

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 30-10-2023**

**Mødedato** Mandag d. 30. oktober 2023 kl. 22:30

**Mødested** Udvalgsværelse 2

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 239 for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99 med tilhørende forslag til Kc	4
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om	8
Ansøgning om midlertidig dispensation fra bopælspligten til den 1. juli 2026.....	10
Rammeaftale 2024-2027 om fleksibel udlejning, kommunal anvisning m.v.....	12
Mødeplan 2024 for kommunalbestyrelsen og udvalg.....	15

## Punkt 123: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

### Sagsfremstilling

#### a. By-, Kultur- og Miljøområdet bemærkninger (høringssvar) om ændringer til BR18

Med denne meddelelse orienteres udvalget om, at forvaltningen har fremsendt høringssvar til Social- og Boligstyrelsen om ændringer til Bygningsreglement BR18 med ikrafttræden den 1. januar 2024.

Med det nuværende bygningsreglement, BR18, er der indført den struktur, at reglementet (kan) ændres og justeres to gange årligt med ikrafttræden henholdsvis 1. januar og 1. juli. I nogle tilfælde er der mange af reglementets tekniske bestemmelser, der ændres, og i andre tilfælde, sker der færre ændringer. De enkelte kommuner er ikke på listen over høringssparter. Kommunerne er derfor ikke en del af høringerne omkring ændringerne af bygningsreglementet. Kommunernes interesser varetages i den forbindelse af DABYFO, Forum for Danske Bygningsmyndigheder, der i øjeblikket omfatter alle landets kommuner, og som er på listen over høringssparter.

Indtil videre har de enkelte kommuner kunne sende deres bemærkninger om ændringerne til bygningsreglementet til DABYFO, der så har samlet bemærkningerne og sendt dem ind som et samlet høringssvar på vegne af kommunerne. Blandt andet på grund af den korte høringsfrist har DABYFO valgt i forbindelse med de ændringer, der forventes at træde i kraft 1. januar 2024, at opfordre de enkelte kommuner til også selv at indsende deres bemærkninger direkte til Social- og Boligstyrelsen.

I lighed med andre kommuner og med Hovedstadens Beredskab er forvaltningen betænkelig ved flere af ændringerne. Det skyldes, at der denne gang lægges op til en yderligere svækkelse af kommunernes rolle vedrørende brandforhold og konstruktionsforhold, således at ansvaret i endnu højere grad lægges over til private aktører i form af certificerede brandrådgivere og certificerede statikere.

Forvaltningen har derfor den 25. oktober 2023 indsendt sine bemærkninger (høringssvar) til Social- og Boligstyrelsen. Forud for indsendelsen har forvaltningen været i kontakt med Københavns Kommune, der ikke er på høringslisten og med Hovedstadens Beredskab, der er på høringslisten. De har begge haft bemærkninger, som flugter med Frederiksberg Kommune betænkeligheder ved de forslåede ændringer. Da høringsfristen har været kort, har det ikke været muligt for forvaltningen at forelægge bemærkningerne for udvalget forud for fremsendelse.

*Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning.*

#### b. Orientering om byggesag på Prins Henriks Skole

Forvaltningen meddelte 27. oktober 2023 tilladelse til indflytning/midlertidig ibrugtagningstilladelse til prins Henriks Skole, og skolen kan dermed åbne i denne uge.

Tilladelsen gælder dog ikke de øverste ansøgte tagterrasser, da der mangler fyldestgørende materiale for at kunne meddele tilladelse til disse. Ansøger har i den forbindelse søgt om bibeholdelse af de allerede monterede trådhegn i en midlertidige periode, da det oplyses, at der først kan leveres nye glasværn i uge 9 2024.

I forlængelse af udvalgets beslutning på mødet den 18. september 2023 orienteres hermed om, at indstillingspunkt 1 og 2 vedr. tidsbegrænset dispensation, bankgaranti og hegn på terræn mv. er opfyldt, og at forvaltningen er til sinds at meddele byggetilladelse og midlertidig ibrugtagningstilladelse til opholdsarealer på 4. sal, når der er modtaget fyldestgørende materiale, mod at trådhegn udskiftes med glasværn i uge 9 2024.

Forvaltningen blev derudover bedt om at arrangere et besøg på Den Franske Skole.

*Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning.*

# Punkt 124: Forslag til Lokalplan 239 for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 4

01.02.05-P16-2-23

## Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 239 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 4 kan sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler opførelse af ny etageboligbebyggelse i form af særlige boformer indrettet til seniorbolig-fællesskab.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 239 og forslag til Kommuneplantillæg 4 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering, og
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Udvalget ønsker en drøftelse på Magistraten om, hvorvidt vi kan udsende materialet med en mindretalsudtalelse i forhold til parkeringsløsning.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 239 og forslag til Kommuneplantillæg 4 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget behandlede den 13. marts 2023 en startredegørelse og besluttede at igangsætte et forslag til lokalplan for et boligprojekt på Nordre Fasanvej 99. Udvalget lagde vægt på de af forvaltningen fremførte opmærksomhedspunkter om tilpasning til de eksisterende bygninger, facadekvalitet mv., som skulle indarbejdes i projektet. Udvalget ville derudover se positivt på, hvis bearbejdningen af projektet kunne medføre en reduktion af bebyggelsesprocenten. Dertil opfordrede udvalget udvikler til at indgå i dialog med SeniorBo Frederiksberg.

Projektet indeholder særlige boformer i form af bofællesskab henvendt til seniorer med ca. 20 mindre lejligheder samt en række fællesfaciliteter, gårdrum og tagterrasser. Projektet er i tråd med Kommuneplan 2021 og det boligpolitiske udspil fra juni 2022 med fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper, der understøtter flyttekæder i byen. Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af etageboligbebyggelse med mindre fælles gårdrum. For den nye bygning fastsættes byggefelt, højde og facadeudtryk, og for de ubebyggede arealer fastsættes bestemmelser om indretning, beplantning og belægning.

Bearbejdning af projektet har medført en reduktion af bebyggelsesprocenten på ca. 7 % siden startredegørelsen, således at projektet nu har en bebyggelsesprocent på ca. 228 %. Reduktionen kommer af en tilpasning af bebyggelsens dybde. Der er arbejdet videre med de samme bygningshøjder som for naboejendommene, for at projektet indpasser sig til det eksisterende område.

Ældresagens kortlægning af seniorbofællesskaber viser, at seniorbofællesskaber typisk består af 20-30 boliger. Dette projekt rummer 20 lejligheder, hvilket gør det til et mindre fællesskab. Samtidigt skal boligformen rumme fællesfaciliteter, og etageboligbebyggelsen skal være en vis størrelse for at kunne rumme dette. Etageboligbebyggelsen opføres i forlængelse af øvrige etagebebyggelse, på et areal hvor der i dag ligger tre mindre erhvervsjendomme fra hhv. 1894 og 1924, som forudsættes nedrevet med nærværende lokalplan. Ingen af disse bygninger er optaget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021

## Hovedgreb og arkitektur

Den nye bebyggelse placeres som huludfyldning mellem beboelsesejendommen Nordre Fasanvej 97 og haven, som tilhører naboejendommen på Nordre Fasanvej 103, og danner en "afslutning" til naboejendommen Nordre Fasanvej 97 mod syd. Bygningshøjderne tilpasses naboejendommens, med 5 etager mod gaden og 3 etager mod gården som forbindes af en mellembygning på 2 etager hvorpå er etableret tagterrace og orangeri.

Facaden mod Nordre Fasanvej udføres med karnapper på 1. og 2. sal. Vinduer udføres i Frederiksberggrøn aluminium. Mod gaden skaber elementer af grønglaserede teglsten kontrast til den øvrige facade som består af blødstrogen mursten

med i lyse rødlige nuancer, og stueetagen er pudset med lysegrå puds. Flere steder etableres espalier på bygningens facader som medvirker til et grønt, frodigt udtryk. Den skrå tagflade udføres, ligesom kviste, i zink. Bebyggelsen rummer bofællesskabets ca. 20 lejligheder samt en række fællesfaciliteter, i form af værksted, fælles køkken og spiserum, der kan understøtte boligformens fællesskab. Lokalplanen fastsætter lejlighedstørrelser på min. 35 m<sup>2</sup> (eksklusive fællesfaciliteter) + 3 m<sup>3</sup> depot i konstruktion. Samlet omfatter byggeriet 1.440 etagemeter.

### Kantzone

I forhusets stueetage placeres bofællesskabets spiserum. Facaden udføres med et stort vinduesparti, som skaber indkig fra gaden gennem spiserummet og til gårdrummet, og medvirker til at skabe en levende kantzone langs Nordre Fasanvej og bidrager til et aktivt og trygt gademiljø.

### Særlige boformer

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at særlige boformer f.eks. kan være et seniorbofællesskab, et generationshus, et byggefællesskab, et iværksættermiljø med boliger eller et bofællesskab, der tilbyder en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan vurderes konkret, og hvor indendørs faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen. Fællesarealer skal udgøre minimum 12,5 % af det samlede etageareal.

I dette projekt er bofællesskabet henvendt seniorer. Lejlighederne har eget bad og toilet samt køkken af mindre størrelse. Fællesarealerne består af fælleskøkken, spisesal, værksted, tv-stue og orangeri og udgør 13 % af etagearealet.

### Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er baseret på en konkret vurdering, da den nye bygning etableres som huludfyldning og fortsætter et eksisterende karréforløb. Bo-fællesskabet rummer opholdsarealer på ca. 312 m<sup>2</sup> svarende til ca. 22 % af etagearealet. Opholdsarealerne er fordelt på gårdrum, altaner, tagterrasser og loggia. Gårdrummet, der i dag er fuldt befæstet, beplantes med græsser, buske og et træ.

### Biofaktor

Projektgrunden fremstår i dag fuldt udbygget og belagt med betonfliser og asfalt. Det eneste eksisterende grønne areal på grunden er en stribe langs havemuren mod nordligt skel, hvor der vokser begrænset, selvsået buskads. Med projektets foreslåede beplantning opnås en biofaktor på 0,67. Lokalplanen stiller i henhold til kommuneplan 2021 krav om en biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

### Parkering

For særlige boformer har Kommuneplan 2021 som udgangspunkt en parkeringsnorm på 1 bilparkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> byggeri og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvor hver 10. cykelparkeringsplads skal være forbeholdt særligt pladskrævende cykler. Kommuneplanen giver mulighed for at vurdere parkeringsbehovet konkret for anvendelsen særlige boformer. I dette projekt vurderes det, at beboergruppen i et vist omfang har behov for bilparkering. Sammenholdt med, at normen sætter krav om et lille antal bilparkeringspladser i dette projekt, vurderer forvaltningen ikke, at parkeringskravet skal nedsættes. På den baggrund stiller lokalplanen krav om 7 parkeringspladser til biler og 40 cykelparkeringspladser, heraf 4 pladser til særligt pladskrævende cykler.

Kommuneplanens rammer fastlægger, at parkering skal etableres under terræn, hvis bebyggelsesprocenten på ejendommen overstiger 150 pct. (bebyggelsesprocenten for det samlede byggeri er på 228 pct.). Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af parkeringskælder, hvor de 7 pladser til biler placeres. Adgang til parkeringskælderen sker via en bilelevator, med adgang gennem portåbning fra Nordre Fasanvej.

15 cykelparkeringspladser etableres på terræn og de øvrige i kælder med adgang via elevator.

### Trafik

Projektet vurderes ikke at medføre en forøgelse af trafikken i området, idet projektet bibeholder den samme overkørsel til ejendommen som i dag, og projektet kun indeholder 7 bilparkeringspladser.

### Støj

Rådgivningsfirmaet Gade og Mortensen har i juni 2023 udarbejdet en støjredegørelse for projektområdet i forhold til trafikstøj. Støjredegørelsen viser, at grænseværdierne i forhold til trafikstøj er overskredet. Støjberegningerne viser, at facaden mod Nordre Fasanvej er støjbelastet op til 68 dB, hvilket er over den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB. For at sikre overholdelse af støjkrav indendørs i boligerne, vil der være behov for særlig støjisolerende vinduesløsninger på facaden mod Nordre Fasanvej. På bebyggelsens udendørs opholdsarealer og tagterrasser er støjbelastningen beregnet til mindre end 58 dB, hvormed støjgrænsen her er overholdt.

### Dialog med interessenter og naboer

Bygherre har siden udvalgets behandling af startredegerelsen været i dialog med foreningen SeniorBo Frederiksberg. Bygherre har præsenteret projektet for foreningens medlemmer, som havde bemærkninger til lejlighedernes små størrelser og bofællesskabets størrelse på 20 lejligheder. Foreningen var positivt stemt overfor fællesfaciliteter som orangeri og tagterrasser samt at nogle af lejlighederne har privat altan.

Bygherre har løbende haft dialog med bestyrelsen i andelsboligforeningen på Nordre Fasanvej 103, som er de nordlige naboer til projektgrunden. Bygherre har afholdt tre orienteringsmøder med bestyrelsen, hvor foreningen har haft mulighed for at kommentere på projektets fysiske udformning. Der er blandt andet blevet drøftet indkig, fælles skel og sikring af den bevaringsværdige blodbøg, som står på nabogrunden Nordre Fasanvej 103 samt byggeplads i opførelsesperioden.

Bygherre har ligeledes været i dialog med ejerne af etageboligejendommen på Nordre Fasanvej 97. Bygherre har en igangværende dialog med ejerne om eventuelle fælles løsninger mellem de to boligejendomme. Med lokalplanforslaget er der mulighed for en sammenbygning mellem de to ejendomme, såfremt der kan opnås enighed om dette med naboejendommens ejere.

### Planforhold

Området er i dag omfattet af Lokalplan 29 vedtaget den 11.09.1981. Det aktuelle projekt kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således ny lokalplan. Lokalplan 29 vil blive aflyst for nærværende lokalplanområde, hvis den nye lokalplan vedtages.

Kommuneplan 2021 udlægger rammeområde 4.B.2 Duevej til "Boligområde: etageboliger" med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. og et maksimalt etageantal på 6. Den gældende ramme giver ikke mulighed for at øge bygningsmassen. For at muliggøre opførelse af den nye bebyggelse følges lokalplanen af et kommuneplantillæg, der øger den maksimale bebyggelsesprocent til 230.

### Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver et kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

### Miljøvurdering

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 påvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

### *By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet kan danne rammen for et godt bofællesskab til seniorer med et grønt gårdrum og tagterrasser. Den nye bebyggelses udformning og arkitektur indpasser sig respektfuldt i det eksisterende område og markerer et hjørne i karrébebyggelsen. Med inspiration i omgivelsernes materialer, proportioner og detaljering, vil projektet tilføre nye kvaliteter til området. Samtidig forbedres gårdrummet, der i dag er fuldt befæstet, med græsser, nyt træ og grønne facader, der bidrager til en øget biofaktor.

Det vurderes samtidigt, at opholdsarealer og fællesarealer er af høj kvalitet, som kan understøtte fællesskabet i boligformen, samt at et bofællesskab henvendt seniorer bidrager til den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper.

Forvaltningen vurderer samlet set, at projektet, både bygningens udformning og boligform, vil bidrage til et væsentligt kvalitetsløft af området.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af sagen.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

## **Bilag**

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 239 med tilhørende KPT 4

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021

Forslag til lokalplan 239 Nordre Fasanvej 99

# **Punkt 125: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om beskyttelse af naturen på Frederiksberg ved nybyggeri**

04.01.00-G01-135-23

## **Resume**

Udvalget skal tage stilling til forslag fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om, at der i kommuneplanen fastlægges et krav om, at nybyggeri samlet set ikke må skade biodiversiteten.

## **Beslutning**

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog sagen til orientering, idet sagen blev udsat på By- og Erhvervsstrategisk Udvalg.

## **Indstilling**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk Udvalg,

at forslaget delvist tiltrædes, idet intentionen om, at nybyggeri samlet set ikke må skade naturen på Frederiksberg, indarbejdes i den kommende kommuneplan i form af en ny model for, hvordan tab af natur, som følge af nybyggeri, som udgangspunkt skal kompenseres gennem forhøjede krav til biofaktor og naturkvalitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget og Miljø- og Trafikudvalget,

at sagen tages til orientering.

## **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen oversendte den 28. august 2023 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om beskyttelse af naturen på Frederiksberg ved nybyggeri

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

1. At der i kommuneplanen fastlægges et krav om, at nybyggeri samlet set ikke må skade biodiversiteten.

Dette skal måles gennem, at kommunens krav og beregning for en biofaktor på 0,5 efter anlæg skal inkludere eventuel fortrængning af natur. Placeres et nybyggeri på et eksisterende grønt område, så vil kravene til biodiversitet dermed være markant højere, da der vil skulle laves kompenserende tiltag for den tabte natur.

### **Begrundelse**

Som en tæt bebygget bykommune bør Frederiksberg værne om hvert et stykke natur vi har i vores by. Derfor er det særligt afgørende at nyt byggeri i kommunen lever op til strenge krav om biodiversitet og grøn variation, såfremt de placeres på allerede grønne områder.

I dag fastlægges der et minimumskrav om en biofaktor på 0,5 efter anlæg på en skala fra 0-2. Byggeprojekter kan øge deres biofaktor gennem erstatningsbeplantning, grønne tage og facader, etablering af grønne forhaver eller andre kompenserende tiltag. Eftersom biofaktoren bestemmes efter anlæggelsen, så kan et byggeri dog opnå dette niveau, selvom det erstatter et grønt område, hvor biofaktoren allerede var markant højere.

For at beskytte naturen på Frederiksberg foreslås det derfor, at det bliver et krav, at nybyggeri samlet set ikke må skade biodiversiteten i byen. Enhver fortrængning af natur ved et projekt vil dermed skulle kompenseres for med nye tiltag, hvilket kraftig øger hvilke krav et byggeri som udvides ind over ubebygget områder skal leve op til."

### **Bemærkninger til forslaget**

Biofaktor er et udtryk for mængden af CO<sub>2</sub>, der kan optages i et område med de givne beplantningstyper, hvor biodiversitet handler om mangfoldigheden af plante- og dyrearter og deres levesteder i et område.

Det er muligt at stille krav til biofaktor i lokalplaner, mens det pt. ikke er muligt at stille specifikke krav til biodiversitet i lokalplaner, fx krav om specifikke plantearter eller vækstbetingelser. Kommuneplan 2021 fastlægger, at biofaktoren i lokalplaner skal være mindst 0,5. Biofaktoren kan ses som udtryk for størrelsen af den fotosyntese, der foregår ved en

given beplantningstype. Jo større bladareal, jo mere fotosyntese. Ved fotosyntese optages der CO<sub>2</sub>, og derfor medvirker områder med en høj biofaktor til større optagelse af CO<sub>2</sub> end arealer med en lav biofaktor. I den eksisterende kommuneplanramme fremgår, at der kan fastsættes højere biofaktorkrav end 0,5 ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde må vurderes lavere, søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5.

Forvaltningen vurderer, at forslaget, om at nybyggeri samlet set ikke må skade biodiversiteten, vil kunne implementeres i den kommende kommuneplan. Forvaltningen foreslår således, at det kommende forslag til kommuneplan indeholder et konkretiseret forslag til, hvordan bestemmelsen om biofaktor kan suppleres med en ny model for, hvordan tab af natur, som følge af nybyggeri, som udgangspunkt skal kompenseres gennem forhøjede krav til biofaktor og naturkvalitet. En operationel tilgang kunne være den som med Budget 24 er valgt for Solbjerg Parkkirkegård. Her er indført et princip om, at udgangspunktet for udviklingen skal være, at både biodiversitet og biofaktor skal øges for området som helhed.

Det kan i den forbindelse oplyses, at et forslag til revidering af planloven har været i høring, men endnu ikke er vedtaget. Forventningen er, at den reviderede planlov træder i kraft i januar 2024. Den reviderede planlov forventes at give mulighed for at stille mere specifikke krav til kvaliteten af bynatur og krav til vækstbetingelser for beplantning, fx til etablering af specifik beplantning. Hvis dette sker, vil forvaltningen indarbejde rammer og retningslinjer, der afspejler den reviderede planlov, herunder i overensstemmelse med nærværende forslag om beskyttelse af natur ved nybyggeri. Endvidere vil forvaltningen se på, hvordan biofaktor og biodiversitet i en helhedsvurdering kan supplere hinanden bedst muligt.

Det kan endvidere bemærkes, at der vedrørende naturindholdet i de grønne arealer er vedtaget skærpede rammer og retningslinjer i forbindelse med vedtagelsen af temarevision for Grøn omstilling. Det drejer sig for eksempel om præcisering af retningslinjer om grønne elementer, herunder at der i byudviklingsprojekter skal være fokus på artsdiversitet, samt en ny ramme om at ubebyggede arealer skal planlægges, så der skabes et godt miljø for insekter og dyrearter, brug af hjemmehørende beplantning og træarter, frugttræer og bærbuske, grønne tage og facader, grønne forhaver og stor grøn variation og volumen. Forvaltningen foreslår i den forbindelse, at der i den kommende kommuneplan indarbejdes en beskrivelse af de relevante begreber for natur, biodiversitet og biofaktor i forlængelse af de beskrivende definitioner for rekreative områder, grøn struktur, grønne forbindelser og grønne akser mv., som er indarbejdet med temarevisionen for Grøn omstilling.

#### *By-, Kultur og Miljøområdet vurdering*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at indarbejdelse af en model i den kommende kommuneplan om kompenserende tiltag ved tab af natur, sikrer intentionen i medlemsforslaget om, at nybyggeri samlet set ikke må skade naturen på Frederiksberg.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Miljø- og Trafikudvalget, M, K

# Punkt 126: Ansøgning om midlertidig dispensation fra bopælspligten til den 1. juli 2026

03.01.04-K08-228-23

## Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om midlertidig dispensation fra bopælspligten til den 1. juli 2026 i henhold til lov om boligforhold. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Udvalget anmodede derudover, at forvaltningen ved den næstkommende sag om samme emne samtidig fremlægger et forslag til delegation af beslutningen til forvaltningen.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om dispensation for bopælspligten til den 1. juli 2026 imødekommes.

## Sagsfremstilling

Ansøger har søgt om tilladelse til, at en andelsbolig på Frederiksbergs Allé benyttes til midlertidig beboelse i en periode til den 1.7.2026. Ansøgningen omhandler en 1-værelses andelsbolig på 41 m<sup>2</sup>. Ansøger ønsker at fremleje lejligheden til familiemedlemmer, som vil bo i lejligheden på skift i forbindelse med uddannelse og arbejde.

Den ene fremlejer vil benytte lejligheden 100 dage om året i forbindelse med uddannelse på Frederiksberg, der varer frem til sommeren 2026. Vedkommende har samtidigt arbejde i Fredericia og Svendborg, og har derfor ikke mulighed for at bosætte sig permanent på Frederiksberg på nuværende tidspunkt.

Den anden fremlejer vil benytte lejligheden 90 dage om året i forbindelse med arbejde i København. Vedkommende er bosat i Göteborg.

Ingen af fremlejerne vil bo i lejligheden i mere end 180 dage om året, som efter gængs praksis i mange kommuner, herunder Frederiksberg Kommune, er minimum for en helårsbeboelse.

De to fremlejere er i familie sammen, men forventer ikke at benytte lejligheden samtidigt. Såfremt dette skulle ske ved en given lejlighed, vil det være udover de oplyste antal dage på henholdsvis 100 og 90. I alt benyttes boligen derfor minimum 190 dage om året fordelt mellem de to fremlejere.

Ansøger søger om dispensation for bopælspligten til den 1.7.2026, hvor den ene fremlejers uddannelse forventes afsluttet. Under de nuværende omstændigheder forventer fremlejerne ikke at registrere sig på adressen i den ansøgte periode.

### *Lovgrundlag*

Efter § 7, stk. 1 i lov om boligforhold må en bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Enhver ikke-helårsbeboelse er "midlertidig benyttelse" i lovens forstand.

### *By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering*

Ansøgningen ligger i en gråzone, da fremlejerne hver især benytter lejligheden i kortere perioder og ikke opfylder bopælspligten. Boligen benyttes dog tilsammen i 190 dage om året, hvilket kan kategoriseres som helårsbeboelse og dermed en effektiv udnyttelse af boligen. Afgørelsen af den foreliggende ansøgning om tilladelse til dispensation for bopælspligten må derfor træffes efter en konkret vurdering.

Ansøgningen omhandler en 1-værelses lejlighed på 41 m<sup>2</sup>, som vil kunne fungere som helårsbolig for en enkelt person eller samlevende par. Ansøgningen er tidsbegrænset og udløber den 1.7.2026. Ansøgningen på 2,5 år er dog fortsat en lang periode.

De forskellige hensyn kan tale for og imod en tilladelse. I en samlet vurdering vægter antallet af dage som lejligheden benyttes, at fremlejerne er i familie samt at ansøgningen er tidsbegrænset, dog så højt, at forvaltningen indstiller at imødekomme ansøgningen.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

# Punkt 127: Rammeaftale 2024-2027 om fleksibel udlejning, kommunal anvisning m.v.

03.10.00-A00-1-23

## Resume

I sagen foreslås godkendelse af den nye Rammeaftale 2024-2027 om fleksibel udlejning, kommunal anvisning og byudvikling "Fælles ansvar for den bæredygtige, blandede by", som er forhandlet på administrativt niveau mellem de almene boligorganisationer og Frederiksberg Kommune. Aftalen er den tredje i rækken af fireårige rammeaftaler mellem parterne og viderefører principperne for samarbejdet i de hidtidige rammeaftaler. Nye temaer i Rammeaftale 2024-2027 er et tættere samarbejde om boliger til de mest udsatte borgere, herunder særligt hjemløse fra herberg. Aftalen omhandler også udvikling af den blandede by, herunder nybyggeri af almene boliger. Aftalen forelægges til politisk godkendelse.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) indstiller,

1. at den nye Rammeaftale for perioden 2024-2027 godkendes med henblik på endelig godkendelse af Kommunalbestyrelsen, og
2. at evalueringen af Rammeaftalen 2020-2023 tages til efterretning.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) tog forbehold i udvalgsbehandlingen i forhold til minimumskrav for andelen af almene boliger og udbygning af eksisterende almene boligafdelinger.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget og Socialudvalget indstiller,

1. at den nye Rammeaftale for perioden 2024-2027 godkendes med henblik på endelig godkendelse af Kommunalbestyrelsen, og
2. at evalueringen af Rammeaftalen 2020-2023 tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen, der er medlem af Boligselskabernes Landsforenings (BL) 1. Kreds, har siden 2016 haft et tæt samarbejde om udlejning af almene boliger, kommunal anvisning m.v. Rammerne for samarbejdet udgøres af en Rammeaftale, hvor den tredje for perioden 2024-2027 nu er færdigforhandlet på administrativt niveau. Rammeaftalen er vedlagt som bilag 1.

Aftalen "Fælles ansvar for den bæredygtige, blandede by: Rammeaftale 2024-2027 om fleksibel udlejning, kommunal anvisning og byudvikling" (Rammeaftalen) bygger videre på samarbejdet under de foregående aftaler. Udvikling af den blandede by, herunder nybyggeri af almene boliger, er et centralt tema for samarbejdet. Nye samarbejdsområder er et tættere samarbejde om boliger til udsatte borgere, herunder først og fremmest hjemløse, jf. hjemløserenformen, hvor de ændrede refusionsregler trådte i kraft d. 1. oktober 2023 (Jf. dagsordenspunkt 70 til Socialudvalgets møde d. 21. august 2023). Derudover skal der ske et tættere samarbejde om forebyggelse af udsættelser, og dermed forebyggelse af hjemløshed.

Aftalen omhandler almene familieboliger (4.658), almene ungdomsboliger (413) og almene ældreboliger (1.071). I den boligsociale anvisning anvises til almene familieboliger og ungdomsboliger, mens anvisning af almene ældreboliger ligger under Ældre- og Omsorgsudvalget. Hvis ikke andet er nævnt, handler denne sag om anvisningen til almene familieboliger.

Ifølge Lov om Almene Boliger skal de almene boligorganisationer stille 25% af de ledigblevne almene familieboliger og almene ungdomsboliger til rådighed for kommunal anvisning. Samarbejdet inden for de successive rammeaftaler har været centralt i forhold til at sikre, at kommunen ikke blot har fået tilbudt 25% boliger, hvor ikke alle kan anvendes pga. huslejeniveau eller boligens størrelse, men at kommunen har fået tilbudt boliger til anvisning, som rent faktisk kan bruges i fht de målgrupper, som er omfattet af boligsocial anvisning. Eksempler på dette er samarbejdet om 45 flygtningeboliger og 40 særboliger i Rammeaftalen 2016-2019, og igen en særlig aftale om 50 boliger til ukrainske flygtninge, som blev indgået i januar 2023. Udover de nævnte særboliger til hjemløse (som stilles til kommunens rådighed igen, hvis de anviste

borgere fraflytter), er der i 2022 blevet indgået en særlig aftale med Frederiksberg Forenede Boligselskaber om levering af 19 tilskudsboliger, som er målrettet hjemløse.

#### *Rammeaftalen 2024-2027*

Frederiksberg er og skal fortsat være en mangfoldig og blandet by med en variation og balance i boligtyper og ejerformer. Det boligpolitiske udspil satte et mål om at få opført op mod 400 nye almene boliger som del af byudviklingen frem mod 2030. Rammeaftalen udmønter dette mål i tre spor: ved krav om almene boliger i lokalplaner, ved at udnytte potentialet ved boligudbygning i eksisterende boligafdelinger og ved salg af kommunale grunde (primært Frederiksberg Hospital). Nye almene boliger skal understøtte den blandede by, byens bæredygtighed og arkitektoniske kvaliteter, og de skal udvikles i et tæt samarbejde mellem kommunen og de almene boligorganisationer. Der er afsat 5 mio. kr. om året fra 2024 – 2029 til kommunal grundkapital til nye almene boliger, i alt 30 mio. kr., hvilket svarer til ca. 100 nye almene familieboliger.

Den blandede by skal også være en socialt bæredygtig by. Rammeaftalen indeholder forskellige værktøjer til at sikre en socialt mere bæredygtig fordeling af byens udsatte borgere, så der ikke sker en uhensigtsmæssig koncentration i enkelte boligafdelinger.

Den nye rammeaftale omfatter, ligesom de hidtidige aftaler, differentieret kommunal anvisning til almene familieboligafdelinger, dvs. at boligafdelinger med mange beboere uden for arbejdsmarkedet skal stille færre boliger til rådighed for anvisning (11%), mens boligafdelinger med færre beboere uden for arbejdsmarkedet skal stille op til 33% af de ledigblevne boliger til rådighed for kommunal anvisning. Med denne model forventes det, at boligorganisationerne under et stiller 25% af de ledigblevne boliger til rådighed for kommunal anvisning.

I Rammeaftalen er også aftalt fleksibel udlejning, dvs. at personer på boligorganisationernes ventelister, som opfylder særlige kriterier, hurtigere kan få tilbudt en bolig end andre boligsøgende på ventelisterne. I Frederiksberg Kommune er de aftalte kriterier minimum 25 timers ugentligt arbejde eller personer under uddannelse.

I boligafdelinger med mange beboere uden for arbejdsmarkedet skal en stor andel af de ledigblevne boliger udlejes på fleksible kriterier (op til 88%), mens der i boligafdelinger med færre beboere uden for arbejdsmarkedet kan være ned til 0% fleksibel udlejning. De konkrete procentsatser for fleksibel udlejning fastlægges i individuelle udlejningsaftaler mellem kommunen og boligorganisationerne.

Datagrundlaget for andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet/uddannelse, som anvendes til fastlæggelse af niveauerne for kommunal anvisning og fleksibel udlejning, har i de to hidtidige rammeaftaler været trukket fra kommunens egne fagsystemer. Det er imidlertid ikke alle oplysninger om beskæftigelse og/ eller uddannelse, som kommunen har adgang til. Derfor har datagrundlaget været suppleret med antagelser. I de senere år har Landsbyggefonden udviklet et datagrundlag, der mere præcist opgør andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet/ uddannelse. Disse data, der stammer fra Danmarks Statistik, adskiller sig dog fra kommunens egne data ved at være forsinkede. Landsbyggefondens opgørelsesmetode er imidlertid den samme, som anvendes i Social- og Boligministeriets lister over udsatte boligområder og forebyggelsesområder. Boligorganisationerne har ønsket, at dette datagrundlag anvendes fremover.

Aftalen omfatter endvidere samarbejde om boligsociale indsatser, inkl. forebyggelse af udsættelser, og et styrket samarbejde om boliger til hjemløse samt samarbejdet om boligafdelingen Stjernen, som siden 2021 har været på Social- og Boligministeriets liste over forebyggelsesområder. Derudover fortsættes samarbejdet om den blandede by og samarbejdet om effektiv drift, bæredygtig byudvikling og FN's Verdensmål.

Det skal bemærkes, at Rammeaftale 2024-2027 først kunne færdigforhandles efter kommunalbestyrelsens budgetkonference om budget 2024, da boligorganisationerne lagde vægt på, at en fortsættelse af kommunens boligsociale indsats var centralt i fht indgåelse af en ny aftale. Årsagen til dette er en bekymring i boligorganisationerne om, at indsatserne i de boligområder med mange udsatte borgere reduceres. Dertil kommer en bekymring for, at der med implementeringen af hjemløse reformen, hvor borgere fra herberg hurtigere end hidtil skal have tilbudt en egen bolig, vil ske yderligere anvisning til boligafdelingerne af meget udsatte borgere, som vil sætte boligafdelingernes sociale bæredygtighed under yderligere pres. Med Kommunalbestyrelsens beslutning om reduktion af budgettet for boligsociale indsatser, er der i Rammeaftalen aftalt yderligere fokus på samarbejde om boliger til udsatte borgere, og om forebyggelse af udsættelser. Sag om udmøntning af budget for den boligsociale indsats forelægges for Socialudvalget på et senere møde.

#### *Evaluerings af samarbejdet 2020-2023*

En evaluering af samarbejdet under Rammeaftale 2020-2023 blev foretaget i 4. kvartal 2022 og 2. kvartal 1. 2023. Evalueringen viser, at boligorganisationerne er meget tilfredse med samarbejdet om anvisning og adgangen til at drøfte forskellige spørgsmål om byens udvikling i de forskellige samarbejdsfora: Administrativ Styregruppe og Boligforum. Samarbejdet om den boligsociale indsats i det boligsociale netværk, som blev etableret i 2020, er der ligeledes stor tilfredshed med. Samarbejdet om effektiv drift og om FN's Verdensmål er værdsat.

Målt på andelen af personer i arbejde eller uddannelse i boligafdelingerne, er andelen øget i tre ud af fire almene boligafdelinger i perioden 2020-2022. Da den første del af rammeaftaleperioden var præget af corona-nedlukning m.v., er der dog en usikkerhed om effekten af dette og om konjunkturudsving generelt i målingen. Ses der på de fire største almene boligafdelinger i kommunen, FFB's Stjernen, Solbjerg Have og Søndermarken, samt Lejerbos Danmarksgården (Vodroffs Tværgade), kan det konstateres, at der siden samarbejdets start i 2016 for alle fire afdelinger er sket en vækst i andelen af personer i beskæftigelse på mellem 3 og 11 procentpoint fra 2016 til 2021, jf. opgørelse fra Landsbyggefonden (Beboerdata). Dette tyder på, at såvel den differentierede anvisning som den fleksible udlejning har god effekt i fht at styrke den sociale bæredygtighed i boligafdelingerne.

Kommunen har i perioden 1. januar 2020 – 30. juni 2023 fået tilbudt 25% af de ledigblevne boliger til anvisning, inkl. boliger til ukrainske flygtninge og særboliger/tilskudsboliger til hjemløse, jf. de ovennævnte særlige aftaler. Som følge af genhusning af FFB's boligafdeling Søndermarken, har kommunen i en periode modtaget færre boliger fra FFB end det aftalte, hvilket blev aftalt kompenseret med aftalen om levering af 19 tilskudsboliger til hjemløse.

På Boligforums møde den 1. marts 2023 blev evalueringen af samarbejdet inden for Rammeaftale 2020-2023 forelagt. Der var enighed om at fortsætte samarbejdet i en ny fireårsperiode. Aftalen evalueres igen i 2026.

Det blev endvidere aftalt i Boligforum, at aftalen, efter den politiske godkendelse i kommunen og i BL's 1. Kreds, underskrives af parterne ved et møde i november eller december 2023.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Socialudvalget og Klima, Plan og Boligudvalget, 30. oktober 2023

Magistraten, 6. november 2023

Kommunalbestyrelsen, 13. november 2023

## **Bilag**

Rammeaftale 2024-2027 final

# Punkt 128: Mødeplan 2024 for kommunalbestyrelsen og udvalg

00.22.00-G01-15-23

## Resume

Kommunalbestyrelsen skal fastlægge mødeplanen for 2024 for kommunalbestyrelsen og udvalgene. Mødeplanen for 2024 følger det kendte mønster med den tilføjelse, at økonomiseminar for kommunalbestyrelsen i januar og budgetorientering for kommunalbestyrelsen i maj og august er skrevet ind.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at de fastlægger en mødeplan for 2024 for udvalget på de foreslåede mødeaftener.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Magistraten indstiller til kommunalbestyrelsen at godkende den vedlagte mødeplan for kommunalbestyrelsen for 2024.

Forvaltningen indstiller, at Magistraten godkender den vedlagte mødeplan for Magistraten for 2024.

Forvaltningen indstiller til Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Erhvervsstrategisk udvalg og Kultur- og Fritidsudvalget, at de lægger en særskilt mødeplan for 2024 for udvalget med højst 10 udvalgsmøder i 2024 og på de foreslåede mødeaftener.

Forvaltningen indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget og Miljø- og Trafikudvalget, at de fastlægger en mødeplan for 2024 for udvalget på de foreslåede mødeaftener.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen fastlægger hvert år mødeplanen for de politiske møder i kommunalbestyrelsen og udvalgene for deres vedkommende det følgende år.

Et forslag til mødeplan for 2024 er vedlagt denne sag. Forslaget til mødeplan fastholder principperne for mødekadence i forhold til tidligere år, herunder at de fastlagte politiske møder afholdes mandag aften. Som følge af aftalen om Frederiksberg Kommunes budget for 2024 skal Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Erhvervsstrategisk udvalg og Kultur- og Fritidsudvalget fastlægge højst 10 udvalgsmøder i løbet af 2024.

### *Første halvår 2024*

Efter det vedlagte udkast til mødeplan vil de ordinære politiske møder begynde med udvalgsmøder den 8. januar 2024. Der er økonomiseminar for kommunalbestyrelsen den 29. januar, en udvalgsaften. Der er vinterferie i uge 7, og påsken falder i uge 13-14. Der er lagt en ekstra udvalgsaften ind i april af hensyn til kommunalbestyrelsens behandling af Frederiksberg Kommunes årsregnskab. Det betyder, at der op til kommunalbestyrelsesmødet den 29. april er tre udvalgsaftener.

Som i tidligere år foreslås det, at der afholdes budgetorientering i foråret, hvor 1. finansielle orientering gennemgås for hele kommunalbestyrelsen. Grundet pinsen, den 20. maj, foreslås orienteringen afholdt om eftermiddagen inden mødet i kommunalbestyrelsen den 27. maj. Det foreslås også, at der afholdes et ekstraordinært møde i Magistraten den samme dag, hvor der alene er 1. finansielle orientering på dagsordenen.

Hvis der ikke er ønske om et ekstraordinært møde i Magistraten den 27. maj, er det muligt at vente med behandlingen af 1. finansielle orientering til den 3. juni, men at fastholde budgetorienteringen for hele kommunalbestyrelsen den 27. maj 2024.

Folkemødet på Bornholm foregår i 2024 den 13.-15. juni. Det sidste møde inden sommerferien er efter den foreslåede mødeplan kommunalbestyrelsens møde den 17. juni 2024.

### *Andet halvår 2024*

Efter det vedlagte udkast til mødeplan vil den første mødeaften efter sommerferien blive den 12. august 2024. Det sidste møde inden jul er den 2. december 2024.

Der er budgetorientering for kommunalbestyrelsen den 19. august 2024, en udvalgsaften.

Som det fremgår af mødeplanen, er der 1. behandling af budget 2025 den 2. september 2024 og 2. behandling den 7. oktober 2024. Budgetkonferencen afholdes den 6.-7. september 2024. Forvaltningen har indhentet information fra partierne om, hvornår landsråd, kongresser, landsmøder mv. ligger i 2024 for så vidt muligt at undgå overlap mellem budgetkonferencen og partiernes landsmøder.

Forvaltningen har fået oplyst følgende om landsmøder for de partier, der på nuværende tidspunkt er repræsenteret i kommunalbestyrelsen:

C har landsråd den 21.-22. september 2024.

Ø har årsmøde - afventer

A har kongres den 13.-15. september 2024.

B har landsmøde den 14.-15. september 2024.

V har landsmøde den 16.-17. november 2024.

F har landsmøde - afventer

M har årsmøde den 16. marts 2024.

På baggrund af information fra partierne synes der ikke at være konflikter mellem landsmøder mv. og det foreslåede tidspunkt for budgetkonferencen i Frederiksberg Kommune.

Efterårsferien er i uge 42. Mandagen efter efterårsferien holdes mødefri.

## **Økonomi**

Ingen

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Magistraten, samtlige fagudvalg, kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

forslag mødeplan 2024