

# REFERAT Magistraten 2022-25 d. 20-06-2022

**Mødedato** Mandag d. 20. juni 2022 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra borgmesteren.....	3
Hovedstadens Beredskab - bemyndigelse til repo-forretning.....	4
Godkende midlertidig dispensation fra mål om økologiprocent.....	6
Omdannelse af området ved Bispeengbuen.....	8
Oplæg om udbygning af den blandede by.....	14
Idéoplæg til byggefællesskab på Søndre Fasanvej 26.....	19
Dispensation fra ejeraftale om Amager Ressourcecenter.....	23
Lukket.....	26

## Punkt 224: Meddelelser fra borgmesteren

00.22.00-P35-2-22

### Sagsfremstilling

#### **a. Tilmeldingsproces for velfærdsaftaler i Økonomiaftalen for 2023**

En orientering om tilmeldingsproces for velfærdsaftaler i Økonomiaftalen for 2023 blev taget til efterretning.

#### **b. Fællesmøde om status for klimatilpasnings- og skybrudsindsatsen på Frederiksberg**

Magistraten tog til efterretning, at der holdes et fællesmøde mellem Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget og bestyrelsen for Frederiksberg Forsyning A/S den 29. august 2022.

#### **c. Borgermøde om budget 2023**

Magistraten anmodede forvaltningen om oplæg til hvorledes borgermødet kan afholdes. Sagen forelægges umiddelbart efter sommerferien.

#### **d. Forlængelse af nuværende leverandører på rengøringsområdet frem til 1 januar 2023**

En orientering om forlængelse af nuværende leverandører på rengøringsområdet og planer for udbud af rengøringsydelsen blev taget til efterretning, idet magistraten anmodede om en generel sag om kommunens udbudsforretninger.

#### **e. Orientering om Frederiksberg Boligfond**

En aktuel orientering om Frederiksberg Boligfond blev taget til efterretning, idet Pelle Dragsted som følge af inhabilitet, ikke deltog i sagens behandling.

#### **f. Ukraine-situationen**

Forvaltningen fik ekspeditionsbemyndigelse til at afholde evt. nødvendige udgifter i sommerferieperioden som følge af Ukraine-situationen på indtil 500.000 kr.

# Punkt 225: Hovedstadens Beredskab - bemyndigelse til repo-forretning

14.00.05-P00-1-22

## Resume

I foråret 2017 godkendte ejerkommunerne, at Hovedstadens Beredskab kunne foretage repo-forretninger. Med henblik på at følge den kommunale valgperiode udløber bestyrelsens godkendelse af, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger med udgangen af 1. halvår af 2022. På den baggrund forelægges sagen ejerkommunerne til fornyet godkendelse.

## Beslutning

Magistraten indstiller, at Kommunalbestyrelsen godkender, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2022 til og med udgangen af 1. halvår 2026.

## Indstilling

Kommunaldirektørområdet indstiller,

at Magistraten godkender, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2022 til og med udgangen af 1. halvår 2026.

## Sagsfremstilling

Hovedstadens Beredskabs bestyrelse godkendte på møde den 11. januar 2017 en opdateret finansiell styringspolitik for Hovedstadens Beredskab, der indeholder muligheden for, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger. En repo-forretning er identisk med et kort lån. Man fremskaffer således billig likviditet via et værdipapir, hvilket er beskrevet i bilag 1.

Der er fortsat en forventning om finansielle forhold med negativ rente i Danmark. Her kan repo-forretninger understøtte en optimering af likviditetsstyringen i en sådan situation. Repo-forretninger er nærmere forklaret i bilag 2.

Hovedstadens Beredskab har løbende anvendt repo-forretninger med henblik på at optimere sin likviditetsstyring og dermed den samlede økonomi. I praksis varetages køb af obligationer og håndteringen af repo-forretningerne af Nordea på baggrund af Hovedstadens Beredskabs indmeldte likviditetsbehov.

Idet repo-forretninger jf. lånebekendtgørelsen anses for et lån, skal bestyrelsens beslutning om at gøre brug af repo-forretninger, jf. selskabets vedtægters §8, stk. 1, forelægges interessenterne til godkendelse i kommunalbestyrelserne. Med henblik på at følge den kommunale valgperiode udløber bestyrelsens godkendelse af, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger med udgangen af 1. halvår af 2022.

Hovedstadens Beredskabs bestyrelse godkendte på sit møde den 20. april 2022, at Hovedstadens Beredskab kan fortsætte med at foretage repo-forretninger. På den baggrund forelægges ejerkommunerne derfor forslag om, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2022 til og med udgangen af 1. halvår 2026.

Idet repo-forretninger jf. lånebekendtgørelsen skal behandles på samme måde som kommunale kassekreditter, betyder det dels at omfanget af repo-forretninger maksimalt må udgøre 125 kr. pr. indbygger, hvilket for Hovedstadens Beredskabs ejerkommuner svarer til ca. 120 mio. kr., dels at repo-forretninger ikke vil belaste kommunernes låneramme.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

## Borgmesterpåtegning

Nej

## Behandling

Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

## Historik

**Indstilling 13. juni 2022, pkt. 200:**

Kommunaldirektørområdet indstiller,

at Magistraten godkender, at Hovedstadens Beredskab kan foretage repo-forretninger fra 2. halvår 2022 til og med udgangen af 1. halvår 2026.

**Beslutning fra Magistraten 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 200:**

Magistraten udsatte sagen.

## **Bilag**

Bilag 1 Finansiell styringspolitik for Hovedstadens Beredskab

Bilag 2\_Notat repo-forretning

# Punkt 226: Godkende midlertidig dispensation fra mål om økologiprocent

28.00.00-A26-2-22

## Resume

På baggrund af de stigende fødevarerpriser, giver daginstitutionerne udtryk for, at de har svært ved at leve op til Frederiksberg Kommunes mål om, at 75% af fødevarerne i daginstitutionerne skal være økologiske inden for de nuværende budgetter. En mulighed er at give daginstitutionerne midlertidig dispensation fra det politiske mål om 75% økologiske fødevarer. Det foreslås, at der i første omgang dispenseres for en periode af seks måneder.

## Beslutning

Magistraten og Børneudvalget indstiller, at:

1. Daginstitutionerne får midlertidig dispensation fra det politiske mål om, at 75% af de indkøbte fødevarer skal være økologiske, til at så meget som muligt inden for budgettet er økologisk, dog minimum 40 pct.
2. Kommunalbestyrelsen delegerer kompetencen til at forlænge dispensationsperioden til børneudvalget.

## Indstilling

Børneudvalget indstiller, at:

1. Daginstitutionerne får midlertidig dispensation fra det politiske mål om, at 75% af de indkøbte fødevarer skal være økologiske, til at så meget som muligt inden for budgettet er økologisk, dog minimum 40 pct.
2. Kommunalbestyrelsen delegerer kompetencen til at forlænge dispensationsperioden til børneudvalget.

## Sagsfremstilling

På magistratsmødet den 23. maj 2022 har borgmesteren orienteret om, at han har bedt forvaltningen om at forelægge en sag for de stående udvalg om budgetterne til mad, set i lyset af de stigende fødevarerpriser.

For dagtilbudsområdet har kommunalbestyrelsen med budget 2001 besluttet, at 75% af fødevarerne i daginstitutionerne skal være økologiske, og det er det mål, dagtilbuddene i dag er forpligtet til at arbejde efter. Målet gælder for alle de 24 kommunale og 19 selvejende daginstitutioner.

I perioden fra april 2021 til april 2022 er fødevarerpriserne, ifølge Danmarks Statistik, steget med 7,7%. De stigende fødevarerpriser blev drøftet i område-MED den 4. maj 2022, hvor repræsentanterne fra daginstitutionerne gav udtryk for, at det på grund af prisstigninger er svært at overholde budgetterne og lave god mad for det afsatte beløb, samt at de inden for de nuværende budgetter, har svært ved at leve op til målet om, at 75% af maden skal være økologisk. En mulighed er at dispensere fra dette mål.

Det er den enkelte daginstitutionsleder, der skal sørge for, at målet og madbudgettet bliver overholdt, og det er også den enkelte leder, der beslutter fordelingen af indkøb af økologiske og konventionelle varer. Prisforskellen mellem økologiske og konventionelle fødevarer varierer meget fra produkt til produkt. I hvilket nærmere omfang en eventuel dispensation fra den nuværende økologiprocent vil betyde, at daginstitutionerne kan købe flere varer, vil derfor kræve en større gennemgang af daginstitutionernes indkøb.

En midlertidig dispensation fra budgetmålet skal behandles i børneudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at der i første omgang dispenseres for en periode af seks måneder, hvorefter der politisk skal tages stilling til, om der fortsat er behov for dispensationen.

Alle daginstitutioner skal ifølge dagtilbudsloven tilbyde forældrene et sundt frokostmåltid, og det er den enkelte forældrebestyrelse, der på baggrund af de øvrige forældres ønsker, skal tage stilling til, om børnene skal have måltidet. Perioden for valg af frokostordning er på to år, og den nuværende periode udløber den 31. december 2022. Forældrene er orienteret om målet om 75% økologisk mad, og der kan være forældre, der har valgt frokostmåltidet til på grund af den nuværende økologiprocent. Forældrebestyrelsens beslutning om fra- eller tilvalg af den kommunale frokostordning gælder for alle forældre, og enkelte forældre kan derfor ikke udtræde af ordningen. Næste gang forældrebestyrelsen kan til- eller fravælge frokostordningen er for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2024.

Som alternativ til at dispensere fra økologiprocenten kan kommunalbestyrelsen eventuelt vælge at hæve den takst, som forældrene betaler for frokostmåltidet. En takststigning kan ske, tre måneder efter at kommunalbestyrelsen har truffet beslutning herom. Også her vil det være gældende, at de enkelte forældre ikke kan vælge at træde ud af ordningen og at

den samlede forældresbestyrelse næste gang kan til- eller fravælge frokostordningen for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2024.

## **Økonomi**

Ingen

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Børneudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

## **Historik**

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 57:**

Børne- og Ungeområdet indstiller, at

1. daginstitutionerne får midlertidig dispensation fra det politiske mål om, at 75% af de indkøbte fødevarer skal være økologiske
2. kommunalbestyrelsen delegerer kompetencen til at forlænge dispensationsperioden til børneudvalget.

### **Beslutning fra Børneudvalget 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 57:**

Børneudvalget indstiller, at:

1. Daginstitutionerne får midlertidig dispensation fra det politiske mål om, at 75% af de indkøbte fødevarer skal være økologiske, til at så meget som muligt inden for budgettet er økologisk, dog minimum 40 pct.
2. Kommunalbestyrelsen delegerer kompetencen til at forlænge dispensationsperioden til børneudvalget.

# Punkt 227: Omdannelse af området ved Bispeengbuen

01.00.05-P00-3-21

## Resume

Frederiksberg Kommune har sammen med Københavns Kommune udarbejdet tre visioner for omdannelse af området ved Bispeengbuen, hvis buen rives ned – helt eller delvis. Der skal tages stilling til, hvilken af visionerne, der ønskes arbejdet videre med, samt den videre proces.

## Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Gunvor Wibroe, Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Merete Winther Hildebrandt, Helle Sjelle, Laura Lindahl, Mette Bang Larsen, Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Ruben Kidde og Lotte Kofoed) og By- og Erhvervsstrategisk Udvalg indstiller,

1. at "Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen" tages til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune arbejder videre med belysning af vision 3 "Delvis nedrivning og grønne byrum", jf. sagsfremstilling, idet udvalget noterede sig, at tilslutning til scenarie 3 sker på baggrund af den nuværende viden om, at kapaciteten på vejnettet opretholdes, at der arbejdes videre med udvikling af Å-parken samt, at løsningen ikke forhindrer en tunnelloøsning på et senere tidspunkt. Desuden skal den kommende fase understøtte det videre arbejde med den grønne boulevard i Københavns kommune,
3. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med Staten med henblik på at afklare muligheder, proces og tidsplan for en realisering af vision 3 samt modeller for ejerskab og finansiering heraf.

Et mindretal i Magistraten (Jan E. Jørgensen) indstiller at stemme imod.

## Indstilling

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg indstiller,

1. at "Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen" tages til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune arbejder videre med belysning af vision 3 "Delvis nedrivning og grønne byrum", jf. sagsfremstilling, idet udvalget noterede sig, at tilslutning til scenarie 3 sker på baggrund af den nuværende viden om, at kapaciteten på vejnettet opretholdes, at der arbejdes videre med udvikling af Å-parken samt, at løsningen ikke forhindrer en tunnelloøsning på et senere tidspunkt. Desuden skal den kommende fase understøtte det videre arbejde med den grønne boulevard i Københavns kommune,
3. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med Staten med henblik på at afklare muligheder, proces og tidsplan for en realisering af vision 3 samt modeller for ejerskab og finansiering heraf.

## Sagsfremstilling

Magistraten udsatte sagen på mødet d. 13. juni 2022 efter drøftelse på baggrund af en række spørgsmål fra Venstre.

Forvaltningen har forholdt sig til spørgsmålene, som besvares i vedlagte bilag 7.

### Tidligere sagsfremstilling af 13. juni 2022

Kommunalbestyrelsen vedtog den 17. juni 2019, at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune skulle udarbejde to visioner for omdannelse af området omkring Bispeengbuen, hvor vejen lægges i tunnel, og der etableres grønne byrum med eller uden bebyggelse. Senere blev det besluttet (i Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2021), at der også skulle belyses en vision med delvis nedrivning af Bispeengbuen og grønne byrum. Desuden skulle der gennemføres en dialogproces, ligesom CO<sub>2</sub>-udledningen ved anlæg skulle belyses. Visionerne skulle medio 2022 forelægges til politisk beslutning.

By- og Erhvervsstrategisk udvalg, Magistraten og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvilken af de tre visioner, der skal arbejdes videre med, og som skal færdiggøres som idéoplæg i næste fase frem til medio 2023. Færdiggørelse af idéoplæg for den valgte vision forudsætter, at Københavns Borgerrepræsentation træffer en tilsvarende beslutning. Da Bispeengbuen er statsejet skal desuden tages stilling til igangsættelse af dialog med staten om realisering af visionen.

De tre visioner, som er udarbejdet af rådgiver og fremgår af bilag 2 og 3, omfatter:

- Visionsskitse 1: Tunnel og grønne Byrum (kort og lang variant)
- Visionsskitse 2: Tunnel, bebyggelse og grønne byrum (kort og lang variant)
- Visionsskitse 3: Delvis nedrivning og grønne byrum

Visionsskitserne viser, at der er et stort potentiale for at revitalisere området med nye grønne byrum. En genskabelse af Ladegårdsåen kan indgå som et markant blå element, der pumpes op, og der kan skabes plads til aktiviteter og fællesskab, samt til håndtering af hverdagsregn og skybrud. Visionsskitserne er fleksible, så både eksisterende og fremtidige aktiviteter kan flettes ind i parken i en fremtidig programmering, herunder muligheder for kultur- og fritidsaktiviteter.

Endelig beslutning om visionen forventes at kunne træffes i anden halvdel af 2023, når det endelige idéoplæg for den valgte vision foreligger. En aftale med staten forventes dog først at kunne indgås, når resultatet af statens igangsatte ”Forundersøgelse af en delvis nedrivning af Bispeengbuen” er afsluttet forventeligt i anden halvdel af 2023.

#### *Trafikale konsekvenser*

De tre visioner vurderes ikke at medføre en mindre kapacitet for afvikling af trafikken, end det tilstødende vejnet kan absorbere. Det skyldes, at det er kapaciteten i lyskrydsene og på de tilstødende veje, som afgør vejstrækningens samlede kapacitet for afvikling af biltrafik. Hastighedsgrænsen bliver i alle tre scenarier sænket, og forvaltningen vurderer, at eventuel overflytning af biltrafik i praksis vil blive beskeden, da hastighedsgrænserne på størstedelen af de omgivende veje er besluttet at skulle sænkes med 10 km/t inden for få år. Visionerne medfører endvidere forbedringer for cyklister og gående, herunder en bedre linjeføring for den grønne cykelrute Grøndalsruten. Der kan læses nærmere om de trafikale og mobilitetsmæssige konsekvenser ved de forskellige visioner i bilag 2, side 6-7.

#### *Konsekvenser for CO<sub>2</sub>*

Der er gennemført en beregning af visionsskitsernes CO<sub>2</sub>-aftryk for anlæg, jf. tabel 1 og bilag 5. Resultaterne viser, at anlæg af vision 1 og 2 medfører en langt større CO<sub>2</sub>-belastning end vision 3, hvor forskellen primært skyldes materialeforbrug til anlæg af tunnel.

Tabel 1: Beregning af visionsskitsernes forventede CO<sub>2</sub>-belastning for anlæg (ton CO<sub>2</sub>-ekvivalent). Resultaterne skal alene ses som retningsgivende, idet der i denne tidlige projektfase ikke er taget stilling til materialevalg, miljøoptimeringer, præcise mængder med mere.

Visionsskitse	1: Tunnel og grønne byrum		2: Tunnel, bebyggelse og grønne byrum		3: Delvis nedrivning og grønne byrum
	Kort tunnel	Lang tunnel	Kort tunnel	Lang tunnel	
CO <sub>2</sub> -belastning for anlæg (ton)	63.250	87.797	93.797	128.820	1.691

#### *Konsekvenser for støj, trafik og træer*

Der vil ikke være øgede støjgener for nogen borgere. Ved vision 1 og 2 reduceres støjen i området væsentligt, da vejtrafikken lægges i tunnel. Ved vision 3 opnås kun en mindre støjreduktion, som følge af lavere hastighedsgrænse og fjernelse af den sydlige bue. Ved vision 3 kan der yderligere, mod en merpris, opnås en større støjreduktion ved at forbedre den eksisterende støjafskærmning. Der kan læses nærmere om de støj-mæssige konsekvenser ved visionerne i bilag 2, side 6-7.

De eksisterende ca. 238 bilparkeringspladser under selve Bispeengbuen nedlægges, og terrænparkering ændres for at give plads til grønne byrum, aktiviteter og forbindelser. Der forventes i de tre visioner at blive ca. 100 bilparkeringspladser og et større antal cykelparkeringspladser på terræn i området, jf. bilag 2 og 3. De præcise konsekvenser for parkering og træer fastlægges i en senere projektfase.

#### *Finansieringsbehov*

For alle tre scenarier er der vurderet et kommunalt finansieringsbehov samt mulighed for medfinansiering fra staten og forsyningsselskaber.

Tabel 2 viser finansieringsbehovet til anlæg af de tre visioner, herunder varianter med kort eller lang tunnel (nutidsværdi). Udgifter er baseret på prisniveauet i januar 2022 og afspejler markante prisstigninger på anlæg i 2021, jf. bilag 3, side 108. Tabel 3 viser de forventede driftsudgifter.

Tabel 2: Anlægsudgifter og finansieringsbehov ved anlæg af de tre visionsskitser og varianter med kort eller lang tunnel. Alle beløb, herunder medfinansiering fra Staten og forsyningsselskaberne, er foreløbige estimater, som præciseres i næste projektfase.

Nutidsværdi (*), mio. kr.	Visionsskitse 1: Tunnel og grønne byrum		Visionsskitse 2: Tunnel, bebyggelse og grønne byrum		Visionsskitse 3: Delvis nedrivning og grønne byrum
	Kort tunnel	Lang tunnel	Kort tunnel	Lang tunnel	
<b>Totale anlægsudgifter</b>	<b>2.041</b>	<b>2.839</b>	<b>2.015</b>	<b>2.809</b>	<b>499</b>
- heraf infrastruktur (**)	1.739	2.454	1.739	2.454	241
- heraf byrum	302	385	276	355	258
<b>Totale indtægter</b>	<b>-263</b>	<b>-263</b>	<b>-507</b>	<b>-576</b>	<b>-264</b>
- heraf indtægt fra salg af byggeretter	0	0	-254	-323	0
- heraf medfinansiering fra staten (**)	-210	-210	-210	-210	-210
- heraf medfinansiering fra forsyning	-54	-54	-43	-43	-54
<b>Restfinansiering (anlæg)</b>	<b>1.778</b>	<b>2.576</b>	<b>1.508</b>	<b>2.233</b>	<b>236</b>

(\*) Indeks januar 2022. (\*\*) Såfremt Staten forestår anlæg af vejinfrastruktur reduceres statens medfinansiering tilsvarende. Differencer skyldes afrunding.

Tabel 3: Drifts- og vedligeholdelsesudgifter efter anlæg af de tre visionsskitser og to varianter. Estimaterne præciseres i næste fase.

Nutidsværdi (*), mio. kr.	Visionsskitse 1: Tunnel og grønne byrum		Visionsskitse 2: Tunnel, bebyggelse og grønne byrum		Visionsskitse 3: Delvis nedrivning og grønne byrum
	Kort tunnel	Lang tunnel	Kort tunnel	Lang tunnel	
<b>Totale drifts- og vedligeholdelsesudg. (**)</b>	<b>645</b>	<b>819</b>	<b>626</b>	<b>798</b>	<b>242</b>
- heraf infrastruktur (***)	449	569	448	573	52
- heraf byrum	196	250	178	225	190
<b>Årlig driftsudgift, januar 2022 prisniveau</b>	<b>25</b>	<b>32</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>12</b>
- heraf infrastruktur (***)	17	22	17	22	5
- heraf byrum	8	10	7	9	7

(\*) Indeks januar 2022. (\*\*) Tilbagediskonteret med 50 års restlevetid. (\*\*\*) Såfremt Staten forestår drift og vedligehold af vejinfrastruktur reduceres kommunernes udgift tilsvarende. Differencer skyldes afrunding.

De foreløbige økonomiske estimater viser, at såfremt vision 3 med en delvis nedrivning og byrum realiseres, vil det medføre en anlægsudgift i omegnen af 236 mio. kr., som vil skulle finansieres.

Statens bidrag og finansieringsbehovet skal drøftes med staten og præciseres yderligere i næste projektfase. For en detaljeret oversigt kan der findes en oversigt med nøgleoplysninger i bilag 2, side 14-15.

Visionerne for de tre hovedscenarier tager afsæt i en inddragelse af lokale borgere og interessenter gennem åbne arrangementer, dialog i projektets kvarterpanel, interviews og møder, jf. bilag 4. Der udtrykkes stærke ønsker om, at der skal ske en omdannelse af området med mere bynatur og vand i byen, mere fællesskab, mindre støj, luftforurening og CO2 samt bedre håndtering af skybrud. Nogle borgere er bekymret for støj og trafikkaos, mens en tunnel bygges. Der er også udtrykt bekymring for, om tunnelløsningen er så dyr, at projektet aldrig bliver til noget, og Bispeengbuen derved bliver stående.

Foreninger, råd og udvalg er inddraget med invitation til kvarterpanelet, jf. bilag 4 side 17. Som en del af Københavns Kommunes normale inddragelsesprocedure har Nørrebro, Bispebjerg og Vanløse Lokaludvalg samt Borgerinitiativet Åbn Åen afgivet høringssvar, jf. bilag 6. Sammenfattende foretrækker de tre lokaludvalg vision 1, der anses for at være den ideelle og mest visionære løsning, mens vision 2 frarådes. Vision 3 anses som en billigere løsning, der giver mere rekreativt areal og en acceptabel CO2 omkostning.

#### *Koordinering med tilgrænsende vejprojekter*

Vejdirektoratet har igangsat en statslig forundersøgelse af en delvis nedrivning af Bispeengbuen, hvis resultat forventes at foreligge i anden halvdel af 2023. Det anbefales, at resultatet afventes, inden der træffes endelig beslutning om realisering af idéoplægget. Københavns Kommune gennemfører en foranalyse for etablering af en grøn boulevard fra Bispeengbuen til Amager. Der koordineres med de to projekter i det videre forløb.

#### *Organisering af anlægsprojektet*

Det kan oplyses, at 40 % af arealet under Bispeengbuen ligger på Frederiksberg, mens de resterende 60 % er lokaliseret i København. Den finansielle fordeling kommunerne imellem skal drøftes.

By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaler, at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med staten, der ejer vejen, om at realisere vision 3, herunder at staten hovedrenoverer den nordlige vej bue og nedriver den sydlige vej bue i 2027/28. Herunder skal afklares muligheder, proces og tidsplan, samt modeller for ejerskab og finansiering.

Hvis kommunerne måtte beslutte at overtage vejen som kommunal vej og påtage sig de økonomiske risici forbundet med vedligeholdelse og delvis nedrivning, kan et interessentskab være en egnet selskabsform. I den forbindelse skal det i dialog med staten fastlægges, hvordan en optimal struktur for samarbejde fastlægges. Der bør aftales en tilstrækkelig økonomisk kompensation fra staten til kommunerne for at overtage vejen som kommunal vej.

#### *Politisk handlerum*

Det kan besluttes, at enten vision 1 eller vision 2 – i stedet for vision 3 – skal indgå i idéoplægget, som i så fald udarbejdes for den valgte vision, dog forudsat at Københavns Kommune træffer samme beslutning.

Beslutningen om valg mellem de tre visioner kan også udsættes til et senere tidspunkt, eksempelvis for at afvente Vejdirektoratets forundersøgelse af en delvis nedrivning af Bispeengbuen eller Københavns Kommunes forundersøgelse af den grønne boulevard. Det vil medføre, at idéoplægget og det videre forløb bliver forsinket.

Endelig kan besluttes at afslutte projektet, hvorved ubrugte midler til idéoplægget vil blive søgt tilbageført til kommunekassen, og status quo bibeholdes, hvilket forventes at indebære, at staten levetidsforlænger Bispeengbuen med 55 år i 2030-2031.

#### *Videre proces*

Når Kommunalbestyrelsen og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har godkendt indstillingen, færdiggør By-, Kultur- og Miljøområdet i samarbejde med Københavns Kommune idéoplægget for visionsskitse 3. Herunder vil ske fortsat inddragelse af lokaludvalg, kvarterpanel, borgere og interessenter.

Det færdige Idéoplæg forventes fremlagt til politisk godkendelse medio 2023.

En dialog med staten indledes om mulighed, proces og tidsplan for en delvis nedrivning af Bispeengbuen og etablering af et grønt byrum, samt modeller for ejerskab og finansiering heraf. En aftale med Staten forventes dog først at kunne indgås, når Vejdirektoratets forundersøgelse af en delvis nedrivning af Bispeengbuen er afsluttet, forventet i anden halvdel af 2023.

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

By-, Kultur og Miljøområdet anbefaler ud fra en samlet vurdering, at der arbejdes videre med belysning af visionsskitse 3. Det er vurderingen, at denne løsning i høj grad kan forløse områdets potentialer, at det har en relativt lav CO2-påvirkning, og at det potentielt kan realiseres inden for en kortere årrække. Anlægsudgiften er på et mere realiserbart niveau end de to tunnelløsninger, omend det kan vise sig vanskeligt for Frederiksberg Kommune at prioritere det forventede beløb til

anlæg de kommende år. Løsningen kan desuden være en etapeløsning, der ad åre kan udbygges til fx en tunnelloøsning eller en vej i terræn.

Forvaltningen vurderer endvidere, at nuancerne i de modtagne input i dialogprocessen i høj grad er imødekommet i de tre visioner. Muligheder for yderligere støjreduktion, forlængelse af vandforløbet ind i Ågadeparken og tilslutning af Lygte Å samt de øvrige input, vil indgå i det videre arbejde i næste projektfase.

## **Økonomi**

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for kommunen.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

## **Historik**

### **Indstilling 30. maj 2022, pkt. 20:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at "Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen" tages til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune arbejder videre med belysning af vision 3 "Delvis nedrivning og grønne byrum", jf. sagsfremstilling - og
3. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med Staten med henblik på at afklare muligheder, proces og tidsplan for en realisering af vision 3, samt modeller for ejerskab og finansiering heraf.

### **Beslutning fra By- og Erhvervsstrategisk udvalg 2022-25, 30. maj 2022, pkt. 20:**

By- og Erhvervsstrategisk udvalg indstiller,

1. at "Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen" tages til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune arbejder videre med belysning af vision 3 "Delvis nedrivning og grønne byrum", jf. sagsfremstilling, idet udvalget noterede sig, at tilslutning til scenarie 3 sker på baggrund af den nuværende viden om, at kapaciteten på vejnettet opretholdes, at der arbejdes videre med udvikling af Å-parken samt, at løsningen ikke forhindrer en tunnelloøsning på et senere tidspunkt. Desuden skal den kommende fase understøtte det videre arbejde med den grønne boulevard i Københavns kommune,
3. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med Staten med henblik på at afklare muligheder, proces og tidsplan for en realisering af vision 3 samt modeller for ejerskab og finansiering heraf.

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 210:**

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg indstiller,

1. at "Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen" tages til efterretning,
2. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune arbejder videre med belysning af vision 3 "Delvis nedrivning og grønne byrum", jf. sagsfremstilling, idet udvalget noterede sig, at tilslutning til scenarie 3 sker på baggrund af den nuværende viden om, at kapaciteten på vejnettet opretholdes, at der arbejdes videre med udvikling af Å-parken samt, at løsningen ikke forhindrer en tunnelloøsning på et senere tidspunkt. Desuden skal den kommende fase understøtte det videre arbejde med den grønne boulevard i Københavns kommune,
3. at Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune går i dialog med Staten med henblik på at afklare muligheder, proces og tidsplan for en realisering af vision 3 samt modeller for ejerskab og finansiering heraf.

### **Beslutning fra Magistraten 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 210:**

Magistraten udsatte sagen efter drøftelse på en række spørgsmål fra Venstre.

## **Bilag**

Bilag 2 Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen - Opsamlingsnotat

Bilag 3 Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen

Bilag 4 Visionsoplæg for omdannelse af Bispeengen - Dialogproces

Bilag 1 Overblik over politisk behandling

Bilag 5 Omdannelse af Bispeengen - CO2-beregninger

Bilag 6 Høringssvar fra lokaludvalg og Åbn Åen

Bilag 7 Omdannelse af området ved Bispeengbuen, svar på spørgsmål fra Jan E. Jørgensen

# Punkt 228: Oplæg om udbygning af den blandede by

00.15.10-G01-1-22

## Resume

Magistraten har anmodet om et oplæg til hvilke indsatser, der kan gøres for at fastholde og udbygge Frederiksberg som en blandet by. Oplægget tager udgangspunkt i Frederiksbergs unikke udgangspunkt som en blandet by og adresserer fire udfordringer for at fastholde dette. På den baggrund redegøres der for de indsatser, der allerede er i gang og foreslås otte nye initiativer. Blandt initiativerne er revision af de boligpolitiske instrumenter i kommuneplanen, udbygning med flere almene boliger og arbejde med nye fællesskabsorienterede boligformer.

## Beslutning

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Gunvor Wibroe, Mette Bang Larsen, Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Ruben Kidde og Lotte Kofoed) og et flertal i By og Erhvervsstrategisk Udvalg (Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke, Lotte Kofoed og Pelle Dragsted) indstiller,

at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg, idet udspillet justeres, så det fremgår at:

1. at kommunen ønsker at understøtte og afsøge mulighederne for, at flere aktører, herunder Frederiksberg Boligfond kan bidrage med forskellige boligformer,
2. at det i udspillet indgår som et særligt indsatsområde, at Frederiksberg Kommune over for Staten opfordrer til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. for privat boligbyggeri,
3. at der sker monitorering af boligudviklingen på Frederiksberg, herunder omfanget af §5 stk. 2 renoveringer

Endvidere ønskede By- og Erhvervsstrategisk Udvalg en række mindre redaktionelle tilpasninger samt forbedring af layout.

Et mindretal i Magistraten (Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Merete Winther Hildebrandt, Helle Sjelle, Laura Lindahl og Jan E. Jørgensen) indstiller at stemme imod, og et mindretal i By- og Erhvervsstrategisk Udvalg (Helle Sjelle, Bent Isager-Nielsen og Trine Labuhn) tog forbehold, idet de ønskede oplysninger om grundlaget for det angivne skøn om antallet af almene boliger.

Et flertal i Magistraten (Borgmesteren, Gunvor Wibroe, Mette Bang Larsen, Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Ruben Kidde og Lotte Kofoed) og et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) indstiller, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

Et mindretal i Magistraten (Nikolaj Bøgh, Alexandra Dessoy, Merete Winther Hildebrandt, Helle Sjelle, Laura Lindahl og Jan E. Jørgensen) indstiller at stemme imod, og et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) tog forbehold, idet der ønskes bedre data for udviklingen, herunder huslejeniveauer som følge af §5 stk. 2 renoveringer, ligesom mindretallet tog forbehold for antallet af almene boliger bl.a med henvisning til aftale i forbindelse med Budget 2020.

Mindretallet i Magistraten fandt det meget utilfredsstillende og uden fortilfælde, at en så vigtig sag blev hastet igennem.

## Indstilling

Et flertal i By og Erhvervsstrategisk Udvalg (Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke, Lotte Kofoed og Pelle Dragsted) indstiller,

at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg, idet udspillet justeres, så det fremgår at:

1. at kommunen ønsker at understøtte og afsøge mulighederne for, at flere aktører, herunder Frederiksberg Boligfond kan bidrage med forskellige boligformer,
2. at det i udspillet indgår som et særligt indsatsområde, at Frederiksberg Kommune over for Staten opfordrer til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. for privat boligbyggeri,
3. at der sker monitorering af boligudviklingen på Frederiksberg, herunder omfanget af §5 stk. 2 renoveringer

Endvidere ønskede udvalget en række mindre redaktionelle tilpasninger samt forbedring af layout.

Et mindretal i By- og Erhvervsstrategisk Udvalg (Helle Sjelle, Bent Isager-Nielsen og Trine Labuhn) tog forbehold, idet de ønskede oplysninger om grundlaget for det angivne skøn om antallet af almene boliger.

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) indstiller, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) tog forbehold, idet der ønskes bedre data for udviklingen, herunder huslejeniveauer som følge af §5 stk. 2 renoveringer, ligesom mindretallet tog forbehold for antallet af almene boliger bl.a med henvisning til aftale i forbindelse med Budget 2020.

## **Sagsfremstilling**

Magistraten udsatte sagen på mødet den 13. juni 2022, idet et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget tog forbehold på baggrund af en række spørgsmål.

Forvaltningen har forholdt sig til spørgsmålene, som er besvaret i vedlagte bilag 1. Der vedlægges endvidere data for boligmassen i Frederiksberg Kommune 2019 jf. bilag 2.

### Tidligere sagsfremstilling af 13. juni 2022

Frederiksberg har et unikt udgangspunkt for en blandet by. Byen rummer en varieret sammensætning af kvarterer med forskellige boligtyper med stor variation i både størrelser og ejerformer, der er blandet med erhverv, detailhandel og uddannelsesinstitutioner. Endvidere er der nært til de offentlige servicetilbud og til kultur- og fritidsfaciliteter. De stigende priser på både ejer-, leje- og andelsboliger gør det imidlertid stadig sværere for borgere med lavere indkomster at finde en bolig på Frederiksberg. Grundejere og udviklere ønsker at omdanne erhvervslokaler til boliger, hvilket presser de små kreative erhverv ud af byen. Ændringer i familiemønstre betyder også, at de mange små boliger, som Frederiksberg også rummer, i stigende grad kun bebos af én person, mens børnefamilierne har svært ved at finde boliger, der passer til deres behov.

Magistraten anmodede den 17. januar 2022 forvaltningen om et oplæg til hvilke initiativer, der kan tages for at fastholde Frederiksberg som en blandet by.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet vedlagte udspil om ”udbygning af den blandede by”, som lægger op til at supplere og justere den boligpolitik, som blev vedtaget med Kommuneplan 21.

### *Problemstillingerne*

Udspillet har fokus på fire aktuelle problemstillinger på Frederiksberg:

#### Boliger, der er til at betale

Den største udfordring i forhold til at fastholde den blandede by er at sikre, at der fortsat er et rimeligt antal boliger, der er til at betale for borgere med lave eller gennemsnitlige indkomster. De sidste 20 år er boligpriserne - med mindre udsving - steget markant. Priserne stiger, hvor de kan, og på den måde, de kan. Kontantpriserne på ejerboliger har aldrig været højere. Lejen i private udlejningsboliger er løbende steget både for nye boliger, der kan udlejes til markedsleje, og for renoverede boliger, der kan udlejes efter det lejedes værdi. Endelig er mange andelsboliger overgået til valuarvurderinger, hvilket betyder, at de kan prissættes markant højere end tidligere, fordi de prissættes efter værdien af private udlejningsejendomme.

#### Mangfoldig boligforsyning

Markedsudviklingen har tendens til at fokusere på de boligtyper, boligstørrelser og ejerformer, der aktuelt er størst sikkerhed for at afsætte til den bedste pris. I disse år vil de fleste udviklere gerne bygge mindre boliger, gerne studieboliger (uden studiepligt) til privat udlejning. Det sikrer imidlertid ikke nødvendigvis udbygning med boliger, der understøtter fastholdelse af en blandet by. F.eks. udbygning med almene boliger, der i dag ikke kan betale samme pris for ledige byggegrunde. Det skaber heller ikke blanding af små og store boliger, variation af ejerformer (f.eks nye andelsboliger) eller etablering af bygge-og bofællesskaber, der er svære at finansiere med de nuværende regler.

#### Tilgængelighed til betalbare boliger

Når borgernes livsomstændighederne ændrer sig, kan der blive brug for en anden bolig. Som boligmarkedet har udviklet sig på Frederiksberg, er det imidlertid blevet sværere at finde boliger i disse situationer. Lejligheder til omkostningsbestemt husleje og billige andelsboliger bliver ofte overdraget gennem familie og netværk. Der er meget få betalbare mindre boliger, der tilbyder et fællesskab til ældre. Almene boligselskaber på Frederiksberg har meget lange ventelister, og kun få meget udsatte målgrupper kan anvises en lejlighed af kommunen, hvor huslejen er afstemt med borgerens betalingsevne.

### Blandede byfunktioner i hele byen

Kvadratmeterprisen på boliger på Frederiksberg er i dag langt højere, end hvad der gælder for andre funktioner. Det skaber et pres fra ejere og udviklere for at få lov til at konvertere fra fx erhverv til bolig. Der skal derfor regulering til, hvis ikke erhvervslejemål – herunder ikke mindst lejemål til små erhverv og startups – skal presses ud af byen. Frederiksberg Kommune udviser derfor tilbageholdenhed med at tillade konverteringer af mindre erhvervsbygninger til boliger, og der udarbejdes lokalplaner, der skal fastholde mindre erhvervslokaler i stueetager og baghuse.

### *Nye initiativer*

Oplægget rummer forslag til en række initiativer, som kan imødegå ovenstående udfordringer og understøtte den blandede by med fokus på boliger. Initiativerne supplerer de boligpolitiske indsatser, der allerede er i gang. De otte nye initiativer er:

#### 1) Revision af de boligpolitiske redskaber i kommuneplanen

Kommuneplanen sætter rammer for boligudbygningen, og udspillet lægger op til at revidere en række af disse med fokus på at udbygge den blandede by.

Det drejer sig skærpelse af kravet til almene boliger i lokalplaner, hvor der lægges op til at der som udgangspunkt altid stilles krav om 25% almene boliger ved nye boligprojekter, når det muligt og relevant. For at sikre, at der er variation i boligstørrelser i hele byen lægges der op til at revidere kravene til minimums- og gennemsnitsstørrelser, så de i højere grad afspejler og sikrer variation i byens enkelte kvarterer. Og endelig lægges der, i forlængelse af Klima- Plan og Boligudvalgets beslutning d. 10.januar 2022, op til, at der laves nye kriterier for lejlighedssammenlægninger, der begrænser mulighederne herfor. Forslaget indebærer at sætte grænsen for sammenlægninger til 145 kvm., hvilket er midt i mellem den nuværende grænse på 160 kvm., og den i lovgivningen fastsatte grænse på 130 kvm., som der er et retskrav på at få tilladelse til. Forslaget bygger på, at der er mange små lejligheder omkring 70 kvm, hvor familier har glæde af at kunne blive boende ved at lægge lejligheden sammen med naboledigheden, mens boliger, der er større, ikke fremover vil kunne sammenlægges for at fastholde disse som små familieboliger.

#### 2) Nye almene boliger

Et centralt element i udspillet er at skaffe flere almene familieboliger. I den forbindelse vil de nye værktøjer til at fremme almene boliger, f.eks. aftalen mellem et flertal af Folketingets partier, blive bragt i anvendelse. Der igangsættes en ekstraordinær indsats for – i dialog med de almene boligorganisationer – at finde nye muligheder for placering af almene boliger på Frederiksberg. I dialogen med de almene boligorganisationer indgår også mulighederne for at bygge flere almene familieboliger i sammenhæng med eksisterende almene afdelinger. Der er estimeret et langsigtet samlet potentiale for nye almene familieboliger på op til 600 boliger, hvilket dog afhænger af de almene boligorganisationers muligheder for at gennemføre projekterne.

#### 3) Nye boligtyper, der understøtter fællesskaber

Frederiksberg Kommune forbereder aktuelt et pilotprojekt for et bygge-og bofællesskab i form af private andelsboliger med kommunal garanti på en kommunalt ejet grund. Andelsboligerne skal opføres som et byggefællesskab, for at skabe de bedste rammer for det seniorbofællesskab, der skal bo på adressen. Projektet er et pilotprojekt som forberedelse for udviklingen af Frederiksberg Hospital, hvor der både vil blive arbejdet med almene boliger og andre boligtyper, der understøtter fællesskab og mangfoldighed i boligudbuddet.

#### 4) Samarbejde om boliganvisning, herunder til private udlejere

Frederiksberg Kommune har allerede en rammeaftale med de almene boligorganisationer om boligsocial anvisning og fleksibel udlejning. Denne vil blive suppleret med en ny boligsocial masterplan, der kobler den boligsociale indsats i boligområderne med de øvrige kommunale kerneopgaver på socialområdet. Kommunen vil desuden målrettet afsøge muligheden for at indgå aftaler med private udlejere om at anvise boligsøgende med et boligsocialt behov til private udlejningsejendomme.

#### 5) Strategi for kommunale beboelsesejendomme

Frederiksberg er en af de få danske kommuner, der selv ejer en større portefølje af beboelsesejendomme med almindelige familieboliger. Der udarbejdes en egentlig strategi for det fremadrettede ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme og for den boligsociale anvisning til dem.

#### 6) Styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond

Med 4 pct. af samtlige boliger på Frederiksberg, er Frederiksberg Boligfonden en vigtig aktør for den blandede by. Ikke mindst pga. fondens formål, der bl.a. tager sigte på at bidrage med betalbare boliger. Frederiksberg Boligfond er aktuelt i økonomiske vanskeligheder, og der arbejdes derfor på en retningsplan. Et styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond om udvikling af en bæredygtig, blandet by søges etableret fremadrettet

## 7) Analyse af boligernes betalbarhed

Ifølge FN er en betalbar bolig defineret ved, at en husstand maksimalt anvender 30 pct. af sin disponible indkomst på boligudgifter. For at få et databaseret grundlag at vurdere ud fra, vil kommunen tage initiativ til en analyse af de frederiksborgske boligpriser i forhold til indkomstudviklingen. Et sådant grundlag vil være værdifuldt til at understøtte kommunens boligpolitik. Der vil endvidere blive etableret en løbende monitorering af udviklingen.

## 8) Kortlægning af potentiale for yderligere boligudvikling

På Frederiksberg vil byudviklingen i de fleste tilfælde bestå af omdannelse og tilføjelser inden for eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse. Som en del af arbejdet med den blandede by, vil der løbende ske vurdering af mulighederne, idet hensyn til de eksisterende bymiljøer og byens grønne kvaliteter fortsat vil vægte højt.

### *Videre proces*

De foreslåede ændringer af kommuneplanen kræver et kommuneplantillæg. Da der er tale om principielle ændringer, skal ændringsprocessen starte med en tidlig indkaldelse af idéer og forslag. Derfor indstilles det, at boligudspillet danner grundlag for en sådan forudgående offentlighed som grundlag for et senere forslag til kommuneplantillæg.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de foreslåede nye initiativer kan medvirke til at fastholde og udbygge den blandede by. Det estimerede potentiale for udbygning med almene boliger er dog behæftet med stor usikkerhed og en realisering af denne type projekter kræver et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og beboerne i de almene boligafdelinger.

## **Økonomi**

Udbygning med almene bolig kræver, at kommunen afsætter midler til grundkapitaltilskud. Der er pt. afsat budget til byggeri af de første 100 nye almene familieboliger. Udbygning herudover vil kræve, at der afsættes budget i forbindelse med kommende budgetprocesser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

By- og Erhvervsstrategisk udvalg, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

## **Historik**

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 216:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk udvalg, at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 26:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk udvalg, at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 99:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk udvalg, at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

**Beslutning fra Magistraten 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 216:**

Magistraten udsatte sagen.

**Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 99:**

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

at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) tog forbehold, idet der ønskes bedre data for udviklingen, herunder huslejeniveauer som følge af §5 stk. 2 renoveringer, ligesom mindretallet tog forbehold for antallet af almene boliger bl.a med henvisning til aftale i forbindelse med Budget 2020.

**Beslutning fra By- og Erhvervsstrategisk udvalg 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 26:**

Et flertal i By og Erhvervsstrategisk Udvalg (Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke, Lotte Kofoed og Pelle Dragsted) indstiller,

at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg, idet udspillet justeres, så det fremgår at:

1. at kommunen ønsker at understøtte og afsøge mulighederne for, at flere aktører, herunder Frederiksberg Boligfond kan bidrage med forskellige boligformer,
2. at det i udspillet indgår som et særligt indsatsområde, at Frederiksberg Kommune over for Staten opfordrer til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. for privat boligbyggeri,
3. at der sker monitorering af boligudviklingen på Frederiksberg, herunder omfanget af §5 stk. 2 renoveringer

Endvidere ønskede udvalget en række mindre redaktionelle tilpasninger samt forbedring af layout.

Et mindretal i By- og Erhvervsstrategisk Udvalg (Helle Sjelle, Bent Isager-Nielsen og Trine Labuhn) tog forbehold, idet de ønskede oplysninger om grundlaget for det angivne skøn om antallet af almene boliger.

**Bilag**

Bilag 2 - Boligdata

Udspil\_Den\_blandede\_by\_Tilrettet

Bilag 1 - Svar på spørgsmål til boligudspillet modtaget fra Nikolaj Bøgh

# Punkt 229: Idéoplæg til byggefællesskab på Søndre Fasanvej 26

01.00.00-P00-3-22

## Resume

Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal arbejdes videre med et pilotprojekt med etablering af et byggefællesskab på Frederiksberg gennem salg af kommunens grund beliggende på Søndre Fasanvej 26 til et nærmere bestemt byggeri for ustøttede private andelsboliger, hvor der stilles kommunal garanti for en del af realkreditbelåningen.

## Beslutning

Magistraten og Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der arbejdes videre med idéoplægget for nærmere beskrivelse af krav for opførelse af ny beboelsesejendom og dertilhørende udearealer på Søndre Fasanvej 26 som byggefællesskab, idet udvalget understregede, at der ikke hermed er taget stilling til en konkret bebyggelse på grunden, og idet Magistraten ønsker, at der i videst omfang undgås, at der fældes træer i anledning af projektet.
2. at boligerne opføres som andelsboliger med kommunal garanti, og der herunder arbejdes videre med konkrete garantivilkår for byggeriet (og det planlagte byggefællesskab mellem køber og de kommende andelshavere),
3. at forvaltningen undersøger, om salg af grund beliggende Søndre Fasanvej 26 kan ske direkte til Fonden for Billige Boliger jf. almenboligloven for at sikre sig, at fondens erfaringer med lignende byggeri indgår i projektet, eller om grundsalget skal i offentligt udbud. Salgsvilkår for en betinget købsaftale, og indtægtsbevilling vil blive forelagt Kommunalbestyrelsen til godkendelse i forlængelse af sag om godkendelse af tilsagn og vilkår for kommunegaranti i henhold til almenboligloven.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede om en besigtigelse af grunden i udviklingsforløbet.

## Indstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der arbejdes videre med idéoplægget for nærmere beskrivelse af krav for opførelse af ny beboelsesejendom og dertilhørende udearealer på Søndre Fasanvej 26 som byggefællesskab, idet udvalget understregede, at der ikke hermed er taget stilling til en konkret bebyggelse på grunden,
2. at boligerne opføres som andelsboliger med kommunal garanti, og der herunder arbejdes videre med konkrete garantivilkår for byggeriet (og det planlagte byggefællesskab mellem køber og de kommende andelshavere),
3. at forvaltningen undersøger, om salg af grund beliggende Søndre Fasanvej 26 kan ske direkte til Fonden for Billige Boliger jf. almenboligloven for at sikre sig, at fondens erfaringer med lignende byggeri indgår i projektet, eller om grundsalget skal i offentligt udbud. Salgsvilkår for en betinget købsaftale, og indtægtsbevilling vil blive forelagt Kommunalbestyrelsen til godkendelse i forlængelse af sag om godkendelse af tilsagn og vilkår for kommunegaranti i henhold til almenboligloven.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede om en besigtigelse af grunden i udviklingsforløbet.

## Sagsfremstilling

### Byggefællesskaber

I Danmark er det traditionelt en investor eller en kapitalfond, som køber grunde og opfører ejer-, leje- eller andelsboliger. Boligerne udvikles ud fra en vurdering af, hvilke boligtyper der giver det største afkast, og naturligvis de muligheder og begrænsninger, der er i den konkrete lokalplan. Det er sjældent, at kommende beboere er med til at stille krav til byggeriet.

Byggefællesskabet adskiller sig ud fra andre boligprojekter ved, at de kommende beboere selv udvikler og bygger deres bolig uden et investorled. Netop på grund af det ejerskab og den indflydelse, som det giver på byggeriet, er det erfaringen fra bl.a. Fællesbyg i Køge Kyst, at boligerne får et mere personligt præg, at der bliver prioriteret fællesarealer, som f.eks. værksteder, gæsteværelser og fælles køkken. Desuden skaber byggefællesskabets medlemmer et socialt fællesskab og naboskab, allerede inden huset er færdigt, hvilket giver særdeles gode vilkår for fællesskaber og naboskaber i fremtiden.

### *Pilotprojekt med byggefællesskab på Frederiksberg*

Frederiksberg Kommune har siden efteråret 2021 været i dialog med Fonden for Billige Boliger. Fonden ønsker at facilitere et byggefællesskab, som skal etablere andelsboliger, hvor etableringsomkostninger afspejles i prisen også fremadrettet for de kommende andelshavere. Andelsboligerne skal ydermere give værdi tilbage til byen, bl.a. i form af fremtidssikrede seniorboliger med fællesfunktioner.

Fonden vil tage initiativ til at samle en gruppe frederiksbergborgere og bistå dem med at danne et byggefællesskab med henblik på at opføre en ny bygning med ca. 15 seniorboliger og dertilhørende fællesarealer og udearealer på kommunens grund beliggende Søndre Fasanvej 26. Fondens datterselskab Kuben Byg A/S skal varetage bygherrerollen i samarbejde med byggefællesskabet og forestå opførelsen af byggeriet.

Byggefællesskabet, som er målrettet seniorer, vil bidrage til at fremme flyttekæder. I dag er en betydelig andel større boliger over 100 m<sup>2</sup> på Frederiksberg beboet af én eller to personer, herunder er en del boliger beboet af ældre. Der er derfor et potentiale i at frigøre nogle af de større boliger til familier ved at opføre senioregnede boliger og understøtte flyttekæder på Frederiksberg.

Det konkrete projekt vil være baseret på de erfaringer, som Fonden for Billige Boliger har gjort i det allerede opførte byggefællesskab i Køge Kyst. Her var fondens rolle at facilitere selve udførelsen af byggeriet, herunder være kontraktholder for arkitekt og entreprenør i samarbejde med byggefællesskabet. Det er fondens erfaring, at det er nødvendigt at skabe en proces for byggeriets design, så byggefællesskabet får god rådgivning om, hvad der i praksis kan lade sig gøre inden for den aftalte økonomi og samtidig får skabt de funktioner, som ønskes. Desuden har fonden erfaring med professionel kontrahering og byggestyring som side.

Der er ikke mange erfaringer med byggefællesskaber i de store byer i Danmark. Det er imidlertid en model, som det vil være hensigtsmæssigt at Frederiksberg Kommune får erfaring med, inden kommunen fra 2027 skal udvikle hospitalsgrunden på Frederiksberg. Boligpolitisk er et byggefællesskab med andelsboliger også i tråd med Kommuneplan 2021, hvor det er blevet besluttet, at boligformer, som sætter gode rammer for fællesskaber, prioriteres.

### *Salg af grund*

Søndre Fasanvej 26 har, af flere omgange været udset til ny boligbebyggelse - senest i forbindelse med etablering af boliger til flygtninge i 2017. Dengang blev ejendommen tilskødet Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) betinget af, at der var udarbejdet et skitseprojekt af ONV Arkitekter. Projektet omfattede et etageboligbyggeri i fire etager med 16 lejligheder og et samlet areal på 1.481 m<sup>2</sup> inkl. tagetage. Der blev udstedt byggetilladelse til projektet i 2018, men prissætningen for udførelsen lå desværre væsentligt over maksimumbeløbet for støttet byggeri, og FFB måtte opgive projektet. Grunden blev derefter tilbageskødet til Frederiksberg Kommune.

Fonden Billige Boliger har gennemgået FFB's daværende projekt og vurderer, at de kan købe grunden på Søndre Fasanvej til opførelse af et tilsvarende projekt som ustøttede andelsboliger med kommunal garanti og med etablering af et byggefællesskab.

Almenboliglovens § 160 n, jf. § 118, stk. 4, muliggør at en kommune kan sælge et areal til opførelse af private, ustøttede andelsboliger med kommunegaranti uden forudgående udbud, idet der skal udfoldes sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Markedsprisen vil i så fald blive fastsat på baggrund af salgsvilkårene og grundens forhold i øvrigt af en eller flere ejendomsmæglere.

Almenboliglovens § 160 n, jf. § 118, stk. 4, giver hjemmel til, at kommunen stiller garanti for lån til ustøttede private andelsboliger, der har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi ved optagelsen af lånet. Lånet skal være et realkreditlån. En sådan garanti belaster ikke kommunens låneramme. Ustøttede andelsboliger vil sige, at boligerne – bortset fra garantien – ikke får nogen løbende støtte fra det offentlige eller Landsbyggefonden. Der kan heller ikke tinglyses en tilbagekøbsklausul.

Frederiksberg Kommune har ikke tidligere anvendt muligheden for at stille kommunegaranti til opførelse af private andelsboliger. Det anbefales dog at gøre det i denne sag, fordi der generelt etableres meget få nye andelsboligforeninger på Frederiksberg, og fordi kommunen ønsker erfaring med etablering af andelsboliger som byggefællesskaber.

Frederiksberg Kommune stiller vilkår i garantien for at sikre kvaliteten for den kommende ejendom, således at kommunen ikke påtager sig en unødigt risiko. Der kan f.eks. stilles krav til antal boliger, indretning, boligernes størrelse m.v. Disse vilkår supplerer de krav, som Frederiksberg Kommune normalt stiller til et nybyggeri for at sikre et godt og attraktivt byggeri.

Der er mulighed for uden udbud at sælge en grund med henblik på opførelse af andelsboliger med kommunal garanti. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at der skal være en saglig grund til at vælge denne fremgangsmåde frem for et udbud. Forvaltningen kan se en fordel i, at fonden gennemfører projektet med henblik på at få fondens erfaringer med lignende byggeri i spil på Frederiksberg med sigte på udviklingsplan og salgsstrategien for Frederiksberg Hospital. Alternativet er at gennemføre et udbud, men dette vil tage længere tid, og det er ikke givet, at der på markedet er aktører med samme erfaringer med byggefællesskaber.

For at sikre et fuldt beslutningsgrundlag for dette, vil forvaltningen hos Ankestyrelsen undersøge, om et salg kan gennemføres ved anvendelse af §118 i almenboligloven i denne konkrete situation, således at kommunen for at få fondens erfaringer i spil kan sælge direkte til fonden eller om udbudsformen skal vælges.

#### *Etablering af byggefællesskab som model*

Intensionen er, tidligt i processen, at annoncere efter borgere, som ønsker at deltage i byggefællesskabet. Fonden Billige Boliger faciliterer etableringen af byggefællesskabet som en forening, og sætter sammen med formandskabet rammer for foreningens møder og processen for udvikling af boliger, byggeprojekt, finansiering, udbud og udførelse. I denne fase vil foreningens medlemmer på et tidspunkt skulle betale et depositum for at være med i foreningen. Depositum dækker dele af udviklingsomkostningerne, og betales normalt ikke tilbage.

Når projektet skal udføres, skal der stilles sikkerhed for finansiering. Det betyder, at byggefællesskabets medlemmer skal stille sikkerhed for købesummen af deres kommende andelsbolig. Hvis det er en villa, der skal bygges, kan banken normalt godt stille den nødvendige garanti for borgeren, men hvis det er en etageejendom kræves en endelig udstykning i ejerlejligheder før banken kan dette. Udfordringen ved finansieringen for et byggefællesskab er derfor, at de kommende beboere ikke nødvendigvis kan finansiere byggeriet, før de har solgt eller er fraflyttet eksisterende bolig, de kan ikke få garanti i banken, og der er derfor en lang periode med "dobbeltfinansiering", som kun få familier har råd til. Der er derfor en periode fra indgåelse af entreprenørkontrakter til ibrugtagning af ejendommen, hvor byggeprojektet skal "mellemfinansieres". I denne periode er det Fonden for Billige Boliger, som varetager bygherre og finansieringsopgaven, og den suppleres med en kommunegaranti, betingede købsaftaler evt. bankgarantier fra de kommende beboere. Denne finansieringsmodel erstatter således den almindelige model, hvor en investor finansierer og tager risikoen for byggeriets udførelse, mod et investorprovenu, som afspejles i salgspriserne på boligerne.

Når opførelsen af byggefællesskabet er langt nok, kan andelsboligforeningen stiftes, der kan ske udstykning og den samlede finansiering og lån overgå til andelshaverne, som andele der afspejler byggeriets omkostninger, i takt med at nuværende bolig sælges og fraflyttes.

Det er Fonden for Billige Boliger's intention at udvikle en boligmodel, hvor prisen for andelsboligen afspejler den egentlige opførelsespris. Fonden Billige Boliger arbejder desuden med et vedtægtsgrundlag for en kommende andelsboligforening, hvor der sikres varig betalbarhed ved prisfastsættelse og videresalg af andelsboligerne. Forvaltningen skal dog understrege, at kommunen ikke kan lægge vægt på denne intention i forbindelse med beslutning om stille garanti og evt. sælge til fonden uden udbud. Det er således efter praksis fra Ankestyrelsen ikke et sagligt kommunalt hensyn til lægge vægt på forventede salgspriser eller huslejeniveau. Beslutningen om at sælge til fonden uden udbud skal derfor være båret af ønsket om at trække på fondens erfaringer med byggefællesskaber i projektet.

#### Projektets fysiske rammer

##### *Projektområdet*

Søndre Fasanvej 26 ligger centralt på Frederiksberg og som en kile mellem vejen og Solbjerg Parkkirkegård. Frederiksberg Have ligger på modsatte side af vejen. Kilen omfatter fem matrikler, der alle ejes af Frederiksberg Kommune. Det er den nordligste grund, matr.nr. 38q, Søndre Fasanvej 26, på 1.654 m<sup>2</sup>, som der skitseres på (jf. bilag 1). Grunden afgrænses mod nord af de bevaringsværdige etageboligejendomme Søndre Fasanvej 24 og Frederiksvej 1-1B fra 1897 og Frederiksvej 3 fra 1883, mod vest af Solbjerg Parkkirkegård, mod syd af resten af kilen og mod øst af Søndre Fasanvej. 800 meter mod nord ligger Fasanvej Metrostation.

##### *Hovedgreb og arkitektur*

Arkitektfirmaet Mangor og Nagel har udarbejdet nogle indledende skitser (jf. bilag 2), som viser tre forskellige tilgange til udformning af en ny bygning med tilhørende fællesfaciliteter.

Fælles for de tre modeller er, at den nye bygning tager afsæt i nabobygningens gavl og følger med samme dimensioner og tagform facadelinjen langs Søndre Fasanvej. Bagtil er der mulighed for at give bygningen et mere frit formsprog. Den endelige udformning afhænger af en kommende proces med fremtidige beboere, Fonden for Billige Boliger og Frederiksberg Kommune, således bygningen både understøtter fællesskabet og lever op til Frederiksberg Kommunes krav til nybyggeri.

##### *Opholdsareal og træer*

Alle modeller arbejder med altaner eller terrasser til hver lejlighed og et fælles opholdsareal vest for bebyggelsen. Endvidere er der grønne friarealer på selve matriklen, og grunden støder op til Solbjerg Parkkirkegård. Opholdsarealerne vil i flydende overgange fra det private til offentlige glide over i parkkirkegården, hvorved opholdsarealerne også bidrager til parkoplevelsen. Der er træer på grunden, som nødvendigvis må fjernes i forbindelse med et nyt byggeri, men i et valgt projekt skal det mest markante træ nord for indkørslen som minimum bevares.

### *Trafik og Parkering*

Forhold vedrørende trafik og parkering skal afklares i det videre forløb. For at sikre vejadgang til matriklen fra Søndre Fasanvej skal del af den sydlige matr.nr. 28ep arealoverføres til ejendommen, eller der skal tinglyses en adgang. Med hensyn til antallet af parkeringspladser vil dette kunne vurderes konkret, da der er tale om en særlig boform. Udgangspunktet for boligprojekter med en særlige boform er 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup>.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.B.3 i Kommuneplan 2021, som udlægger området til boligområde med etageboligbebyggelse i maksimalt 6 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 110. De nærmeste ejendomme på Frederiksvej har en bebyggelsesprocent på mellem 170 og 216 efter oplysninger i BBR. Bygges der et projekt i omfanget ca. 1.500 m<sup>2</sup> vil dette give en bebyggelsesprocent på 91 pct. Der er ikke lokalplan for ejendommen. Projektet vurderes ikke umiddelbart lokalplanpligtigt, da bygningen har en relativ beskeden størrelse set i bymæssig sammenhæng, og den vil blive opført som en forlængelse af det eksisterende etagebyggeri på nabogrunden. Når der er udarbejdet et nyt konkret projekt for Søndre Fasanvej 26 vil forvaltningen tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan eller ej.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet særligt bidrager til Frederiksbergstrategiens vision om Frederiksberg som en levende, inkluderende by med stærke fællesskaber og balanceret boligudvikling. Et nyt boligprojekt på Søndre Fasanvej vil kunne bidrage til at fremme flyttekæder. Et byggefællesskab i form af andelsboliger på Søndre Fasanvej understøtter dermed Frederiksbergstrategiens mål om, at Frederiksberg fortsat skal være en by med plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, og at boligforsyningen skal leve op til det med både variation og balance i boligtyper og ejerformer.

Projektet tilbyder en boligform, hvor fællesskabet har en fremtrædende rolle. De kommende beboere er med fra starten af designprocessen og har stor indflydelse på det færdige resultat. Dermed sikres ejerskabet til projektet og et socialt grundlag for beboerne.

Et byggefællesskab bestående af andelsboliger med kommunal garanti vil være et bud på en ny måde at give kommende beboere en medindflydelse på deres kommende boliger. Endelig vurderes det, at projektet har værdi som pilotprojekt og vil give kommunen erfaringer, der kan overføres til den fremtidige udvikling af bl.a. Frederiksberg Hospital.

## **Økonomi**

Nej

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten.

## **Historik**

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 98:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der arbejdes videre med idéoplægget for nærmere beskrivelse af krav for opførelse af ny beboelsejendom og dertilhørende udearealer på Søndre Fasanvej 26 som byggefællesskab.
2. at boligerne opføres som andelsboliger med kommunal garanti, og der herunder arbejdes videre med konkrete garantivilkår for byggeriet (og det planlagte byggefællesskab mellem køber og de kommende andelshavere).
3. at forvaltningen undersøger, om salg af grund beliggende Søndre Fasanvej 26 kan ske direkte til Fonden for Billige Boliger jf. almenboligloven for at sikre sig, at fondens erfaringer med lignende byggeri indgår i projektet, eller om grundsalget skal i offentligt udbud. Salgsvilkår for en betinget købsaftale, og indtægtsbevilling vil blive forelagt Kommunalbestyrelsen til godkendelse i forlængelse af sag om godkendelse af tilsagn og vilkår for kommunegaranti i henhold til almenboligloven.

## **Bilag**

BILAG 01\_Matrikelkort

BILAG 02\_Fællesbyg på Sdr. Fasanvej 26 - Skitseringspræsentation

BILAG 03\_Fondens beskrivelse af et byggefællesskab

# Punkt 230: Dispensation fra ejeraftale om Amager Ressourcecenter

00.17.20-A00-1-15

## Resume

Et bredt flertal af Folketingets partier har indgået aftale om Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi (Klimaplanen). Et centralt element i aftalen er en liberalisering af affaldsenergianlæggene, hvilket vil være en markant ændring i rammebetingelserne for I/S Amager Ressourcecenter (ARC), der driver et anlæg til energiudnyttelse af ikke-genanvendeligt restaffald. En uafhængig analyse af affaldsenergianlæggets økonomi anbefaler en ophævelse af ejeraftalte begrænsninger om import af affald som afgørende for anlæggets fremtidige økonomi. Frem mod en planlagt liberalisering af sektoren foreslås på den baggrund en midlertidig dispensation fra importbegrænsningerne, ledsaget af en prioritering af affaldstyper.

## Beslutning

Magistraten og Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget indstiller, at aftalen om dispensation vedrørende importaffald for I/S Amager Ressourcecenter godkendes, jf. bilag 3, idet udvalget konstaterer det økonomiske behov for en dispensation til import af affald. Udvalget lægger vægt på, at ARC har forpligtet sig til grundig afrapportering om forbrændte importmængder herunder CO<sub>2</sub> indhold og transport med henblik på at kunne følge udviklingen i klimabelastning for ARC og for Frederiksberg Kommune.

## Indstilling

Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget indstiller, at aftalen om dispensation vedrørende importaffald for I/S Amager Ressourcecenter godkendes, jf. bilag 3, idet udvalget konstaterer det økonomiske behov for en dispensation til import af affald. Udvalget lægger vægt på, at ARC har forpligtet sig til grundig afrapportering om forbrændte importmængder herunder CO<sub>2</sub> indhold og transport med henblik på at kunne følge udviklingen i klimabelastning for ARC og for Frederiksberg Kommune.

## Sagsfremstilling

Ved udvalgsbehandling af sagen den 13. juni 2022 tilkendegav kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, at der ville blive fremsendt spørgsmål til sagen. Disse er besvaret i notat vedlagt sagens bilag 4.

### Tidligere sagsfremstilling af 13. juni 2022

Ejerkommunerne bag ARC har indgået en ejeraftale med efterfølgende tillæg, der bl.a. sætter rammerne for udnyttelse af affaldsforbrændingsanlægget Amager Bakke. Heri indgår begrænsninger for import af affald. Kommunerne har aftalt at genforhandle den gældende ejeraftale, hvis der sker væsentlige ændringer i rammebetingelserne for affaldsforbrænding. Ejeraftalen er vedlagt som bilag 1.

Et bredt flertal af Folketingets partier har indgået aftale om Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi, og det forventes, at der vil ske liberalisering af affaldsforbrændingsanlæggene som metode til at tilpasse affaldsforbrændingskapaciteten i Danmark.

Der forventes fremsat et lovforslag i 2022, der fastlægger, hvordan liberaliseringen skal gennemføres. Liberaliseringen forventes at træde i kraft i 2025.

ARC driver et meget energieffektivt og miljøvenligt anlæg til energiudnyttelse af restaffald, der ikke kan genanvendes. Det er et state-of-the-art anlæg, men er tynget af gæld, hvilket kan betyde, at anlægget får svært ved at klare sig i en konkurrencesituation ved en kommende liberalisering. Samtidig har ARC fremlagt en prognose for økonomien, som viser en negativ likviditet for anlægget inden for få år. Baggrunden herfor er blandt andet, at affaldsmængderne til forbrænding er faldende, fordi affaldet sorteres med henblik på at øge genanvendelsen.

En negativ likviditet i ARC skal udlignes af ejerkommunerne som interessenter. For at afdække omfanget af udfordringerne og handlemulighederne har ejerkommunerne fået gennemført en uafhængig analyse ved revisionsfirmaet Ernst & Young (EY) (bilag 2). Analysen bekræfter forventningerne og behovet for handling for at genoprette ARC's økonomi

Borgmesterkredsen i de fem ejerkommuner har på den baggrund drøftet mulighederne for tiltag, der kan stabilisere ARC's økonomi, og har - med forbehold for godkendelse i de respektive kommunalbestyrelser/Borgerrepræsentationen - indgået en aftale om at dispensere for de gældende importbegrænsninger i ejeraftalen, mens der afventes en udmøntning af den planlagte liberalisering, dog senest indtil udgangen af 2025 (bilag 3).

I aftalen fastlægges en prioritering af affaldstyper til energiudnyttelse. Første prioritet er affald fra ARC's ejerkommuner, hvor borgere og virksomheder er afhængige af forsyningssikkerheden. Dernæst prioriteres affald fra resten af Danmark efterfulgt af affald, der har et forholdsvist lavt CO<sub>2</sub>-indhold fra Europa (Low Carbon Waste). Sidst i rækkefølgen kan øvrigt forbrændingsegnet affald fra Europa importeres.

Prioriteringen muliggør, at ARC kan modtage affald fra andre dele af Danmark, hvilket understøtter Klimaplanens mål om 30 procents reduktion af den samlede danske affaldsenergi kapacitet.

En forudsætning for, at ARC kan realisere planerne om CO<sub>2</sub>-fangst, er en sund og robust økonomi, herunder en langsigtet investeringshorisont på grund af de høje etableringsomkostninger.

I tillæg til dispensationen støttes en stigning i A-taksten, såfremt ARC's bestyrelse/generalforsamling godkender det. A-takststigningen vil betyde, at den enkelte borger i de fem ejerkommuner i perioden 2023-2027 gennemsnitligt skal betale 31 kr. mere i affaldsgebyr om året. I årene fra 2028 og frem vil A-taksten falde en smule, således at borgerne herefter får en årlig merbetaling på 26 kr. i forhold til i dag.

ARC's vedtægt foreskriver, at ændring af beslutninger om forbrænding af affald, der ikke er produceret i en af interessentkommunerne, kræver tilslutning fra samtlige bestyrelsens medlemmer på to bestyrelsesmøder, der afholdes med et interval på mindst tre måneder. Når dispensationen er godkendt i ejerkommunernes kommunalbestyrelser og ARC's bestyrelse, kan ARC importere affald i henhold til prioriteringen nævnt ovenfor.

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

Forvaltningen vurderer, at udsigten til negativ likviditet indenfor de kommende år samt de forventede ændringer af lovgivningen vedrørende liberalisering af affaldsenergianlæggene jf. Klimaplanen medfører et umiddelbart behov for handling i forhold til ARC's økonomi.

Forslaget om midlertidig dispensation fra importbegrænsningerne i ejaftalen vurderes at være nødvendigt for at stabilisere økonomien i ARC og den prioriterede rækkefølge af importmuligheder vurderes at være i overensstemmelse med ejaftalernes fokus på begrænsning af CO<sub>2</sub> udledning ved energiudnyttelse af affald.

## **Økonomi**

Dispensation af begrænsninger vedrørende importaffald frem mod en liberalisering kan potentielt have stor positiv økonomisk betydning for ARC afhængig af de fremtidige rammebetingelser.

Hvis der ikke sker genopretning af ARC's økonomi kan der blive behov for kapitalindsudskud fra ejerkommunerne. For Frederiksberg Kommune kan dette potentielt udgøre op til 117 mio. kr.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

## **Historik**

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 218:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at aftalen om dispensation vedrørende importaffald for I/S Amager Ressourcecenter godkendes, jf. bilag 3.

### **Indstilling 13. juni 2022, pkt. 111:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at aftalen om dispensation vedrørende importaffald for I/S Amager Ressourcecenter godkendes, jf. bilag 3.

### **Beslutning fra Magistraten den 13. juni 2022, pkt. 218:**

Magistraten udsatte sagen, idet der var ønske fra Det Konservative Folkeparti om at få belyst en række spørgsmål.

### **Beslutning fra Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 111:**

Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget indstiller, at aftalen om dispensation vedrørende importaffald for I/S Amager Ressourcecenter godkendes, jf. bilag 3, idet udvalget konstaterer det økonomiske behov for en dispensation til import af affald. Udvalget lægger vægt på, at ARC har forpligtet sig til grundig afrapportering om forbrændte importmængder herunder CO<sub>2</sub> indhold og transport med henblik på at kunne følge udviklingen i klimabelastning for ARC og for Frederiksberg Kommune.

## **Bilag**

Bilag 1 - Ejeraftale

Bilag 3 - Aftale om dispensation fra ejeraftale vedr. ARC\_endelig

Bilag 4 - Svar på spm. fra Anders Storgaard

Bilag 5 - Notat v. ARC om klimaeffekter - FRB - 2022

## **Punkt 231: Lukket**

81.03.00-G01-522-22