

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 08-06-2020

Mødedato Mandag d. 08. juni 2020 kl. 21:20

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Nedlæggelse af kommunale ældreboliger og oprettelse af nye botilbudspladser.....	4
Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende Kom	9

Punkt 41: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

a. Ansøgning om støtte til bygningsfornyelse eller etablering af fælles gårdanlæg i 2020

Der er i år ingen ansøgningsrunde for støtte til bygningsfornyelse eller etablering af fælles gårdanlæg, idet dette års pulje er øremærket tidligere indkomne ansøgninger, allerede besluttede byfornyelsesprojekter samt områdefornyelse af Finsensvej Vest.

b. Byggesag på Søndermarken

Det blev givet en status på kommunens tilsyn med KAB's arbejder på Søndermarken.

Punkt 42: Nedlæggelse af kommunale ældreboliger og oprettelse af nye botilbudspladser

27.03.00-P20-1-20

Resume

Der nedlægges 10 kommunale almene ældreboliger på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal. Boligerne anvendes i dag som botilbud for borgere med udviklingshæmning/autisme. Boligerne nedlægges som kommunale almene ældreboliger for at give plads til botilbudspladser efter § 107 i serviceloven (midlertidigt botilbud) til borgere med svær psykisk sygdom. De nye botilbudspladser oprettes organisatorisk under det eksisterende botilbud Soltoppen, der ligger på etagerne under de kommunale almene ældreboliger. Nedlæggelsen af ældreboligerne indebærer bl.a. indfrielse af boligorganisationens lån.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at nedlæggelse af 10 kommunale almene ældreboliger på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, godkendes.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at bolig- og ejendomsudvalget og socialudvalget

1. indstiller, at nedlæggelse af 10 kommunale almene ældreboliger på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, godkendes.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at socialudvalget

2. indstiller, at udgiften til indfrielse af de almene ældreboligers lån på 8,3 mio. kr. finansieres af kassen, og
3. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 200.000 kr. til istandsættelse, flytning og inventar på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Sagsfremstilling

I regi af Den Sociale Masterplan udarbejdes planer for hvordan det sikres, at der er relevante og tidssvarende botilbud til de fleste borgere på Frederiksberg. I planerne indgår både etablering af nye fysiske rammer og omrokering mellem eksisterende fysiske rammer. Formålet er at sikre den mest optimale udnyttelse af de fysiske rammer til gavn for borgerne. Masterplanen sikrer ligeledes, at udviklingen i målgrupperne på det specialiserede socialområde, hele tiden matches af de fysiske rammer.

I forbindelse med budget 2019 blev der afsat driftsbudget til etablering af 10 nye botilbudspladser til målgruppen svær psykisk sygdom. Botilbuddet var planlagt til at ligge midlertidigt i Betty II (der står klar til indflytning medio 2020) på en egen etage med 10 boliger. Denne løsning var ikke umiddelbart optimal i forhold til de øvrige beboere på Betty II, som primært er borgere med udviklingshæmning og autisme.

Samtidig var det planlagt, at der skulle etableres 5 afklaringspladser på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal, som i øjeblikket er et bofælleskab med 5 pladser til borgere med udviklingshæmning. De nuværende borgere på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal flytter medio 2020 til Betty II, for at profitere af det større fællesskab i huset, samt den faglige udvikling af indsatsen, som forventes ved etablering af Betty II.

Ved den seneste gennemgang af målgrupper og de fysiske rammer er det vurderingen, at der kan findes en bedre løsning, som 1) tilgodeser bedre sammenhæng, effektiv drift og faglig udvikling i Betty II (borgere med udviklingshæmning og borgere med autisme) og 2) tilgodeser bedre sammenhæng, effektiv drift og faglige udvikling inden for psykiatri-området, idet Botilbuddet Soltoppen (borgere med psykisk sygdom) ligger i stueetagen, 1. sal og 2. sal. på Sdr. Fasanvej 40. Herved sikres en mere økonomisk effektiv løsning end hvis pladserne, som oprindeligt tiltænkt, placeres på Betty II, idet pladserne, når de placeres på Sdr. Fasanvej 40, vil indgå i et tilbud med en eksisterende ledelsesstruktur, herunder dækning med nattevagt, faglig indsigt i målgruppen mv.

Løsningen indebærer følgende:

- 10 botilbudspladser til borgere med svær psykisk sygdom etableres på sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, hvorved pladserne organisatorisk indgår som en del af det eksisterende socialpsykiatriske tilbud Soltoppen, som er

beliggende på de øvrige etager i huset. Etableringen af pladserne påbegyndes medio 2020. De 10 pladser var tidligere planlagt etableret som et selvstændigt tilbud på Betty II, 2. sal. i perioden 2020-2024.

- Afklarings- og aflastningstilbud med 6 pladser etableres på Betty II, 2. sal.
- De resterende 4 pladser på Betty II, 2. sal anvendes som botilbud/enkeltmandstilbud for de 4 borgere, som pt. bor på Sdr. Fasanvej 40, 3. sal. Botilbuddet lukkes og beboerne flyttes til Betty II primo 2021.

Ved løsningen, vil det eksisterende botilbud på Sdr. Fasanvej 40, 3. sal profitere af de nye muligheder på Betty II. Der vil bl.a. være adgang til sanserum i stueetagen, større fællesarealer og skærmede udearealer. Herudover vil der være samdriftsfordele og et større fagligt miljø mellem personalet i hele huset. Selve flytningen til nye fysiske rammer og tiden umiddelbart herefter vil givet være en udfordring for beboerne, men det vurderes, at beboerne vil have langvarig gavn og glæde af de nye muligheder, der findes i Betty II og lokalmiljøet omkring Nordens Plads.

Idet lukningen af botilbuddet på 3. sal medfører at de nuværende fire beboere flyttes til botilbuddet Betty II, vil der, for at sikre den mest optimale proces for den enkelte borger, blive tilknyttet flytteværger hvis det efterspørges og sikret dedikerede sagsbehandlerressourcer i Socialafdelingen til at varetage dialogen. Der vil være tale om en længere proces med inddragelse af borgere og pårørende. Der vil dermed være stort fokus, fra både myndighedsdelen og personalet på Sdr.Fasanvej 40, 3. sal på, at flytningen foregår i så trygge rammer som muligt.

Inden indflytningen af borgere i de nye botilbudspladser på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal til borgere med svær psykisk sygdom, vil lejligheder og fællesrum og personalerum blive klargjort til det nye formål, herunder maling, mindre istandsættelser samt indkøb af inventar til fælleslokaler og personalerum.

Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, blev i 2005 etableret som 10 kommunale ældreboliger med støtte fra Landsbyggefonden. De to etager har siden været anvendt, som et bofælleskab for borgere med udviklingshæmning (4. sal) og et enkeltmandstilbud til borgere med autisme (3. sal). Borgerne har egne lejekontrakter efter almenboligloven.

Det nye botilbudspladser på Sdr. Fasanvej 3. og 4. sal, etableres som et midlertidigt botilbud (Serviceloven §107), og borgerne kan derfor ikke tilbydes egne lejekontrakter. Det er derfor nødvendigt at nedlægge de 10 almene ældreboliger (kommunal almen boligorganisation), således at kommunen fremadrettet kan tilbyde borgerne et midlertidigt botilbud efter § 107.

Udbetaling Danmark har oplyst, at de tilbageværende lån på ca. 8 mio. kr. i ejendommen skal indfries i forbindelse med nedlæggelsen og der vil være omkostninger i forbindelse med indfrielse. Udbetaling Danmark har yderligere oplyst, at der ikke ville skulle ske en tilbagebetaling af støtten i forbindelse med nedlæggelsen. Ved indfrielse, vil kommunens langfristede gæld vedrørende ældreboligerne blive tilsvarende reduceret, hvorefter kommunen vil eje ejendommen fuldt ud.

Landsbyggefonden (LBF) har oplyst, at indbetalingsforpligtelsen til Landsdispositionsfondens ophører ved nedlæggelsen.

Lovgrundlag

Efter almenboliglovens § 15 og § 27 er det et krav ved nedlæggelsen af en almen boligorganisation, at nedlæggelsen skal godkendes af boligorganisationens øverste myndighed (=kommunen selv) og af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Herudover skal afhændelsen og ophøret af de 10 almene boliger som almene boliger indberettes til Udbetaling Danmark.

Økonomi

Nedlæggelse af ældreboligerne indebærer indfrielse af lån i de almene ældreboliger, som pr. 30 september 2020 er på 8,1 mio. kr., samt udgifter til kurstab på estimeret 0,3 mio. kr., herudover vil udgifter til fraflytning og istandsættelse på 0,2 mio. kr. på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal blive finansieret af rådighedsbeløb i 2020, på anlægsprojekt Den Sociale Masterplan, hvor der søges om tilsvarende anlægsbevilling.

Nettomindreindtægter på driften i forbindelse med ophør af den almene boligorganisationens ejendomsadministration modsvares af mindredgift til låneydelsen på konto for renter og afdrag på det finansielle område på ca. 0,55 mio. kr. , og er således udgiftsneutrale. Tilpasning af budgetterne håndteres i forbindelse med 3. forventede regnskab 2020, hvoraf omplacering af budgetter til den fremadrettet udførelse i forbindelse med drift af de nye tilbud på estimeret 200 t.kr. fra socialudvalget til bolig- og ejendomsudvalget foretages. Udgiften er forudsat modsvaret af den fremtidige indtægt i forbindelse med lejemålene.

Idet Sdr. Fasanvej 40, 3. sal med den fysiske rotering af planlagte tilbud – beskrevet i nærværende sag – på tilsvarende vis som Sdr. Fasanvej 40, 4. sal skal anvendes til et nyt formål, vil der også på 3. sal være en udgift til istandsættelse, flytning af borgere og inventar (forventet ca. 300.000 kr.). Denne udgift finansieres indenfor Socialafdelingens driftsramme. Herudover forudsættes det at opsparede hensatte midler til vedligeholdelse på ca. 0,4 mio. kr. , anvendes til

istandsættelse i forbindelse med indflytningen af ny målgruppe. Nedbringelse af hensatte midler håndteres og tillægsbevilliges i forbindelse med 3. forventede regnskab 2020.

Endelig medfører flytningen af borgerne fra Sdr. Fasanvej 40, 3. sal til Betty II, afledte driftsudgifter til flytteværger m.v. samt ekstra sagsbehandlingsressourcer hertil (30.000 kr. pr. borger = 120.000 kr.) i 2020, som ligeledes finansieres af Socialafdelingens driftsramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Socialudvalget og bolig- og ejendomsudvalget den 8. juni, magistraten den 15. juni og kommunalbestyrelsen den 22. juni 2020.

Historik

Indstilling 8. juni 2020, pkt. 33:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at bolig- og ejendomsudvalget og socialudvalget

1. indstiller, at nedlæggelse af 10 kommunale almene ældreboliger på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, godkendes.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at socialudvalget

2. indstiller, at udgiften til indfrielse af de almene ældreboligers lån på 8,3 mio. kr. finansieres af kassen, og
3. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 200.000 kr. til istandsættelse, flytning og inventar på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Socialudvalget_2018-21, 8. juni 2020, pkt. 33:

Socialudvalget

1. indstiller, at nedlæggelse af 10 kommunale almene ældreboliger på Sdr. Fasanvej 40, 3. og 4. sal, godkendes,
2. indstiller, at udgiften til indfrielse af de almene ældreboligers lån på 8,3 mio. kr. finansieres af kassen, og
3. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 200.000 kr. til istandsættelse, flytning og inventar på Sdr. Fasanvej 40, 4. sal, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Punkt 43: Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128

01.11.00-G01-13-18

Resume

Der er søgt om byfornyelsesstøtte til etablering af fælles gårdanlæg. Ansøgningen er prioriteret som nummer et på listen over ansøgere i 2018. Bolig- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et projektforslag.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag,
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud med en vægtning på 60 procent til pris og på 40 procent til kvalitative kriterier,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag,
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud med en vægtning på 60 procent til pris og på 40 procent til kvalitative kriterier,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget ansøgning om støtte til etablering af et fælles gårdanlæg ved Falkoner Allé 120-128. Der er i alt 53 boliger i ejendommene fordelt på to andelsboligforeninger, en ejerforening og en almen boligforening (AAB).

Gårdanlægget er nummer et på sidste års prioriterede liste over ansøgere til byfornyelsesstøtte, der blev godkendt på Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 29. april 2019. Derudover figurerer projektet på den liste over potentielle anlægsarbejder i kommunen, der fra politisk hold ønskes fremmet mest muligt i indeværende budgetperiode.

Begrundelsen for ansøgningen er, at det nuværende gårdmiljø og tilstødende friarealer ikke er tidssvarende eller hensigtsmæssig for ophold og desuden ikke er fremtidssikrede. Det være sig både i forhold til klima- og miljøløsninger, generel affaldshåndtering samt i forhold til ejendommenes forskellige beboersammensætning og nutidige levevilkår. Der er over 2/3 opbakning til ansøgningen fra beboerne samt fra AAB.

By-, Kultur og Miljøområdet har efter modtagelse af ansøgningen besigtiget det nuværende gårdmiljø flere gange, herunder ikke mindst for at få et opdateret indtryk af det samlede gårdmiljø efter færdiggørelsen af det almene nybyggeri på Falkoner Allé 128 blandt andet til brug for flygtningefamilier.

Forvaltningen har kunnet konstatere, at de nuværende gårde ved Falkoner Allé 120-126 virker temmelig slidte, ufremkommelige og samlet set fremstår meget rodet og uharmonisk med en blandet belægning af asfalt, beton og herregårdssten. Gårdene er ikke adskilte ved hegn eller på anden vis, idet de tre foreninger for at lette affaldshåndteringen i gårdmiljøet på et tidspunkt har fjernet eksisterende hegn. Men der har ikke været tale om en reel gårdsammenlægning, og der er et stærkt behov blandt beboerne for en struktureret helhedsløsning, således at der kommer ordentlig styr på affaldshåndtering, skure og cykelparkering i gården. Især er affaldshåndteringen stærkt mangelfuld, og affaldscontainer står uden system spredt rundt i gårdene, hvilket ikke mindst gør det yderst vanskeligt for kommunens renovationsmedarbejdere at håndtere affaldet på forsvarlig vis.

Det i ansøgningen omtalte almene nybyggeri på Falkoner Allé 128 er nu færdiggjort, og den nye ejendom passer fint ind med den umiddelbare naboejendom samt mod de omkringliggende historiske bygninger Den Døve Kirke og børneinstitutionen Falkonergården. De frie arealer, der omkranser den nye ejendom, er for indeværende blot en stor nysæt græsplæne med en bred grussti som adgangsvej flankeret af en række cykelstativer og ellers intet andet.

Det bemærkes endvidere, at alle ejendommene er beliggende langs det naturlige forløb af den gamle Ladegårds Å, hvilket angiveligt giver en del udfordringer blandt andet i forhold til opstigende grundvand og vand i kældrene under kraftige regnskyl.

Generelt er etableringen af fælles gårdanlæg en del af en særlig indsats for udvalgte kvarterer og byrum, jf. Frederiksbergstrategien 2016. Frederiksberg Kommune har som målsætning, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke alle borgere, og byen skal ligeledes understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, herunder også i fælles gårdmiljøer.

Arbejdet med at foretage nødvendige forundersøgelser og udarbejdelsen af projektforslag i samarbejde med beboerne udbydes til totalrådgiver. Udbuddet vil ligeledes indeholde en option på at foretage det nødvendige tilsyn m.m., hvis der senere træffes beslutning om etablering af det fælles gårdanlæg. Totalrådgivningen udbydes efter kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud og vægtes i forholdet 60 procent til pris og 40 procent til kvalitative kriterier. Det forventes, at udbud af totalrådgivning kan foretages i 2. halvdel af 2020, og at udarbejdelse af projektforslag kan endeligt gennemføres i løbet af 2. halvdel af 2020 og i 1. halvdel af 2021.

Efter færdiggørelsen af projektforslaget skal projektet i høring blandt samtlige beboere i ejendommen. Efter eventuelle tilpasninger er foretaget i projektforslaget, sættes forslaget endnu engang til afstemning blandt beboerne. Såfremt afstemningsresultatet igen viser 2/3 flertal blandt beboerne, indstilles der til beslutning om etablering af et fælles gårdanlæg, og der vil først på dette tidspunkt blive afsat anlægsmidler til gennemførelse af anlægsarbejderne.

Lovgrundlag

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne arealer. Kommunalbestyrelsen kan i samarbejde med ejere, lejere og andelshavere udarbejde forslag om fælles friarealer på ejernes vegne.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Et fælles gårdanlæg vil efter forvaltningens vurdering kunne understøtte Frederiksberg Kommunes målsætning om, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke fællesskabet, herunder specifikt i denne sag at hjælpe til integration af flygtninge. Ligeledes vil det kunne understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i det fælles gårdmiljø.

For så vidt angår affaldshåndtering er der et stort behov for en opgradering og systematisering heraf. Men derudover er der også stærkt brug for en bedre og mere hensigtsmæssig udnyttelse af det samlede friareal, herunder ikke mindst med hensyn til legeplads for børn og indretning af forskelligartede frirum for alle generationer samt en mere hensigtsmæssig placering af skure og cykelparkering.

På baggrund heraf er det forvaltningens samlede vurdering, at der bør iværksættes en forundersøgelse og udarbejdes et projektforslag.

Økonomi

Udgifter til opstart af projektet, herunder udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter, forventes i alt at udgøre ca. 250.000 kr. ud af de samlede udgifter og afholdes i 2020-21. De samlede udgifter er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udgør inklusive tillæg til rydninger, terrænforskel samt overslagsbeløb for forurening, i alt kr. 2.041.431 kr. Der er ingen refusion fra staten, hvorfor de samlede nettoudgifter alene skal udredes af kommunen, hvoraf udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter vil udgøre 250.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Punkt 44: Endelig vedtagelse af Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende Kommuneplantillæg 15

01.02.05-P16-4-20

Resume

Forslaget til Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende Kommuneplantillæg 15 har været i offentlig høring, og der er indkommet hørings svar, som har givet anledning til ændringsforslag til planerne. By- og miljøudvalget skal tage stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

By-, kultur- og miljøområdet indstiller til by- og miljøudvalget, at Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende Kommuneplantillæg 15 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

By-, kultur og miljøområdet indstillet til bolig- og ejendomsudvalget, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. februar 2020 at offentliggøre forslag til Lokalplan 229 med tilhørende kommuneplantillæg 12 i en periode på otte uger, at afholde åbent-hus-arrangement og ikke udarbejde en miljøvurdering.

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at kommunalbestyrelsen den 14. maj 2018 besluttede, at By-, Kultur- og Miljøområdet skulle gå i dialog med AAB om et boligprojekt i Lindevangshave, der blev udvalgt som det ene af tre projekter i konkurrencen om 100 nye almene boliger. Boligerne etableres som tagboliger i et nyt mansardtag. Samtidig med etableringen af tagboligerne gennemføres en minihelhedsplan i den eksisterende afdeling, som vedrører etablering af elevatorer i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager, brandsikring af hovedtrappen, istandsættelse af kældre samt etablering af nye depotrum og flugtveje.

Lokalplanen har til formål at muliggøre udskiftning af tag og opførelse af tagboliger i den bevaringsværdige bygning Lindevangshave. For de nye tagboliger fastsættes højde, udtryk og materialer. I gårdrummet, som er grønt og velfungerende og blev omlagt i 2013, sker der ingen væsentlig ændringer.

Kommuneplantillægget fastholder områdets anvendelse til etageboligbebyggelse, men giver mulighed for bebyggelse i op til syv etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 285 procent.

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden den 4. marts 2020 til den 29. april 2020. På grund af den kommunale nedlukning i perioden blev åbent-hus-arrangementet den 26. marts ikke afholdt som oprindeligt planlagt. Arrangementet er ikke lovpligtigt. I høringsportalen er arrangementet derfor blevet aflyst og erstattet med beskeden om, at opklarende spørgsmål til planforslagene kan stilles til By-, Byggeri og Ejendomme inden høringsfristens udløb. Forvaltningen har i høringsperioden besvaret spørgsmål fra borgere, foreninger og råd om planforslagene.

Høringssvar

By-, kultur- og miljøområdet har i høringsperioden modtaget 20 hørings svar. Høringssvarene kommer fra beboere i ejendommen, naboer samt fra foreninger og råd. De fleste vedrører boligpolitiske emner som befolkningsprognose, boligtilvækst, boligstørrelser og huslejeniveau, men også parkering, trafik, trafikstøj, opholdsarealer og arkitektur er gennemgående emner. Overordnet er hørings svarene præget af den nye verdenssituation med corona-virus, og der udtrykkes bekymring for det ekstra pres, som nye beboere og biler vil genere i området og i kommunen generelt (som i forvejen er tæt befolket).

Alle hørings svar kan ses i bilag 1. Høringssvarene er resumeret og vurderet i bilag 2.

Vurdering af hørings svar

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at Lindevangshave er meget egnet til opførelse af nye tagboliger. Udskiftning af tag og etablering af tagboliger sker med respekt for den bevaringsværdige bygning og kulturmiljøet. Tagboligerne

indrettes inden for eksisterende bygningshøjde, og tagformen modsvarer de omkringliggende tage. FBLF (Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg) vurderer således også i deres høringssvar, at skitseprojektet markerer noget nyt samtidig med, at det passer fint til de omkringliggende mansardtage.

Mange høringssvar efterlyser svar på, hvem boligerne er tiltænkt, og hvor mange boliger Frederiksberg planlægger i fremtiden. Tagboligprojektet i Lindevangshave (AAB's afdeling 11) er udvalgt som det ene af tre projekter i konkurrencen om etablering af 100 nye almene familieboliger, der blev igangsat af kommunalbestyrelsen i 2017. Konkurrencen om at opføre 100 nye almene familieboliger indgik i Rammeaftalen 2016 - 2019 om fleksibel udlejning og kommunal anvisning, der blev indgået med de almene boligorganisationer. I den forbindelse blev det aftalt med BL og de almene boligorganisationer på Frederiksberg, at de nye boliger skulle være familieboliger. AAB understreger således i deres projektbeskrivelse, at det er et udtalt ønske, at der skal være flere større lejligheder til familier på Frederiksberg.

Det nævnes i flere høringssvar, at befolkningsprognosen 2020-2030 beskriver en tilvækst af særligt ældre borgere, som ofte har behov for en lille bolig, og at det derfor ikke virker hensigtsmæssigt med nye store familieboliger. Kommende byudviklingsprojekter vil naturligvis skulle forholde sig til befolkningsprognosen og det konkrete boligbehov. I tilfældet med Lindevangshave har fokus dog været på at opføre almene familieboliger. Desuden er det væsentligt, at projektet giver elevatoradgang til de 204 eksisterende boliger.

Flere efterlyser en mindre boligstørrelse og spørger til fremtidens boligbehov, herunder boligstørrelser og huslejeniveau. Boliger skal ifølge kommuneplanen normalt have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m², men kan nedsættes ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom. De nye tagboliger er fra to værelser på 64 m² til fem værelser på 105 m² og har et gennemsnitligt areal på 91,4 m², som altså er under det normale krav til familieboliger.

Hvad angår huslejeniveau, fremgår boligafgiften af driftsbudgettet til 1.150,84 kr./m² pr. år. De nye tagboliger udlejes af AAB i henhold til AAB's udlejningsregler med fortrinsret for beboere, der allerede bor i afdelingen og er på intern venteliste, og dernæst personer, der bor i boligforeningen AAB. Der er ikke aftalt særlig fortrinsret for frederiksbergborgere til de nye boliger.

Nogle høringssvar er bekymrede for stigende trafik i området og spørger til, hvor bilerne skal holde. Da boligafdelingen ikke har mulighed for at anlægge parkeringspladser i det lukkede gårdrum, forudsætter en realisering af projektet, at der dispenseres fra parkeringskravet imod en indbetaling til kommunens parkeringsfond. De nye boliger vil naturligvis generere ny trafik i området, men samlet vurderes de ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønstret omkring Lindevangshave.

Hvad angår trafikstøj viser beregninger for projektet, at de vejledende støjgrænser for trafikstøj på 58 dB er overskredet med op til 1-6 dB, særligt ud mod Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard. Der er for de nye boliger derfor optaget støjbeskyttende bestemmelser i lokalplanen. De primære opholdsarealer beliggende i gården er allerede i dag velbeskyttet mod støj.

Der spørges til størrelsen på opholdsarealer og om de er velegnet til familier. Kommuneplanen fastlægger, at krav til opholdsarealer for tagboliger skal løses tilfredsstillende. I tilknytning til tagboligerne etableres 460 m² nyt opholdsareal i form af altaner på mellem 4 m² og 15 m². Bebyggelsen har derudover et velindrettet gårdrum, hvor der er gode muligheder for ophold også til familier. Gårdrummet blev omlagt i 2013, hvor der blev opsat skure til cykler og barnevogne.

Tagboligprojektet omfatter også etablering af et indendørs fællesrum. Tanken har oprindeligt været at etablere fællesrummet (ca. 155 m²) i taget, men i detaljeringen af projektet har det vist sig mere hensigtsmæssigt med et fællesrum i stueplan med udgang til gårdrummet. Lokalplanforslaget muliggør, at fællesrummet også kan etableres i stueplan i forbindelse med en ny portåbning mod Peter Bangs Vej. Vælges denne løsning vil det betyde, at arealet i taget kan omdannes til 2 ekstra boliger.

Flere høringssvar mener, at lokalplanforslaget ikke er i tråd med kommuneplanens bebyggelsesprocenter og frederiksbergstrategien, og at området er presset. Der er stor fokus i både Kommuneplan 2017 og Frederiksbergstrategi 2020 på at bevare og styrke byens grønne særkende. Samtidig er det også politisk vedtaget at arbejde for en blandet by, hvor variation og balance i boligtyper og ejerformer sikrer, at der er boliger, som alle har råd til. I det konkrete projekt er der tale om almene tagboliger i en allerede eksisterende ejendom. Det vil sige, at selvom bebyggelsesprocenten hæves, vil der ikke komme ny bebyggelse på terræn, da alle nye etagemeter placeres i taget.

Endelig er der et høringssvar, der vedrører den mere konkrete udformning af mansardtaget og bygningens højde. Her har FBLF en række ændringsforslag til selve taget, hvor de fremfører, at det foreslåede mansardtag kan blive en gevinst for

bygningen, hvis indeliggende kviste og frontkviste tilpasses den tunge bygningskrop. Foreningen foreslår herunder at reducere antallet af indeliggende kviste, ændre udformningen af frontkvistene samt placere ovenlysvinduerne i en mere regelmæssig rytme. Forvaltningen har vurderet ændringsforslagene sammen med byggeriets arkitekter og mener fortsat, at frontkviste, indeliggende kviste og ovenlysvinduer er tilpasset bygningskroppen og følger den rytme, som kan aflæses i facaden. Forvaltningen foreslår på den baggrund ingen ændringer i tagets udformning. Med hensyn til bygningens højde udformes tagboligerne så vidt muligt inden for eksisterende bygningshøjde, idet lokalplanen sikrer, at det nye tag kan opføres med hele tagsten.

FBLF foreslår videre, at udformningen af en eventuel ny port mod Peter Bangs Vej og medfølgende facadeændring omkring porten bør have samme proportioner som eksisterende port og butiksvinduer. Forvaltningen er enig i, at det eksisterende portmotiv fra Dalgas Boulevard kan følges ved en ny port mod Peter Bangs Vej, men at udformningen må bero på et konkret projekt. Med hensyn til vinduer i stueplan er proportioner på nogle af facadens butiksvinduer i dag ikke originale. Butiksvinduer omkring den nye port, som skitseret i lokalplanforslaget, følger således det oprindelige vinduesformat og placering, og i takt med at vinduer i stueplan udskiftes, bør det være det, der følges. Det skal hertil tilføjes, at der ikke foreligger et konkret projekt for den nye port, men lokalplanforslaget muliggør, at en sådan kan realiseres. Selve porten og medfølgende facadeændring og vinduesparti omkring porten skal godkendes af Frederiksberg Kommune, da hele bygningen er omfattet af en bevaringsbestemmelse i lokalplanen. Det samme gælder for udskiftning af vinduer. Det er rigtigt, som FBLF nævner, at bygningens eksisterende vinduer er metalvinduer, som bør ændres ved en udskiftning.

Ændringer til lokalplanen og kommuneplantillægget

Som følge af høringssvarene er der følgende forslag til ændring i lokalplanen:

- En ny port mod Peter Bangs Vej kan i udtryk følge portmotivet fra den eksisterende port mod Dalgas Boulevard.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at taget på den bevaringsværdige bygning Lindevangshave er velegnet til indretning af nye tagboliger. Høringen har vist positiv opbakning til en udskiftning af taget.

En stor del af høringssvarene vedrører nogle mere overordnede boligpolitiske emner, som vil indgå i drøftelserne om den kommende boligpolitik og den kommende Kommuneplan 2021. I det konkrete boligprojekt for Lindevangshave har fokus været på at indrette familieboliger i taget, og projektet er tegnet med dette for øje. AAB har i konkurrenceforslaget gjort rede for, at der er et internt behov for familieboliger i afdelingen. Det vurderes således, at høringssvarene ikke giver anledning til store ændringer i planforslagene ud over, at der i lokalplanen tilføjes, at en ny port mod Peter Bangs Vej kan følge portmotivet fra Dalgas Boulevard.

Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at bygningen med det nye mansardtag får et udtryk, der svarer til byggestilen på opførelsestidspunktet og området i øvrigt.

Økonomi

Når der foreligger en godkendt lokalplan, vil AAB sende en ansøgning om skema A tilsagn til byggeriet, der opføres som alment støttet nybyggeri i henhold til almenboligloven. Anskaffelsessummen for de 44 nye tagboliger med et bruttoetageareal på ca. 4.500 m², vil udgøre ca. 113,13 mio. kr., hvis der tages udgangspunkt i rammebeløbet for 2020, som er 25.140 kr. inkl. energitillæg. Grundkapitalindskuddet vil udgøre 10 procent heraf - svarende til ca. 11,3 mio. kr., Dette er en stigning på ca. 0,7 mio. kr. i forhold til det tidligere anslåede beløb, og denne ændring skyldes øget areal samt tilpasning i forhold til 2020 rammebeløbet. Beløbet afholdes af den afsatte ramme på 24,5 mio. kr., der blev afsat til 100 almene boliger i 2016.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og miljøudvalget, bolig- og ejendomsudvalget, M, K

Bilag

BILAG 04_Kommuneplantillæg 15

BILAG 03_Lokalplan 229

BILAG 01_Høringssvar_20 svar_åben

