenarie 1 udgør det: 169,9 mio. kr., mens det i scenarie 5 udgør: 118,6 mio. kr.

Parkeringskælder ved Forum

Der er indgået en optionsaftale på etablering af en parkeringskælder med 195 bilparkeringspladser ved Forum. Optionsprisen er 93,9 mio. kr., svarende til 0,5 mio. kr. pr. plads.

Forvaltningen vurderer, at optionens anlægsomkostninger er lidt under middel i forhold til intervallet for denne type anlæg.

Den eksisterende option er et OPS-projekt, hvorfor der skal deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften. For denne option udgør det: 93,9 mio. kr.

By-, kultur- og miljørådets vurdering

Forvaltningen er enig i vurderingen fra Ernst & Young om, at udgifterne til etablering af en parkeringskælder på pladsen bag rådhuset er lave i forhold til denne type anlæg, og det anbefales, at der arbejdes videre med denne option, hvis der ønskes en parkeringskælder, idet optionen tænkes sammen med scenarie A for pladsen bag rådhuset, som er forlagt i sag "Pladsen bag Rådhuset - borgerdialog" der ligeledes behandles på dette møde.

I forhold til optionen ved Forum anbefales det, at der ikke arbejdes videre med optionen, da prisen pr. plads er højere og anlægsarbejdet vil kræve, at en del af de karakteristiske træer på stedet vil skulle fældes, ligesom størstedelen af parken ville skulle inddrages til byggeplads.

Økonomi

Der er ikke afsat midler i det nuværende budget til scenarierne.

De økonomiske rammer for en parkeringskælder på pladsen bag rådhuset er som følger:

415 bilparkeringspladser:

Deponering:	169,9 mio. kr.
Anlæg af byrum:	23,6 mio. kr.
Klimasikring:	- 19,4 mio. kr.
P-fond:	- 8,0 mio. kr.
Nettoudgift i alt:	166,1 mio. kr.

Årlig nettobetaling til drift og finansiering af lån: 7,9-8,4 mio. kr.

276 bilparkeringspladser:

Deponering:	118,6 mio. kr.
Anlæg af byrum:	23,6 mio. kr.
Klimasikring:	- 19,4 mio. kr.
P-fond:	- 8,0 mio. kr.
Nettoudgift i alt:	114,8 mio. kr.

Årlig nettobetaling til drift og finansiering af lån: 5,3-5,7 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget

Punkt 134: Klage over kommunes afgørelse om fældning af træer

05.00.00-K02-4-20

Resume

Beboerne i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 18 har klaget over forvaltningens afslag på ansøgning om tilladelse til fældning af et kastanjetræ og et lønnetræ. Beboerne ønsker at fælde træerne, med henvisning til sætningsskader på deres hus. By- og Miljøudvalget er klageinstans for de afgørelser, som forvaltningen træffer i forbindelse med beskyttelse af træer i lokalplaner, og derfor forelægges udvalget sagen.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman, Gunvor Wibroe og Lone Loklindt) vedtog at fastholde forvaltningens afgørelse for så vidt angår afslaget på fældning af kastanjetræet, idet der gives tilladelse til en opstamning af træet, mens der gives tilladelse til fældning af lønnetræet.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen og Balder Mørk Andersen) fastholdt forvaltningens afgørelse om at give afslag på fældning af kastanjetræet, idet der gives tilladelse til en opstamning af træet samt stemte for et afslag på tilladelse til at fælde lønnetræet, for i stedet at indgå i dialog med garagaejeren.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at By- og Miljøudvalget fastholder forvaltningens afgørelse for så vidt angår afslaget på fældning af kastanjetræet, mens der gives tilladelse til fældning af lønnetræet, hvis det støtter mod garagen hos naboen.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 30. marts 2020 sagen, idet der blev anmodet om en besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 18. maj 2020. Andelsboligforeningen har forud for besigtigelsen fremsendt et brev til udvalget, hvilket er bilagt indstillingen.

Tidligere sagsfremstilling

Beboerne i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 18 har flere gange ansøgt om tilladelse til fældning af et stort kastanjetræ i baggården, samt en enkelt gang ansøgt om fældning af en stor løn, hvor der er bygget et skur omkring i baggården. Forvaltningen har besøgt træerne flere gange, senest den 8. november 2019.

By-, Kultur- og Miljøområdet har fået delegeret kompetencen til at udstede tilladelse og afslag til fældning og beskæring af træer over 25 år. Dette sker med hjemmel i kommuneplanen, der udstikker rammerne for lokalplanlægningen. I kommuneplanen fremgår det, at "Træer, der er over 25 år, må på såvel offentligt som privat areal, ikke fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse", og at "Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser i lokalplaner". Træerne på Vodroffsvej 18 er beskyttet af lokalplan nr. 13, hvoraf det fremgår, at "De eksisterende træer i området må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde".

Forvaltningen har ved flere tilsyn på adressen vurderet træerne, som er en løn og en kastanje. Træerne er store og sunde, og udgør en væsentlig del af det grønne Frederiksberg omkring Vodroffsvej og Sankt Jørgens Sø.

Ved tilsynet har beboerne fortalt om gener fra træerne i form af nedfaldende blade, som stopper tagrender, hvorfor der tidligere er givet tilladelse til beskæring af flere grene på kastanjetræet. Der har været en løbende dialog omkring kastanjetræets indflydelse på den ældre sætningsskade, der findes på huset. Blandt andet har Sweco Denmark oplyst, at de tidligere har oplevet, at større træer kan udtørre jordbunden. Forvaltningen har i forbindelse med tidligere tilsyn fået oplyst af beboerne, at huset har et svagt fundament, og at der er problemer med fugt i kælderen, hvilket også kunne konstateres ved seneste tilsyn. Dette har dog intet med kastanjetræet at gøre. Træet fremstår endvidere sundt og frodigt, og bidrager positivt ind til området. Vandindholdet i jordbunden omkring Sankt Jørgens Sø varierer meget fra årstid til årstid. Det er derfor forvaltningens vurdering, at de største ændringer i jordens vandindhold skyldes de almindelige variationer af vandindholdet og ikke træerne.

Ved sidste tilsyn blev forvaltningen gjort opmærksom på, at den store løn nu støder mod en mur til en nabogarage. Da der er bygget hele vejen rundt om træet, har forvaltningen ikke kunne se, hvor tæt på muren træet er kommet. Derfor er det nødvendigt på ny at vurdere dette træ. I fald det støder på garagen, som det også fremgår af vedhæftede billeder, vil forvaltningen indstille, at der gives fældningstilladelse til dette.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der ikke bør gives tilladelse til fældning af kastanjen, da træet er sundt og frodigt. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at en fældning af dette træ ikke vil afhjælpe på de problemer, som huset har i forhold til fundament mv. Herudover er det forvaltningens vurdering, at lønnetræet vurderes på ny, og at der gives tilladelse til fældning af dette træ, hvis det kan påføre skader på naboens garage.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 30. marts 2020, pkt. 94:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at By- og Miljøudvalget fastholder forvaltningens afgørelse for så vidt angår afslaget på fældning af kastanjetræet, mens der gives tilladelse til fældning af lønnetræet, hvis det støtter mod garagen hos naboen.

By- og Miljøudvalget 2018-21, 30. marts 2020, pkt. 94:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede en besigtigelse.

Bilag

Klage over afgørelse om fældning af to træer_20200209.pdf

Notat - vedr træer ved fund (1).pdf

afslag på ansøgning om fældning af 2 træer.pdf

Fotos af træer på Vodroffsvej 18

Opfølgende henvendelse fra foreningen