

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 17-01-2022

Mødedato Mandag d. 17. januar 2022 kl. 18:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|---|
| Meddelelser..... | 3 |
| Nordre Fasanvej 72 - etablering af 2 nye tagboliger..... | 4 |
| Hostrups Have - Konvertering fra erhverv til bolig..... | 7 |

Punkt 13: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. KL's konference teknik og miljø 2022

Teknik & Miljø-konferencen '22 (TM '22) er KL's største politiske konference på teknik- og miljø-området. Her bydes op til politisk dialog, debat, videndeling og inspiration for konferencens målgruppe, som er kommunalpolitikere i teknik-, miljø- og klimaudvalg, samt kommunale direktører og chefer. KL's politiske udvalg på miljø- og klimaområdet er vært for konferencen, som hvert år afholdes et nyt sted i landet og arrangeres i samarbejde med hjemkommunen.

Årets konference afholdes den 20.-21. april 2022 (Odeon) i samarbejde med Odense Kommune under temaet:

Kommunernes klimasamarbejde – fra plan til handling.

Tilmelding er åben.

[Teknik & Miljø-konference '22 \(kl.dk\)](#)

b. Dronning Olgas Vej 26A+B og lægepraksis

Punktet blev taget til efterretning

Udvalget anmodede om en redegørelse vedr. lokalplan 15, herunder afgrænsning til Ågadeparken og Bispeengbuen.

Udvalget anmodede om at få tilsendt tidligere udarbejdet redegørelse vedr. saglige hensyn i godkendelse af byggesager.

Punkt 14: Nordre Fasanvej 72 - etablering af 2 nye tagboliger

02.34.02-P19-306-21

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne ejendommens pulterrum til to nye tagboliger. Det eksisterende uisolerede københavertag ombygges og hæves med ca. 1 meter. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingstagen, da projektet kræver dispensation fra de bevarende bestemmelser og ikke overholder bestemmelserne om etablering af bilparkeringspladser i Lokalplan 226.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i Lokalplan 226, så tagkonstruktionen på ejendommene kan hæves med ca. 1 meter, såfremt der ikke i forbindelse med naboorientering kommer væsentlige indsigelser - og
2. at der meddeles dispensation fra kravet om anlæg af to bilparkeringspladser i Lokalplan 226 mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i Lokalplan 226, så tagkonstruktionen på ejendommene kan hæves med ca. 1 meter, såfremt der ikke i forbindelse med naboorientering kommer væsentlige indsigelser - og
2. at der meddeles dispensation fra kravet om anlæg af to bilparkeringspladser i Lokalplan 226 mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 29. november 2021 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 17. januar 2022.

Tidligere sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget et projekt med ønske om at etablere to nye tagboliger på hver 106 m² i stedet for pulterrum i de to tagetager i bygningerne beliggende på henholdsvis Nordre Fasanvej 72 og Guldborgvej 17, jf. bilag 1 og 2.

Ejendommen er opført i 1904 som beboelsesejendom og består af 2 bygninger på 5 etager med 10 lejligheder fra stueetage til og med 4. sal i hver bygning. Ejendommen har en høj bevaringsværdi på SAVE 4, jf. bilag 9.

Tagetagerne udnyttes i dag til pulterrum, og der er hverken elevatorer eller altaner i ejendommene.

Den ønskede udvidelse med én bolig i hver af tagetagerne vil ændre tagprofilen, da man ønsker at hæve taget med ca. 1 meter, jf. bilag 3 og 4.

Der etableres yderligere, mod den fælles gård, på hver bygning 10 altaner til samtlige eksisterende lejligheder samt elevator i stedet for bagtrappen. De 22 lejligheder betjenes herefter af de 2 nye elevatorer, jf. bilag 5 og 6.

Ansøger ønsker at etablere 4 kviste mod gaden og 4 kviste mod gården, hvor 2 af dem er med indeliggende tagaltaner på hver bygning. Kvistene vil blive placeret symmetrisk i forhold til underliggende vinduer, jf. bilag 7 og 8.

Der etableres tagterrasser henover taglejligheder. Tagterrasserne bliver skjulte fra gaderne. Opholdsareal øges dermed med 59,8 % af det udvidede bruttoetageareal til boligformål ved, at der etableres både altaner og tagterrasser.

Til erstatning for pulterrum etableres nye depotrum i kælderens på minimum 3 m² til alle lejligheder.

Køkkener og badeværelser ombygges i de eksisterende boliger.

Udearealer i gårdrummet ombygges således, at der etableres ny overdækket affaldssortering med grønt tag i den fælles gård, der beplantes med græs, og ejendommen vil selv sørge for den løbende vedligeholdelse af den grønne beplantning på arealet mod Nordre Fasanvej.

Det store areal på ejendommen med grøn beplantning ved Nordre Fasanvej bibeholdes.

Da det ikke er muligt at etablere to nye bilparkeringspladser på ejendommen, søges der om dispensation fra parkeringskravet mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Regelgrundlag

Lokalplan 226, Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 226, hvis formål bl.a. er at sikre Svømmehalskvarterets helhedspræg og at bevare eksisterende bevaringsværdi bebyggelse, karakteristiske arkitektoniske elementer og grønne friarealer samt vejtræer.

Projektet overholder lokalplanens bestemmelser om "anvendelse, omfang, lejlighedsstørrelser, tage, vinduer, altaner, skure og opholdsarealer" - og de ansøgte altaner, indeliggende tagaltaner samt tagterrasser er i overensstemmelse med lokalplanen og retningslinjerne i altanmanualen.

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om "anlæg af 1 bilparkeringsplads pr. bolig (§4.2) og de bevarende bestemmelser (§6.1) særligt omkring tage (§ 6.2, 6.3)".

Kommuneplan 2021

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst, at projekter med f.eks. tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Projekter vurderes desuden pba., hvilke effekter projektet har for den omgivende by, idet der bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

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

Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke på nuværende tidspunkt er udført naboorientering i henhold til lokalplanen samt eventuelt fornøden partshøring i henhold til byggeloven.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Den ønskede forhøjelse af tagkonstruktionen, hvor hældningen ikke ændres men højden forøges med ca. 1 meter, er ikke sædvanlig. Det vurderes dog, at den ansøgte ombygning af tagkonstruktionen med bl.a. nye kviste er af beskedent omfang, fint indpasset i den oprindelige tagkonstruktion og hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, bygningens alder og de omkringliggende bygninger.

Tagboligerne udføres med kvistaltan og egen tagterrasse, der giver mulighed for et privat uderum i direkte tilknytning til boligen, og boligernes indretning er desuden veldisponeret.

Bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret både til gade- og gårdsiden. Ejendommens bærende værdier er bevaret, og projektet anbefales godkendt.

Samlet set vurderes det, at projektet med dets fine og nænsomt etablerede ombygning, kviste samt to nye veldisponerede og gennemlyste boliger i tagetagen, altaner til samtlige lejligheder og elevatorer vil tilføre ejendommen markant kvalitet, så det samlede projekt på den baggrund kan tillades. Det vurderes også, at retningslinjerne for boligtilvækst, som de fremgår af Kommuneplan 2021, er overholdt.

Sammenholdt med ejendommens beliggenhed øst for Fasanvejslinjen og de kvaliteter, som projektet samlet set bidrager med, indstilles projektet positivt mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond for to bilparkeringspladser.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for hver af de to bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 29. november 2021, pkt. 387:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i Lokalplan 226, så tagkonstruktionen på ejendommene kan hæves med ca. 1 meter, såfremt der ikke i forbindelse med naboorientering kommer væsentlige indsigelser - og
2. at der meddeles dispensation fra kravet om anlæg af to bilparkeringspladser i Lokalplan 226 mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 387:

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

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Etage 6 - 5.salsplan

Bilag 3 - Tagplan

Bilag 4 - Snit

Bilag 5 - Facader på ejendommen Nordre Fasanvej 72

Bilag 6 - Facader på ejendommen Guldborgvej 17

Bilag 7 - Kviste mod vejsider

Bilag 8 - Kviste mod gårdsider

Bilag 9 - skråfoto

Punkt 15: Hostrups Have - Konvertering fra erhverv til bolig

02.34.02-P19-152-21

Resume

Sagen omhandler konvertering af to erhvervsenheder, der tilsammen udgør 453 m², og i stedet indrette fire nye familieboliger, der i størrelser fordeler sig på brutto ca. ca. 80 m², 108 m², 130 m² og 135 m². Erhvervet er beliggende i ejendommens 6. og øverste etage. De underliggende etager på nær stueetagen er boliger. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet ikke følger Kommuneplan 2021's rammebestemmelser for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

- 1.at krav om 3 nye bilparkeringspladser fraviges mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
- 2.at krav om opholdsarealer på 50% fraviges, idet der ikke er mulighed for at etablere yderligere opholdsareal eller andet opholdsareal i bebyggelsen, og idet udvalget betingede sig, at projektet omdisponeres, så alle lejligheder får altan, og
- 3.at projektforslag omfattende have- og gårdanlæg skal godkendes, inden der kan gives en byggetilladelse til konvertering

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at krav om 3 nye bilparkeringspladser fraviges mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
2. at krav om opholdsarealer på 50% fraviges, idet der ikke er mulighed for at etablere yderligere opholdsareal eller andet opholdsareal i bebyggelsen - og
3. at projektforslag omfattende have- og gårdanlæg skal godkendes, inden der kan gives en byggetilladelse til konverteringen.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 29. november 2021 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 17. januar 2022.

Tidligere sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra rådgiver Arkitekturlab ApS, som på vegne af Heimstaden Hostrups Have ApS, ønsker at indrette fire beboelseslejligheder i de to eksisterende erhvervslokaler, der er beliggende på hhv. Rolighedsvej 6, 5. sal og Hostrups Have 50, 5.th.

Hostrups Have er opført i 1936 og består af fire beboelsesejendomme, der danner et samlet boligkompleks, der indrammer det fælles haveanlæg ”Hostrups Have”. Der er ikke direkte adgang fra ejendommene ud i haveanlægget, idet haveanlægget er omkranset af en ensrettet vej med parkeringspladser anlagt langs alle haveanlæggets fire sider. Selvom tilkørselsveje og vejene omkring haveanlægget ligger på Hostrups Haves egne matrikler, er parkeringen offentlig med totimers parkering.

Af byggesagsarkivet kan ses, at femtesalen er disponeret som almindelige lejligheder, men at der under opførelsen er søgt om at indrette hhv. fødeklinik og skoleklinik i de pågældende lokaler, som dermed har beholdt deres erhvervsstatus siden ibrugtagningstilladelsen.

I alt udgør haveanlægget ca. 6.222 m² af de i alt 8.900 m², som de fire ejendomme har i alt. Herudover har næsten alle beboelseseenheder egen altan, som ikke er medregnet i de 8.900m². Opholdsarealet udgør samlet set ca. 15% af de fire ejendommers samlede beboelsesareal.

Ejendommens 5. sal er på i alt 1776 m², hvoraf de 453 m² er erhvervsenhederne, som ønskes konverteret til boligenheder. De fremtidige enheder har alle udsyn mod Rolighedsvej, men der er adgang til enhederne henholdsvis fra Rolighedsvej og fra Hostrups Have.

Konverteringen fra erhverv til bolig vil ikke ændre på bygningens ydre. I dag er der fire altaner i de to erhvervsenheder. Den foreslåede lejlighedsdisponering viser, at altanerne fordeles med hhv. 0, 1, 1 og 2 altaner i de fremtidige lejligheder.

Der vil blive etableret pulterrum i kælder, hvor der i dag allerede er indrettet pulterrum, men der vil også være mulighed for at indrette pulterrum i en eller to af lejlighederne i størrelser på hver ca. 4 m².

Ved nye boliger vil der skulle etableres opholds- og legearealer. Det er ikke muligt at etablere nye opholds- og legearealer jf. Kommuneplan 2021. Bygherre ønsker i stedet at forskønne det eksisterende gårdmiljø og supplere de eksisterende friarealer med nye opholds- og legepladsfaciliteter.

Projektet udløser krav om 3 bilparkeringspladser. Der er ikke muligt at anlægge disse på terræn, hvorfor der ansøges om dispensation fra kravet mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond for 3 bilparkeringspladser.

Der vil være mulighed for etablering af 8 cykelparkeringspladser.

Regelgrundlag

Ejendommene er delvist omfattet af lokalplan 15, hvis formål alene vedrører benyttelsen af stueetagen ud mod Falkoner Allé. Resten af ejendommen er ikke lokalplanlagt.

Den del af ejendommen, der ønskes konverteret ligger i rammeområde 6.C.2 i Kommuneplan 2021 og er et stationært kerneområde til blandede byfunktioner og udlagt til boligområde. Der tillades bebyggelse i seks etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 150%.

Såfremt der ikke mistes bevaringsværdi, og projektet samtidig tilfører andre værdier (som for eksempel øget tilgængelighed, energioptimering, forskønnelse og mere tidssvarende boliger), kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering af kvaliteterne.

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer vil projekter med 3-5 familieboliger udløser 3 p-pladser, idet antallet af p-pladser findes ved at gange antal boliger med 0,8 svarende til $4 \times 0,8 = 3,2$ (hvor der rundes ned til 3).

I forhold til opholdsareal og parkeringskrav kan et projekt opnå dispensation, hvis projektet tilfører andre værdier til den omgivende by. Hvis der til gengæld ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.

En tilladelse skal således overvejes i relation til den øgede fortætning projektet medfører.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Konverteringen fra erhverv til bolig ændrer ikke på bygningens udvendige facader eller tagflader. Opdelingen af lejlighederne følger ikke helt lejlighedsskellene i de underliggende fire lejligheder, hvilket betyder, at én lejlighed ingen altan får og én lejlighed får to altaner. To af lejlighederne indrettes med gennemlyste køkkenalrum og stue ud i ét. De projekterede lejligheder er veldisponerede familieboliger, der fordeler sig på hhv. én treværelses og tre fireværelses.

Da der ikke er mulighed for at anlægge det fordrede opholds- og legeareal på ca. 204 m², vurderes det, at der ved en forskønnelse og opgradering af ejendommens haveanlæg og gårdareal (sammen med en opgradering og supplering af opholds- og legepladsfaciliteterne) kan fraviges fra at anlægge dette.

Samlet set vurderes det, at det ikke er hensigtsmæssigt at have kontorerhverv beliggende på 5. sal (øverste etage) i en beboelsesejendom, hvor de underliggende etager udelukkende udgøres af beboelseenheder på nær stueetagen. Konverteringen vil ikke ændre på bygningens ydre, og der tabes derved ikke kvalitet i forhold til bevaringsværdi. Så selvom konverteringen fra kontorerhverv til beboelse er søgt øst for Fasansvejs vurderes dette godt at kunne anbefales, idet ny indretning af udearealerne både kommer egne beboere og de omkringboende til gode - ligesom de mange, der til daglig har deres gang forbi haveanlægget, oplever dette som et fint lille åndehul i den tætte by.

Ansøgte indstilles derfor positivt mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond for tre bilparkeringspladser.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. til parkeringsfonden for hver af de tre parkeringspladser. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne, betaler kommunen et tilsvarende beløb som ansøger har indbetalt. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Historik

Indstilling 29. november 2021, pkt. 396:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at krav om 3 nye bilparkeringspladser fraviges mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
2. at krav om opholdsarealer på 50% fraviges, idet der ikke er mulighed for at etablere yderligere opholdsareal eller andet opholdsareal i bebyggelsen - og
3. at projektforslag omfattende have- og gårdanlæg skal godkendes, inden der kan gives en byggetilladelse til konverteringen.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 396:

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

Bilag

Ansøgning og tegninger