

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 10-06-2024**

**Mødedato** Mandag d. 10. juni 2024 kl. 20:31

**Mødested** Udvalgsværelse 2

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade.....	4
Startredegørelse - Kaptajn Johnsens Skole.....	9
Startredegørelse for hotel på Gammel Kongevej 72D-74A.....	13
Sophie Amalie Gården - Redegørelse om tomme boliger.....	16
Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2024.....	18
Disponering af supplerende midler til vedligehold af Frederiksberg Sogns Børnehus 2024.....	23
Acaciavej 6 - Sammenlægning af beboelseslejligheder til enfamiliehus på 176 m2.....	25
Nye plejeboligprojekter.....	27

## Punkt 65: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

### Sagsfremstilling

#### a. FBLF vedrørende henvendelse om lokalplan 237

Foreningen for bygnings- og landskabskultur på Frederiksberg (FBLF) v/ formand Ditte Thye henvendte sig den 23. maj 2024 til Klima-, Plan- og Boligudvalget og forvaltningen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 237 – bevarende lokalplan for området omkring Sankt Knuds Vej. FBLF undrer sig over, at udvalget ikke konkret har taget stilling til FBLFs forslag om, at de tre bevaringsværdige bygningskategorier sammenlægges til en kategori, og at lokalplanen tillader den nuværende bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom. Forvaltningen har svaret FBLF på deres henvendelse.

I svaret bemærkes overordnet, at alle høringssvar er grundigt vurderet, ligesom samtlige høringssvar og vurderingen af dem er bilagt behandlingen af den endelige lokalplan, herunder også FBLFs høringssvar. Forvaltningen valgte at indstille, at de forskellige bygningskategorier skulle fastholdes, idet forvaltningen vurderer, at dette i højere grad sikrer, at den enkelte bevaringsværdige bygning skal udvikles i overensstemmelse med sin egen arkitektur.

I Kommuneplan 2021 er kvarteret udlagt til blandede byfunktioner med en bebyggelsesprocent på max 70 og højst fire etager. Dermed er den bevarende lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanen.

På baggrund af, at alle høringssvar er vurderet og bilagt dagsordenpunktet og idet Klima-, Plan- og Boligudvalget har vedtaget den bevarende lokalplan for Sankt Knuds Vej med de foreslåede ændringer og præciseringer, som byggemyndigheden, i parentes bemærket, vurderer er et godt og brugbart administrationsgrundlag, finder forvaltningen sagen færdigbehandlet.

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

#### b. Kaptajn Johnsens Skole

Ejerforeningen Square House på H.C. Ørsteds Vej 4A-C og Andelsboligforeningen Gammel Kongevej 94 & 94A har henvendt sig angående sagen om startredegerelse om ny skoletilbygning for Kaptajn Johnsens Skole. Henvendelsen blev modtaget kort forinden behandling af sagen på Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde den 3. juni.

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

# Punkt 66: Startredegørelse - Bolig og erhverv ved Platanvej/Vesterbrogade

01.02.05-P16-5-23

## Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af startredegørelse skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, der muliggør realisering af et nyt bolig- og erhvervsprojekt. Ejeren af ejendomme ved Vesterbrogade/Platanvej/Henrik Ibsens Vej ønsker at opføre nyt etagebyggeri med boliger og erhverv, heraf mindst 25 pct. almene boliger, samt etablere et større grønt gårdrum. Den gamle bevaringsværdige biograf forudsættes nedrevet.

## Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) vedtog, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, idet flertallet ønsker, at der til punktet om seniorboliger tilføjes "og/eller ungdomsboliger".

Et mindretal bestående af (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod, idet projektets fortætning særligt findes voldsom mod Henrik Ibsens Vej og Platanvej, hvor villaen samtidig udgør en vigtig del af Platanvejs historie.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen (bilag 1) udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen efter drøftelse.

Forvaltningen fremhæver efter drøftelsen følgende punkter, der skal indgå i lokalplanudarbejdelsen:

- Gavlmaleri ved Vesterbrogade skal søges fastholdt, alternativt skal der arbejdes med begrønning af gavlen. Gavlmaleri ved Henrik Ibsens Vej skal fastholdes.
- Levedygtige træer skal søges bevaret, alternativt skal der kompenseres med nye træer. Biofaktoren skal være mindst 0,5 og øges ift. nuværende.
- Ny bygning ved Henrik Ibsens Vej skal have en placering og dybde, så den indpasses ift. bevaring af træer og samtidig ikke skaber u hensigtsmæssige indbliksgener ift. naboer.
- Der skal arbejdes med højden på ny bygning ved Platanvej. Generelt må skyggepåvirkning af opholdsarealer ikke forværres med det nye projekt.
- Eksisterende bygning ved Vesterbrogade skal gives mulighed for en 'opblødning' af facaden.
- På grunden ved Henrik Ibsens Vej er tinglyst servitutter om parkeringspladser for henholdsvis Platanvej 18-20 og Platanvej 43 (og ikke om opholdsarealer). Ved opførelse af Vesterbrogade 162 er der stillet krav om parkeringspladser. Disse parkeringskrav skal forsat løses inden for lokalplanområdet.
- Om seniorboliger kan indgå i projektet.

### *Tidligere sagsfremstilling (3. juni 2024)*

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 4. marts 2024 sagen med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen fandt sted mandag den 8. april 2024.

Forvaltningen kan supplerende oplyse, at der efterfølgende er indgået en aftale mellem bygherre og et alment boligselskab om opførelsen af den almene del af projektet, samt at 'den almene part' har oplyst, at aftalen betrykker dem i, at de almene boliger kan opføres inden for maksimumsbeløbet.

### *Om villaen*

Udvalget bad på mødet den 4. marts om oplysninger om Platanvej 30. Forvaltningen kan hertil oplyse, at villaen har bevaringsværdi 5, men at den ikke er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen (kommuneplanen udpeger bygninger med SAVE-værdi 1-4 som bevaringsværdige).

Villaen er opført i 1873 som et simpelt murstenshus i én etage med udnyttet tagetage og blev i 1904 ombygget med en speciel løsning med mansardtag mod gaden og sadeltag mod haven. I 1921 fik villaen ændret sit udtryk radikalt ved tilføjelse af den førstesals-etage, som villaen fremstår med i dag. I SAVE-vurderingen har villaen fået en høj vurdering for originalitet (3) trods bemærkning om nyere grovpuds. Vurderingen er givet uden viden om villaens originale fremtræden fra før 1921.

Villaens forhave er i dag nedlagt, da arealet er anvendt til cykelstiprojekt på Platanvej. I SAVE-vurderingen har bygningen fået en mellemværdi i feltet miljø- mæssig værdi (5) begrundet med, at villaen er en reminiscens fra gammel bebyggelsesstruktur, og i dag "er en fremmed fugl" i miljøet og ikke indgår i en miljømæssig sammenhæng. I dag, hvor forhaven til villaen mangler, er den miljømæssige værdi blevet mindre end ved vurderingen foretaget i 1994. SAVE-vurderingsskema er vedlagt som bilag 2 og 3.

Hvis det politisk ønskes at bevare den eksisterende villa ved et § 14-forbud, er det forvaltningens vurdering, at der vil være risiko for, at dette kan blive ophævet af Planklagenævnet. Udvikler henvendte sig første gang til forvaltningen i 2022 om muligheden for at opføre ny bebyggelse, herunder i stedet for den ikke bevaringsudpegede villa, Platanvej 30.

Det vurderes derfor, at Planklagenævnet sandsynligvis i en eventuel efterfølgende klagesag vil ophæve et forbud mod nedrivning med henvisning til, at den samlede sagsbehandlingstid overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og at kommunen derfor på den baggrund vurderes at have udvist passivitet.

Da den eksisterende bygning med SAVE-værdi 5 ikke er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen, og i betragtning af det længere sagsforløb, anbefaler forvaltningen, at bygningen ikke bevares.

#### *Yderligere oplysninger*

Af bilag 4 og 5 fremgår skrivelser fra de to naboandelsforeninger med accept om at indgå i lokalplanen. Af bilag 6 følger accept fra Københavns Kommune om de ændringer på Københavns Kommunes areal, som Politiet har godkendt fsva. ændringer på Vesterbrogade (så varelevering til dagligvarebutik kan flyttes fra karreens baggård til Vesterbrogade). Desuden fremgår beskrivelse fra Coop i bilag 7 om dagligvarebutikkens nuværende og fremtidige forhold.

Som det fremgår af den tidligere sagsfremstilling og selve startredegerelsen, vil der være et stort fokus på beplantning og biodiversitet. Lokalplanområdet er i dag ca. 30 procent grønt i areal, mens ca. 70 procent er hårde belægninger. I runde tal byttes de forhold rundt i projektet således, at der bliver ca. 60-70 procent grønt. Med projektet forventes biofaktoren også at stige betragteligt. Et foreløbigt overslag er, at biofaktoren i dag er ca. 0,3, og at den med projektet vil stige til mellem 1 og 1,5.

Træerne udgør en vigtig del af biofaktoren. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, der forventes at kunne bevares. De træer, der ikke bevares, vil i lokalplanen forlanges erstattet. Der stilles desuden krav om, at nye træer skal være overvejende hjemmehørende arter og med artsvariation.

Området vil arealmæssigt således komme til at fremstå mere grønt med flere træer, en højere biofaktor og større biodiversitet og et terrænmæssigt sammenhængende 'bakket' gårdrum.

#### *Tidligere sagsfremstilling (4. marts 2024)*

Ejer af grunde på Vesterbrogade 162/Platanvej 32, Platanvej 30 og Henrik Ibsens Vej 39 ønsker at opføre nyt byggeri med erhverv/butikker, herunder dagligvarebutik, og blandede boliger. Projektet indeholder et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektet forudsætter nedrivning af den nedlagte biograf Platanvej 32 samt villa beliggende Platanvej 30. I samarbejde med et alment boligselskab (forventeligt AAB) ønskes der, at der indgår almen boligbebyggelse.

Den tidligere biograf, Platanvej 32, har en SAVE-værdi 4 og er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 og lokalplan 105. Den fremstår meget nedslidt. Bygningen indgår ikke i områdets gadebillede og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Området afgrænses mod nord af Platanhusene. Mod syd afgrænses området af Vesterbrogade og mod øst af Platanvej. Mod vest afgrænses området af Henrik Ibsens Vej. Lokalplanområdet omfatter også en del af Vesterbrogade, hvor der skal skabes gode forhold for varelevering og busstop samt to bevaringsværdige femetages etageejendomme ved Henrik Ibsens Vej 41-51/Vesterbrogade 164-166. Disse to andelsforeninger indgår i lokalplanområdet, da deres gårdmiljøer gives mulighed for at indgå i et større sammenhængende gårdrum, og der kan fastsættes nærmere bevaringsbestemmelser for ejendommene.

#### *Projektforslaget*

Projektområdet - på grænsen til Københavns Kommune - er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karreen og bagsider. Der er et stort potentiale for at 'sy' karreen sammen og for at understøtte grønne gårdfællesskaber og den blandede by med forskellige boligtyper og byfunktioner. Projektforslaget omhandler renovering og tilbageføring til mere oprindelig arkitektur af Vesterbrogade 162 og ny bebyggelse ved henholdsvis Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Projektet lukker karreen af omkring et grønt gårdmiljø og giver et arkitektonisk og bymæssigt løft af et rodet hjørne i byen.

Projektet er arkitektonisk udformet, så det danner bro mellem de modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'erne og de klassiske Frederiksbergske byhuse, der er bygget sammen i karréer med bygningsudformning i klassisk 'base, krop og krone'. Den nye bebyggelse indgår i karréstrukturen og strammer de to gadeforløb op. Variation i højde, tilbagetrækning og detaljering af de nye bygninger giver genkendelige bymæssige skalaspring på Platanvej og i nogen grad Henrik Ibsens Vej, der ellers er præget af monolitiske, modernistiske lejlighedsejendomme og usammenhængende bystruktur. Inde i karréen frigives plads til et markant mere grønt gårdrum med gode fællesarealer og en kraftig forbedring af biofaktoren.

Det nye byggeri bliver på i alt ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Antal etager vil variere - fra 6 etager plus penthouse-etage på eksisterende bygning; Vesterbrogade 162 og 5-6 etager mod Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Niveauforskellen i terrænet udnyttes således, at dagligvarebutikkens volumen, der strækker sig ind i gården og graves ned, så volumenet kun kommer til at stikke nogle meter op over eksisterende terrænhøjde. Konstruktioner, materialer mv. skal have fokus på bæredygtige tiltag. Projektet beskrives nærmere i vedlagte startredegyrelse (bilag 1). I startredegyrelsen fremhæves en række opmærksomhedspunkter for lokalplanprocessen og en række arbejdsviderepunkter for udviklingen af projektet.

### *Boligtyper*

En kommende lokalplan vil med udgangspunkt i planlovens muligheder stille krav om 25 pct. almene boliger. Der vil blive stillet krav om, at mindst 25 pct. af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Projektet indeholder et stort spænd i boligtyper fra små eksisterende 2-værelses mod Vesterbrogade, til 3-, 4- og 5-værelses og 'dupleks'- samt penthouselejligheder mod Platanvej. De 25 pct. almene boliger forventes samlet at tilvejebringe 10-12 lejligheder med gennemsnitlig 3,5 værelser.

### *Opholdsarealer og træer*

Udgangspunktet for krav til opholdsareal for familieboliger er mindst 50 pct. af etageareal og for erhverv mindst 10 pct. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret ca. 1.770 m<sup>2</sup> opholdsareal på terræn svarende til ca. 25 pct. af den samlede nyopførte bebyggelse på projektgrundene. Der vil i lokalplanudarbejdelsen blive arbejdet for et øge opholdsarealer med tagterrasser og altaner.

Det indre af denne del af karréen er i dag præget af den gamle biograf massive volumen og for projektejendommens vedkommende af asfalterede arealer. Med projektet skabes grønne arealer på terræn og på dagligvarebutikkens tag. I det videre arbejde vil der være fokus på god adgang til grønne og attraktive opholdsarealer, der tilpasser sig terrænmæssigt og understøtter fællesskabet i bebyggelsen og denne del af karréen. De grønne områder skal samtidig medvirke til både øget biofaktor og biodiversitet.

De eksisterende træer over 25 år er jf. kommuneplanen bevaringsværdige. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, der forventes at kunne bevares. Otte træer står i skel mellem biografvolumet og villahaven. Heraf er syv lindetræer tidligere stærkt beskåret og vurderes ikke af stor værdi, og trærækken foreslås derfor ikke bevaret. De otte træer vil begrænse parkeringskælders størrelse til ca. det halve og dermed gøre det vanskeligt at leve op til parkeringsnormen. En lokalplan vil stille krav om etablering af erstatningstræer.

### *Trafik og parkering*

I dag sker varelevering/affalds afhentning ifm. den store dagligvarebutik fra Henrik Ibsens Vej, hvor der bakes ind mellem de to andelsforeninger. Der ønskes en løsning med en ny port gennem Vesterbrogade 162, der forudsætter en ny vareleveringszone og et fremskudt busstoppested på Vesterbrogade for en mindre generende og mere sikker og effektiv vareindleveringsproces end i dag. Det kræver samarbejde med København Kommune, da der skal ske ændringer af helleanlæg og svingbaner på Københavns Kommunes del af Vesterbrogade, samt accept fra politiet. I fald der ikke kan findes en løsning for varelevering ved Vesterbrogade, kan der alternativt arbejdes med varelevering fra Henrik Ibsens Vej fx. med læssezone og vareelevatør. Adgang til dagligvarebutikken flyttes fra Vesterbrogade til Platanvej, hvilket giver mere plads til handlendes adgang og cykelparkering.

Den eksisterende parkeringskælder udvides, så den rummer mellem 50 og 75 parkeringspladser, og der skabes adgang til denne med ny rampe fra Platanvej. Cykler parkeres delvist på terræn både på Platanvej og i gården. Desuden vil der gøres plads til cykler i kælderen. Antal parkeringspladser skal nærmere vurderes ud fra byggelovskrav til eksisterende

bebyggelse ved Vesterbrogade 162, parkeringsnormer for nye boliger og erhverv jf. gældende kommuneplan og servitutfastsatte parkeringsudlæg på den ubebyggede grund på Henrik Ibsens Vej.

### *Gavlmaleri*

På gavlen af den eksisterende bygning Vesterbrogade 162 er opført et maleri i 2019 med Storm P-motivet "Børsherren". Værket blev opført på baggrund af en politisk beslutning i 2017 og med et tilskud fra kommunens gavlpulje. På grund af fugt i gavlen er gavlmaleriet i dårlig stand, og der er behov for renovering/genopmaling, hvis maleriet skal bevares. Maleriet vurderes ikke at kunne indgå i sin fulde udstrækning i det foreslåede projekt, hvor Vesterbrogade 162's altangang på bagsiden af bygningen føres om hjørnet for at 'sy' eksisterende og ny bebyggelse sammen, og gavlen kommer til at fremstå med åbninger og altaner. Gavlen har en prominent og meget synlig placering og har karakter af at markere 'en indgang' til Frederiksberg. Der kan i lokalplanprocessen arbejdes med en anden form for integrering af kunst på gavlen.

### *Udarbejdelse af plangrundlag*

Området er omfattet af lokalplan 105. Projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanområdet ligger i Kommuneplan 21's rammeområde 7.B.2 til boligområde; etageboliger med max. bebyggelsesprocent på 110 og max antal etager 6. Bebyggelsen ud mod Vesterbrogade indgår i kommuneplanens detailhandelsstruktur som en del af et bydelsstrøg. Den skal tilrettes efter den ny bebyggelse. Nærværende projekt forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår etageantal (op til 7 på penthouse-etage ved Vesterbrogade 162) og tilrettet detailhandelsstruktur, samt for så vidt angår bebyggelsesprocenten, der på projektejendommene har en bebyggelsesprocent på 255 pct.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området i dag er præget af voldsomme forskelle i bygningernes karakter og arkitektur, 'huller' i karren og bagsider og sammenstød mellem modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'ere og de klassiske Frederiksbergske byhuse fra klassicismen og nyklassicismen. Et nyt erhvervs- og boligbyggeri med aktive stueetager, der 'sys' sammen med tilbageført bygning på Vesterbrogade 162, et indpasset alment boligbyggeri og et mere åbent, grønt og sammenhængende gårdrum vil medvirke til øget bykvalitet. Hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej vil med projektet danne en ny start på Platanvej og Frederiksberg med en bedre skala og et mere sammenhængende udtryk.

En kombination af erhverv og almene og private boliger, placeret i karréstrukturen omkring et større gårdrum, er i god tråd med både Kommuneplan 2021 med tillæg og Bystrategien, der har fokus på blandede ejerformer og flere boliger for folk med almindelige indkomster samt styrkelse af byliv og fællesskaber.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i det videre arbejde skal være fokus på at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området, og at der skal være dialog med naboer, herunder særligt de to andelsboligforeninger, der indgår i lokalplanområdet.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling 4. marts 2024, pkt. 26:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der på baggrund af startredegerelsen udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 4. marts 2024, pkt. 26:**

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

### **Indstilling 3. juni 2024, pkt. 55:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der på baggrund af startredegerelsen udarbejdes lokalplan for bolig- og erhvervsbebyggelse og større gårdrum, og at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 3. juni 2024, pkt. 55:**

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

## **Bilag**

Bilag 1 - Startredegørelse\_WEBTILGÆNGELIG\_Platanvej\_Vesterbrogade02

Bilag 2 - SAVE Platanvej 30

Bilag 3 - SAVE Plantanvej 30

Bilag 4 - AB Landmark

Bilag 5 - AB Tumultus

Bilag 6 - Vesterbrogade-Platanvej, Ny afmærkning

Bilag 7 - Coop's beskrivelse af butiksførhold

# Punkt 67: Startredegørelse - Kaptajn Johnsens Skole

01.02.05-P16-1-24

## Resume

Udvalget anmodede den 30. maj 2022 forvaltningen om at udarbejde en revideret startredegørelse for Kaptajn Johnsens Skole. Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal udarbejdes ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole.

## Beslutning

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

1. at der på baggrund af revideret startredegørelse udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole, idet flertallet anmodede forvaltningen om at undersøge muligheden for at lave en alternativ tagkonstruktion med indpasning til de øvrige bygninger, idet det samlede undervisningsareal er uændret, og at der arbejdes videre med muligheden for, at der kan etableres en gymnastiksal  
- og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod, idet startredegørelsen i det fremlagte projekt ikke findes at leve op til de fremsatte forudsætninger om en villalignende tilbygning, der arkitektonisk og i højde matcher Tårnborgevej 10.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af revideret startredegørelse udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole - og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen efter drøftelse.

Forvaltningen modtog med kort varsel op til udvalgsmødet en henvendelse ejerforeningen Square House og Andelsforeningen Gl. Kongevej 94 m.fl. Henvendelsen og forvaltningens bemærkninger indgår under meddelelsespunkt for udvalgsmødet.

I forlængelse af henvendelsen har forvaltningen udarbejdet yderligere materiale, der skal tydeliggøre projektets betydning for arealer og planforhold for såvel lokalplanområde og skolen som helhed.

*Tidligere sagsfremstilling (3. juni 2024)*

Kaptajn Johnsens Skole er en mere end 130 år gammel skole. Skolen er fordelt i fire skolebygninger på henholdsvis Lykkesholm Allé 3A og Tårnborgevej 4-10 i den østlige del af Frederiksberg. Det er en skole med to skolespor fra forskoleklasse til og med 9. klasse samt en SFO for elever til og med 3. klasse. Skolen har i alt 440 elever, 34 lærere, 11 pædagoger, 4 teknisk-administrativt personale og 3 rengøringspersonale.

Skolen er ifølge skolens bestyrelse og ledelse udfordret på eksisterende bygningsmasse. Pladsen er meget trang, og nogle af bygningerne er ikke tidssvarende til skolebrug. For at fremtidssikre skolen har skolens bestyrelse og ledelse udarbejdet en vision for skolens bygningsmasse. En del af visionsoplægget handler om at forbedre og øge undervisningsarealet med nutidssvarende faciliteter. Det nuværende elevantal ønskes fastholdt.

Derfor ønsker skolen at opføre en ny bygning med moderne og tidssvarende klasselokaler i stedet for den eksisterende villa Tårnborgevej 4. Der er dertil tanker om, at den nye bygning også skal kunne indeholde fysiklokale og evt. en større nedgravet gymnastiksal.

Den nye skolebygning indgår som en del af Kaptajn Johnsens skole som helhed, men byggeprojektet og projektområdet er afgrænset til Tårnborgevej 4 med en eksisterende ældre villa fra 1893 på grunden.

Den eksisterende bygning har en SAVE-værdi 5, hvilket svarer til en middelværdi. Alle bygninger med en SAVE-værdi fra 1-4 er udpeget som bevaringsværdige i Frederiksberg Kommune. Den eksisterende bygning på Tårnborgevej 4 er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

### *Projektforslaget*

Projektforslaget omfatter nedrivning af en ældre villa fungerende som skolebygning og opførelse af ny bygning bygget til skoleformål.

Den nye bygning er estimeret til 988 m<sup>2</sup> i 4 etager svarende til ca. 14 meter i højden. Den nye bygning har en fritliggende bygningskrop og indfører sig i rækken af skolebygninger på Tårnborgrvej og bevarer på den måde takten af bygningstypologi på vejen. Nabobygningerne varierer i højde fra villa på ca. 13 m til etagebyggeri på 23 m. Den nye bygning er i forslaget trukket tilbage fra Tårnborgrvej og flugter facaderækken af villaer på vejen.

### *Facadeudtryk*

Projektet arbejder med en række principper for facadeudtryk, der skal understøtte villa-udtrykket for bygningen. Dette bl.a. ved en opbygning, der opdeler bygningen i en base, en midte og en top, forskydninger i facaden, en varieret beklædning samt en detaljering i facaden, fx ved fortolkning af ornamentik i ny træbeklædning. Skitserne for facadeprincipper og referencebilleder i startredegørelsen skal betragtes som pejlemærke og rettesnor for bearbejdning af facadeudtrykket i den videre lokalplanproces.

Det er skolens mål, at facaden i størst mulig grad opføres i træ og andre biogene materialer med lavt CO<sub>2</sub>-aftryk. Hensyn til brand og særlige regler i bygningsreglement kan dog begrænse muligheden for udelukkende at anvende biogene materialer.

### *Opholdsarealer*

Opholdsarealerne på Tårnborgrvej 4 skal ses i sammenhæng med resten af skolen og er således koblet sammen med en større skolegård. Forarealet indrettes som et åbent og imødekommende ankomstareal. Skolegårdens areal inden for projektområdet forventes at blive udvidet, da eksisterende barak bliver fjernet og efterlader mere areal til skolegård. Gården indrettes som en ny lomme med sin egen karakter i direkte kontakt med skolens primære skolegård.

Kravet til opholdsarealsarealer for skoler er i kommuneplanen fastsat til 50% med mulighed for konkret vurdering. Forvaltningen konstaterer, at kravet til 50% opholdsareal ikke opnås i projektet. Det samlede opholdsareal vil dog i projektet blive forøget sammenlignet med i dag.

Fsva. hegn, som afgrænsning af skolegården mod Tårnborgrvej, arbejdes der med et åbent og inviterende udtryk, fx med begrønning, siddenicher og med en grad af transparens ved stakit.

### *Trafik og parkering*

En del af skolens elever parkerer i dag på det offentlige og kommunalejet fortov mod Tårnborgrvej. I det videre arbejde skal forhold vedrørende cykelparkering, og hvordan denne kan optimeres på egen grund, afklares.

Med den nye skolebygning udvides skolens antal af samlede etagemeter, men projektet medfører ikke flere ansatte eller skoleelever som helhed. Det vurderes derfor, at der ikke skal stilles krav om bilparkeringspladser i tilknytning til den nye skolebygning på Tårnborgrvej.

### *Udarbejdelse af plangrundlag*

Tårnborgrvej 4 er omfattet af lokalplan 139 for et område ved Tårnborgrvej og Lykkesholms Allé. Lokalplanen er fra 2005 og blev udarbejdet på baggrund af en ny skolebygning på Tårnborgrvej 10. En ny skolebygning på Tårnborgrvej 4 kan ikke indeholdes i planen, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan.

Ejendommen ligger i kommuneplanens område 6.O.12 Tårnborgrvej, som er udlagt til offentlige formål, undervisningsformål. For området gælder et maksimalt etageantal på 6 og en max bebyggelsesprocent på 110%. Nærværende projekt har et etageantal på 4 etager og en bebyggelsesprocent på ca. 193%. Projektet er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og kræver derfor, at der bliver udarbejdet et kommuneplantillæg.

Skolen henvendte sig første gang til forvaltningen i 2019 om muligheden for at opføre ny bebyggelse, herunder planvurdering af nedrivning af den eksisterende bygning. Det blev dengang undersøgt om en tilbygning, der efterkom skolens behov, kunne etableres inden for gældende lokalplan, hvilket ikke lod sig gøre. Dette ledte til udarbejdelse af den første startredegørelse, som udvalget behandlede den 30.maj 2022, hvor udvalget ikke stillede et § 14-forbud.

Det bemærkes, at det er forvaltningens vurdering, at muligheden for at nedlægge et § 14-forbud er passeret, idet Planklagenævnet i en eventuel klagesag formentlig vil ophæve et forbud mod nedrivning med henvisning til, at den samlede sagsbehandlingstid overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, herunder at kommunen har udvist passivitet. Forvaltningen anbefaler dog heller ikke, at bygningen bevares, da bygningen med sin SAVE-værdi 5 ikke er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen.

### *Fokus for det videre arbejde*

Forvaltningen vil i det kommende arbejde have følgende fokuspunkter; arkitektur og facadeudtryk, nabohensyn, begrønning, opholdsarealer og optimering af cykelparkering. Det bemærkes hertil, at vejarealet på Tårnborgvej op til skolens matrikel er kommunalt ejet. En bearbejdning af vejen er ikke forudsætning for at realisere skoleprojektet, og vejen indgår derfor ikke i lokalplanens område. Der vil derfor ikke ske nogen infrastrukturelle ændringer på Tårnborgvej 4 som følge af projektet.

### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen vurderer, at projektet lever op til Bystrategien for Frederiksberg om at fastholde byens kvaliteter og identitet, når byen skal udvikles og forbedres. Området omkring Tårnborgvej har generelt en varieret karakter med bygninger i forskellige stilarter og højder. Arkitektonisk er det derfor vigtigt, at den nye bygning indpasser sig og virker naturlig i mødet med omgivelserne samtidig med, at den har sin egen nutidige karakter. Den nye skolebygning gives en skala, der harmonerer med de nærmeste omgivelser, og projektet indpasser sig fint i facaderækken af villaer på Tårnborgvej både ift. volumen og det arkitektoniske udtryk med en villa-karakter.

Forvaltningen vurderer, at opholdsarealerne alt i alt forbedres i projektforslaget, da opholdsarealet forøges og får nye kvaliteter. Samtidig skal skolebygningen betragtes i sin helhed med resten af skolens opholdsarealer. Det vurderes derfor, at der er mulighed for at etablere fornuftige opholdsarealer for den nye skolebygning i sammenkobling med resten af skolens arealer.

Den nye skolebygning og skolegård forbedrer alt i alt rammer for læring for børn og unge, og projektet er skræddersyet, så det passer ind til det specifikke sted og forstærker eksisterende kvaliteter. Det er på den baggrund forvaltningens anbefaling at vedtage udarbejdelse af lokalplan samt kommuneplantillæg for en ny skolebygning på Tårnborgvej 4.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan og Boligudvalget

## **Historik**

*Indstilling 30.maj 2022 punkt 86*

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

- 1.at der udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgvej 4 til Kaptajn Johnsens Skole - og
- 2.at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

### Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede ikke at tiltræde startredegørelsen, men anmodede forvaltningen om, at udarbejde en ny startredegørelse, idet der anmodes om et nyt forslag til skolebygning med reduceret højde, der bedre er tilpasset villaskalaen og nabohensyn, ligesom facadearkitekturen i højere grad skal tage afsæt i inspiration fra den eksisterende bygning. Desuden skal planen angive, hvordan vejarealet kan trafiksikres og begrønnes.

*Indstilling 9.maj 2022 punkt 78*

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

- 1.at der udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgvej 4 til Kaptajn Johnsens Skole – og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

### Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede en besigtigelse.

## **Indstilling 3. juni 2024, pkt. 60:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1.

at der på baggrund af revideret startredegørelse udarbejdes lokalplan for en ny skolebygning på Tårnborgevej 4 til Kaptajn Johnsens Skole - og

2.

at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

## **Bilag**

Bilag 1 Startredegørelse Kaptajn Johnsens Skole

Bilag 2 Oversigt for areal og planforhold Kaptajn Johnsens Skole

# Punkt 68: Startredegørelse for hotel på Gammel Kongevej 72D-74A

01.02.05-P16-3-24

## Resume

Ejer af ejendommen Gammel Kongevej 72D-74A ønsker at renovere den eksisterende bygning og omdanne ejendommen til hotel. Ved at udnytte den eksisterende såkaldte bygningskrop, medfører det påtænkte projekt kun i et begrænset omfang nybyggeri. Udvalget skal med denne sag tage stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af hotelprojektet.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for hotelprojekt med tilhørende kommuneplantillæg, idet udvalget anmodede forvaltningen om at sikre, at der skabes en arkitektonisk kvalitet og detaljering svarende til den kvalitet, som er kendetegnede for Gammel Kongevej.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for hotelprojekt med tilhørende kommuneplantillæg.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### *Tidligere sagsfremstilling (3. juni 2024)*

Projektet omhandler et forslag om at renovere ejendommen på Gammel Kongevej 72D-74A med henblik på at etablere et hotel. Projektområdet ligger i den østlige ende af Gammel Kongevej tæt på kommunegrænsen. Området består primært af etagebyggeri med boliger og erhverv i stueetagen.

### *Baggrund*

Ejendommen Gammel Kongevej 74A er opført i 1974 i seks etager med delvis kælder og har oprindeligt været anvendt som kontor. Siden 2019 har ejendommen fremstået ufærdig, da et byggeprojekt, som havde til formål at indrette ejendommen til kontorhotel, "strandede". Den nye ejer, som overtog ejendommen den 8. april 2024, ønsker at udvikle ejendommen med henblik på at etablere hotel.

### *Udarbejdelse af plangrundlag*

Gammel Kongevej 72D-74A er i dag omfattet af rammeområde Gammel Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/ Rolighedsvej 6.C.2 samt gældende lokalplan nr. 140. I gældende lokalplan er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 215, en maksimal højde på 27 meter, plus 1 meter til ventilation og maksimalt 7 etager. Anvendelsen er fastsat til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv.

Projektet indeholder en anvendelse til hotel samt en bebyggelsesprocent på mere end 215, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

Anvendelsen som kontor- og serviceerhverv i lokalplan nr. 140 kan ikke rumme den nye anvendelse som hotel. Da anvendelsesbestemmelsen er en del af lokalplanens principper, der jf. planloven ikke kan dispenseres fra, er det ikke muligt for Kommunalbestyrelsen at give en dispensation til, at ejendommen kan anvendes som hotel. Derfor kræver projektet tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det foreslås, at den nye lokalplan og kommuneplantillæg vil muliggøre et projekt, som kan anvendes til et hotel i maksimalt 7 etager, hvor den 7. etage etableres som en såkaldt "penthouseetage". Det foreslås desuden, at projektet får en maksimal højde på 27 meter, alt inkl. - altså i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 140.

Bygherre forventer, at projektet kan rummes inden for en maksimal bebyggelsesprocent på 230. Da den eksisterende bygningskrop sætter rammen for projektet, er det nødvendigt, for at sikre den mest hensigtsmæssige drift af hotellet, at bygge til i ejendommens østlige ende i stueplan i en størrelse af godt 90 m<sup>2</sup>. Herudover ønskes det at færdiggøre og udvide 7. etage på ejendommen til en størrelse af knap 795 m<sup>2</sup>. Denne 7. etage får karakter af en "penthouseetage" i

overensstemmelse med det, den gældende lokalplan nr. 140 giver mulighed for. Det betyder, at den 7. etage trækkes tilbage fra facaden i forhold til den eksisterende bygningskrop. Det samlede nybyggeri bliver altså i alt 885 m<sup>2</sup>.

Bygherre afholdte et informationsmøde for de nærmeste naboer den 30. maj 2024, hvor bygherres visioner for projektet, herunder hotellets målgruppe, indvendige indretning mv. blev præsenteret.

#### *Projektområdet*

Projektområdet er afgrænset af Schönbergsgade mod vest, Prinsesse Maries Alle mod øst, Danmarksgården mod nord og endelig Gammel Kongevej mod syd. Projektområdet ligger tilbagetrukket fra Gammel Kongevej, ca. 35 meter og næsten i skjul af de to boligejendomme Gammel Kongevej 72B-C og 74B-D, som begge har erhverv i stueetagen.

#### *Projektforslagets visioner og strategi*

Projektet påtænker at udvikle ejendommen til hotel med 200-220 hotelværelser, en lobby og bar samt en tagterrasse mod Gammel Kongevej.

Projektet understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024 som byen-i-byen med målsætningen om, at Frederiksberg skal styrkes som destination for gode oplevelser i hovedstadsområdet. Det understøttes ved at tilbyde overnatningsmuligheder ud til Gammel Kongevej, der er et udpeget centralt centerstrøg i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2021.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere denne og samtidig etablere den 7. etage, som blev påbegyndt i 2019. Det understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Projektet planlægger, at hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Gammel Kongevej, hvor hotellets lobby og bar placeres, som påtænkes at være åben for alle. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

#### *Opholdsarealer og parkering*

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i nærværende lokalplan blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer jf. kommuneplanens krav, svarende til 750 m<sup>2</sup>.

Opholdsarealer etableres på terræn på den nordlige side af ejendommen og som fælles tagterrasse mod syd. Den eksisterende bygning sætter rammen for projektet, hvorfor opholdsarealer på terræn ikke kan etableres andre steder end nord for bygningen, da det er her at ejendommens friarealer er beliggende.

Anvendelsen som hotel udløser krav om bilparkeringspladser svarende til 1. pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal jf. kommuneplan 2021. Det er muligt at fastsætte antallet på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224, som blandt andet omfatter et hotel på Værnedamsvej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m<sup>2</sup>, som i nærværende projekt vil medføre 25 parkeringspladser. Hotellet på Værnedamsvej er sammenligneligt i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt ikke er mulighed for konferencefaciliteter, hvorfor kravet til bilparkering bliver 1 pr. 300 m<sup>2</sup> og altså 25 parkeringspladser.

Cykelparkeringsnormen ligger ikke fast endnu og er noget, som der vil skulle arbejdes videre med. Der vil blive stillet krav om ikke mindre end 50 cykelparkeringspladser, men det endelige tal vil skulle findes på baggrund af en redegørelse af behovet.

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

Forvaltningen vurderer, at etableringen af et hotel på Gammel Kongevej 72D-74A passer godt ind i området, da der er få hoteller i dette område. Herudover forventes det, at projektet vil bidrage positivt til detailhandlen på Gammel Kongevej, der som nævnt er udpeget som et centralt centerstrøg.

Forvaltningen vurderer desuden, at der skal være fokus på at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området, herunder skal der især være fokus på hvordan ventilationen indarbejdes i arkitekturen.

Forvaltningen vurderer endelig, at der skal arbejdes videre med placeringen og kvaliteten af opholdsarealer, så det sikres, at de er i høj kvalitet og med fokus på støjgener for de omkringliggende beboelsesejendomme. Hertil vil der skulle

arbejdes med en redegørelse for at fastsætte det nødvendige antal cykelparkeringspladser.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Historik**

### **Indstilling 3. juni 2024, pkt. 61:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for hotelprojekt med tilhørende kommuneplantillæg.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 3. juni 2024, pkt. 61:**

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

## **Bilag**

Startredegørelse\_GI Kongevej 74

# Punkt 69: Sophie Amalie Gården - Redegørelse om tomme boliger

03.00.00-K08-17-24

## Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 29. april 2024 om en redegørelse om tomme boliger i Sophie Amalie Gården. Med denne sag forelægges en redegørelse til udvalgets orientering.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog redegørelsen om tomme boliger i Sophie Amalie Gården til efterretning, og bad om en fornyet status til september med udgangspunkt i, hvilke handlemuligheder udvalget har, og hvordan de øvrige relevante myndigheder kan bringes i spil.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen om tomme boliger i Sophie Amalie Gården tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere bemærkninger.

### *Tidligere sagsfremstilling (3. juni 2024)*

Nogle beboere fra Sophie Amalie Gården (SAG) havde foretræde for Klima-, Plan- og Boligudvalget den 29. april 2024, hvor de udtrykte bekymring for det store antal af tomme lejemål i SAG. I forlængelse af foretrædet anmodede udvalget om en redegørelse fra forvaltningen.

Forvaltningen har den 16. februar 2024 under sit tilsyn med tomme boliger modtaget en henvendelse fra en beboer i ejendommen SAG om, at et stort antal boliger står tomme. På baggrund heraf har forvaltningen den 14. marts 2024 anmodet ejer af SAG v/administrator Bjørnsholm A/S om en redegørelse for, hvorfor 32 af deres i alt 277 boliger står tomme, og hvornår disse vil blive udlejet til helårsbeboelse.

Til besvarelse har administrator fremsendt mail af den 27. marts 2024 inkl. bilag indeholdende oplysninger om, hvilke boliger der er anmeldt via kommunens selvbetjeningssystem Tomme Boliger samt en oversigt over, hvilke boliger der er sendt til genudlejning pr. 15. april 2024. Forvaltningen kunne dog konstatere, at der kun var tale om en statusopdatering i forhold til tomme boliger i SAG, hvorfor forvaltningen endnu engang anmodede om en nærmere redegørelse for, hvorfor boligerne har stået tomme i lang tid og flere stadig står tomme, samt hvornår disse vil blive lejet ud til helårsbeboelse.

Efter at have rykket flere gange modtog forvaltningen den 26. april 2024 en redegørelse fra administrator, jf. vedlagte Bilag A. Af redegørelsen fremgår, at ejendommen SAG indtil den 1. april 2023 juli blev administreret af DEAS, hvorefter Bjørnsholm A/S overtog administrationen af ejendommen. Administrator oplyser, at der havde været en del uhensigtsmæssigheder i genudlejningen under den tidligere administrator, herunder at tildeling af lejemål i flere tilfælde havde været i modstrid med vedtægterne for Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården samt de tidligere vedtagne ventelisteregler for samme.

Ved administrators såkaldte "genopstart" af ventelisten har det angiveligt været magtpåliggende for både bestyrelse og administrator at få rettet op de uhensigtsmæssigheder, der havde været tidligere i forhold til genudlejning og ventelisteregler.

Genudlejning efter den nye venteliste er ifølge administrator blevet igangsat pr. 1. februar 2024, og genudlejning af ejendommens boliger skulle således nu været overgået til almindelig genudlejningsdrift.

Administrator bestrider ikke, at samtlige tomme boliger kunne have været udlejet på et tidligere tidspunkt. Det bemærkes samtidig, at dette højst sandsynligt ville have medført tildeling af lejemål til personer, der ikke var berettiget til boligen, hvorfor bestyrelsen valgte løsningen med at genskabe en venteliste og genudleje.

Forvaltningen har efterfølgende konstateret, at der pr. 14. maj 2024 er i alt 40 tomme boliger i SAG, jf. vedlagte bilag B.

I overensstemmelse med Lov om boligforhold § 5, stk. 1 og 2 vil forvaltningen på baggrund af ovenstående forløb følge sagen tæt i form af skærpet tilsyn over tomme boliger i ejendommen SAG indtil et acceptabelt niveau er opnået.

Kommunen har ingen tilsynsrolle ift. SAG's overholdelse af egne vedtægter og udlejningskriterier.

#### *Forvaltningens vurderingen*

Forvaltningen har som udgangspunkt ingen grund til at betvivle de oplysninger, som administrator er kommet med. Da kommunen imidlertid ingen tilsynsrolle har i forhold til vedtægter og udlejningskriterier, har forvaltningen alene forholdt sig til det store antal tomme lejemål, som vurderes at være bekymrende højt. Samtidig er det bekymrende, at antallet synes at være steget fra 32 til 40 i den seneste tid. Forvaltningen vil derfor føre skærpet tilsyn i ejendommen, indtil der er rettet op på udlejningssituationen.

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Historik**

#### **Indstilling 3. juni 2024, pkt. 64:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at redegørelsen om tomme boliger i Sophie Amalie Gården tages til efterretning.

#### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 3. juni 2024, pkt. 64:**

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

### **Bilag**

Brev til Frederiksberg af 26.04.24 - Tomme boliger

Tomme boliger - Sophie Amalie Gården pr. 14. maj 2024

# Punkt 70: Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2024

82.09.01-G01-1-23

## Resume

Der gives her en redegørelse for gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje, herunder en orientering om den aktuelle fordeling af energimærkning af de kommunale bygninger.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje til efterretning.

Udvalget anmodede forvaltningen om muligheden for solceller undersøges ved større tagrenovationer.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 3. juni 2024 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

### *Tidligere sagsfremstilling (3. juni 2024)*

Denne sag orienterer og giver status på gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme samt den aktuelle fordeling af energimærkning af de kommunale bygninger. Dette er relevant i forhold til opnåelse af de kommunale, nationale og europæiske målsætninger for CO<sub>2</sub>-reduktioner samt for de kommende EU-krav om øget energieffektivitet i de kommunale bygninger. Her er det vigtigt at prioritere og målrette den fremtidige indsats.

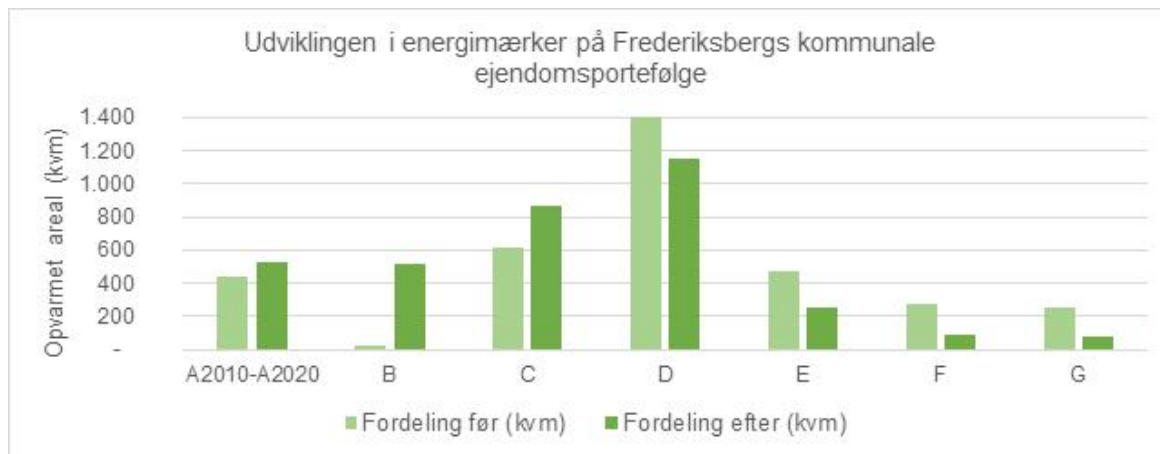
Frederiksberg Kommune har vedtaget en målsætning om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2030. Målsætningen bidrager til at indfri Parisaftalens mål om et klimaneutralt EU senest i 2050 og målsætningen i den danske klimalov om en reduktion af drivhusgasudledningen med 70 pct. i 2030 ift. niveauet i 1990. Frederiksberg Kommune er samtidig en af de første 20 kommuner, der har udviklet klimaplaner, og Frederiksberg har været udvalgt til det danske klimaprojekt DK2020 for at bidrage til i implementeringen af Parisaftalens klimamål i Danmark.

Bygninger står for ca. 40 pct. af den nationale CO<sub>2</sub>-udledning, hvorfor det er afgørende fortsat at gennemføre energieffektiviseringer i Frederiksbergs kommunale bygningsmasse. Det bør ske gennem konkrete indsatser inden for energirenovering, energistyring og digitalisering af energiområdet.

### *Energimærkning for de kommunale bygninger*

Fordelingen af energimærker for Frederiksbergs kommunale ejendomme blev senest fremlagt for Klima-, Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2023 (pkt. 83 KPBU 12. juni 2023). I den mellemliggende periode er der sket en markant udvikling i fordelingen af energimærker, da der er udført nye energimærker på godt halvdelen af kommunens bygninger (57 pct.) i 2023-2024. Der udarbejdes nye energimærker for de resterende bygninger i 2025-2029 efterhånden som de ældre energimærker udløber.

Den positive udvikling i energimærkerne fremgår af Figur 1, hvor antallet af bygninger med energimærke A til C er steget markant (76 pct.) og antallet af de lavere energimærker D til G er tilsvarende faldet. Mere end halvdelen af bygningerne (kvm) ligger nu i kategorien A til C, hvor det før var 30 pct. Samtidig ligger 1/3 af bygningerne i kategorien D, hvor det før var 44 procent. Der er dermed sket en generel forbedring, hvor mange bygninger er flyttet en eller flere kategorier – fx fra D til B.



Figur 1: Udviklingen i energimærker for Frederiksbergs kommunale ejendomsportefølge ekskl. selvejende institutioner, fredede bygninger og bygninger under større renovering. Energimærke A2010-2020 er bygninger i energimæssig bedst stand (standard for bygninger opført efter 2010), og energimærke G er bygningerne i energimæssigt dårligst stand. Ny energimærker udgør 57 pct. og de resterende 43 pct. genmærkes i perioden 2025-2029. Udtræk dateret marts 2024 og baseret på kvm.

Den positive udvikling skyldes, at der gennem en årrække er gennemført en lang række vedligeholdelsesprojekter, der samtidig har givet energieffektiviseringer. Det er fx vinduesudskiftninger, tagrenoveringer, nye ventilationsanlæg og andre tekniske installationer – herunder konvertering af olie- og gasfyr til fjernvarme eller varmepumper. Med de nye energimærker ser vi nu resultatet af denne indsats. Der er samtidig sket en ændring i beregningsmetoden for energimærkerne, hvor fjernvarme resulterer i bedre energimærker.

Der er fortsat bygninger i de energimæssigt dårlige kategorier E til G, selvom der nu er markant færre. Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølge består hovedsageligt af ældre bygninger, hvor mere end 70 pct. af ejendomsporteføljen (kvm) er over 80 år gammel. En del af bygningerne er bevaringsværdige og enkelte er fredede, ligesom de ofte har stor arkitektonisk værdi. Det gælder fx Skolen på Duevej. Det sætter begrænsninger for, hvor meget bygningernes klimaskærm kan energieffektiviseres uden at gå på kompromis med den arkitektoniske værdi. For nogle bygninger er det derfor ikke muligt at gennemføre de energirenoveringer, der skal til for at sikre et markant bedre energimærke.

#### Gennemførte energieffektiviseringer 2019-2023

I perioden 2019 til 2023 er der gennemført en lang række energieffektiviseringsprojekter på de kommunale ejendomme, hvilket fremgår af Tabel 1. Der er investeret i alt 51,8 mio. kr. til energieffektiviseringer med tilhørende låneadgang, og projekterne har realiseret i alt 2.338 MWh energibesparelser og 173 ton CO<sub>2</sub>e besparelser årligt. Låneadgangen for 2023 er særlig høj med 18,2 mio. kr., hvilket blandt andet skyldes renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III (fase 1) med låneadgang på 8,4 mio. kr.

Forskellen i den årlige besparelse skyldes forskelle i de gennemførte energieffektiviseringstiltag, hvor fx efterisolering, udskiftning af oliefyr, skift til LED belysning, indregulering af varme på rådhuset og prædiktiv varmestyring har genereret særlig store energibesparelser. Reduktion i CO<sub>2</sub>-udledninger afhænger i høj grad af, hvorvidt tiltagene er på de tekniske anlæg eller bygningernes klimaskærm samt om effektiviseringen påvirker el- eller varmeforbruget.

Hvis Frederiksberg Kommune skal i mål med CO<sub>2</sub>-målsætningen og forbedre de kommunale energimærker, er det nødvendigt at sætte ind på flere fronter. Energirenovering og udskiftning af fx belysning skal derfor kombineres med et løbende fokus på at nedbringe energiforbruget gennem energiledelse og digitalisering.

Tabel 1: Energi- og CO<sub>2</sub>-besparelser samt realiseret låneadgang for perioden 2019-2023.

År	Tiltag	Låneadgang (mio. kr.)	Beregnet energibesparelse (MWh/år)	Beregnet CO <sub>2</sub> -besparelse (ton CO <sub>2</sub> e*/år)
2023	Lysstyring, prædiktiv varmestyring, tagudskiftninger, nye vinduer	18,2	612	44

og døre, udskiftning af ventilationsanlæg mv.

2022	Udskiftning af vinduer, døre og tag, ny LED belysning og nyt ventilationsanlæg samt regulering af varme på Frederiksberg Rådhus	4,6	646	35
2021	Udskiftning af vinduer og tag, isolering af lofter og facader samt udskiftning af belysning	12,9	199	7
2020	Udskiftning af vinduer og facadeelementer, montering af forsatsvinduer, udskiftning af ventilationsanlæg, efterisolering samt skift fra oliefyr til varmepumper	5,9	549	52
2019	Udskiftning af vinduer og døre, montering af forsatsvinduer, efterisolering, udskiftning af ventilationsanlæg, pumper og udendørsbelysning	10,2	297	35
<b>I alt</b>		<b>51,8</b>	<b>2.303</b>	<b>173</b>

\*CO<sub>2</sub>e er CO<sub>2</sub> ækvivalenter. Enheden bruges for at kunne sammenligne drivhusgasser.

Her følger en kort beskrivelse af de gennemførte energieffektiviseringer i perioden 2019-2023. En fuld oversigt fremgår af *Bilag 1: Oversigt over energieffektiviseringer gennemført i perioden 2019-2023*.

#### Energireoveringer og udskiftning af tekniske installationer

Der er i perioden gennemført projekter, der dækker fra vinduesudskiftninger til belysningsprojekter, udskiftning af tekniske installationer som fx ventilationsanlæg og oliefyr og prædiktiv varmestyring. Projekterne er udvalgt efter potentialet for energieffektiviseringer og ud fra, om det har kobling til den generelle vedligeholdelsesindsats, da energieffektiviseringstiltag er mest rentable, når de gennemføres i forbindelse med reovering og vedligehold.

### **Databaseret energiledelse**

Med databaseret energiledelse kan forvaltningen løbende monitorere og analysere forbrugsdata på el, vand og varme i bygningerne og dermed identificere energibesparelspotentialer og dokumentere effekterne af gennemførte projekter. Databaseret energiledelse har blandt andet bidraget til at identificere energispild og dermed reducere el- og varmemeforbruget på Frederiksberg Rådhus i 2022.

### **Klimafondsprojekter**

Klimafondsprojekterne har bidraget til at løfte særskilte energieffektiviseringsprojekter, der ikke indgår i vedligeholdelsesprojekter og som ikke kan prioriteres under puljerne til vedligehold. Klimafondsprojekter udgår fra 2024, og flere af projekterne fortsætter som budgetforbedringsforslag.

I 2022-2023 er der gennemført belysningsprojekter, der både sikrer energieffektiviseringer og bedre lys i kommunens bygninger. Indsatsen inden for belysning fortsætter i 2024. I 2023 blev der gennemført et vellykket pilotprojekt for prædiktiv varmestyring på fire kommunale ejendomme, hvor varmemeforbruget optimeres via kunstig intelligens. Indsatsen med prædiktiv varmestyring fortsætter i 2024.

#### Regulering af indetemperatur og prædiktiv varmestyring

Som en del af regeringens energikrisetiltag besluttede kommunen at sænke rumtemperaturen på udvalgte ejendomme til 19 grader i 2023 og indsatsen fortsatte i 2024 med en temperatursenkning til 20 grader. Sammen med pilotprojektet med prædiktiv varmestyring har det resulteret i markante varme- og CO<sub>2</sub>-besparelser og tilhørende økonomiske besparelser.

### Planlagte indsatser for 2024

I 2024 er der besluttet og planlagt en række energieffektiviseringsprojekter, hvor der investeres 9,5 mio. kr. i direkte energieffektiviseringsprojekter. Dertil kommer indirekte investeringer i vedligeholdelsesprojekter, der indebærer energieffektiviseringer. Projekterne fremgår af *Bilag 2: Oversigt over energieffektiviseringsprojekter i 2023*.

Projekterne består af belysning, prædiktiv varmestyring, etablering af bimålere på elinstallationer, udskiftning af ældre cirkulationspumper og en række mindre energieffektiviseringsforslag fra nye energimærker. Samtidig fortsætter GAP-projektet. Derudover gennemføres energirenoveringer på en række ejendomme med efterisolering af klimaskærmen, udskiftning af vinduer og døre samt renovering af ventilation. Forvaltningen fremlægger besparelserne for projekterne, når de foreligger i 2025.

*Projekterne om belysning* omhandler udskiftning af lysarmaturer og lyskilder samt opsætning af sensorer til lysstyring. Projekterne vil medføre betydelige energieffektiviseringer og giver låneadgang, da der er tale om elbesparelser. Muligheden for at udvide denne indsats indgår i budgetforbedringsforslag for 2025.

*Projektet prædiktiv varmestyring* optimerer bygningernes varmeforbrug via kunstig intelligens og brugen af algoritmer. Det er en fortsættelse af pilotprojektet fra 2023. Der er ikke låneadgang til projektet, da der er tale om varmebesparelser.

*GAP-projektet* er udviklingsprojekt, der skaber overblik over og fokus på energispild og realistiske energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme. Projektet fortsætter de kommende år og understøtter en større vision om intelligente bygninger, hvor data fra forskellige kilder bidrager til bedre monitorering og udnyttelse af energiresourcer.

Gennem projektet udvikles en platform, der bl.a. kan bidrage til at analysere bygningernes faktiske energiforbrug sammenlignet med det teoretiske energiforbrug. Det kan samtidig anvendes til at udvælge fremtidige energiprojekter baseret på energi- og CO<sub>2</sub>-besparelse, investeringsbehov, tilbagebetalingstid mv.

Forvaltningen har historisk indsamlet en række data, men denne data har været og er fortsat isoleret i de enkelte fagsystemer. Med GAP-projektet sammenkobles data på tværs, så der kan identificeres energieffektiviseringspotentialer med kobling til den årlige vedligeholdelsesindsats af bygningerne. Her indgår data fra de nye energimærker fra 2023-2024 for ca. 250.000 kvm af de kommunale bygninger

### Den fremtidige energieffektiviseringsindsats

#### **Energieffektiviseringer på vedligeholdelsesprojekter**

Der skal fortsat sikres en kobling mellem vedligeholdelsesbehov og potentialet for energieffektiviseringer, så der gennemføres de projekter, der giver mest mening at prioritere ud fra både vedligeholdelsesbehov og rentabilitet. GAP-projektet (igangsat 2023) bidrager til at identificere vedligeholdelsesprojekter med de største energieffektiviseringspotentialer.

#### **Budgetforbedringsforslag med energieffektivisering fra 2025**

Forvaltningen har fremlagt forslag om energieffektiviseringer til Budget 2025 i form af budgetforbedringsforslag. Forslagene bidrager samtidig til kommunens målsætning om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2030 og fremgår af Tabel 2

*Tabel 2: Budgetforbedringsforslag til budget 2025. Der er angivet låneadgang for 2025, men nogle tiltag er forbundet med yderligere implementeringsomkostninger for perioden 2026-2028.*

<b>Energieffektiviseringstiltag for 2025</b>	<b>Låneadgang i 2025 (kr.)</b>	<b>Estimeret energibesparelse i 2026 (MWh/år)</b>	<b>Estimeret CO<sub>2</sub>-besparelse i 2026 (ton CO<sub>2</sub>e/år)</b>
Montering af elektrostatiske filtre på store ventilationsanlæg (2025-2026)	3.000.000	125	16,5
Yderligere investering i opgradering og energioptimering	1.500.000	55	7,0

af belysning?(2025-2028)

Energirenovering af ventilationsanlæg - udskiftning af motorer (2025-2026)	1.500.000	80	10,5
<b>I alt</b>	<b>6.000.000</b>	<b>260</b>	<b>34</b>

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

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at de gennemførte og planlagte energieffektiviseringer bidrager til indfrielse af de kommunale mål om nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udledningen. Tiltagene er mulige som følge af de afsatte midler til Klimafondens arbejde, afsatte midler til vedligehold af kommunens ejendomme og låneadgangen til projekter, der indebærer elbesparelser.

Forvaltningen vurderer, at dette arbejde bør fortsætte, og der indgår derfor en række energieffektiviseringsforslag som budgetforbedringsforslag til budget 2025.

### **Økonomi**

Den pågældende orienteringssag har ikke økonomiske konsekvenser.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

### **Historik**

#### **Indstilling 3. juni 2024, pkt. 59:**

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller, at orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning.

#### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 3. juni 2024, pkt. 59:**

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

### **Bilag**

Bilag 1 Oversigt over energieffektiviseringer gennemført i perioden 2019-2023

Bilag 2 Oversigt over energieffektiviseringer i 2024

# Punkt 71: Disponering af supplerende midler til vedligehold af Frederiksberg Sogns Børnehus 2024

82.07.00-Ø00-3-21

## Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af de kommunale ejendomme indstilles det, at der fremrykkes midler fra 2025 til 2024 til supplerende finansiering af renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus. Der ønskes derfor bevilling og rådighedsbeløb for i alt 0,7 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2024.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der meddeles afsættede rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus i 2024. Dette finansieres ved at fremrykke tilsvarende 0,7 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024 samt ved opskrivning af den negative anlægspulje i 2024.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afsættede rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus i 2024. Dette finansieres ved at fremrykke tilsvarende 0,7 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024 samt ved opskrivning af den negative anlægspulje i 2024.

## Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der med Budget 2024 fortsat afsat midler til sikre vedligehold af de kommunale bygninger. I indeværende sag ønskes en anlægsbevilling på 0,7 mio. kr. til renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus.

Midlerne tages fra Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme. Dette finansieres ved at fremrykke midler på puljen fra 2025 til 2024. Der henvises samtidig til tilsvarende sag om fremrykning af midler til vedligehold af de kommunale ejendomme der behandles på Klima-, Plan- og Boligudvalget 3/6, Magistraten 10/6 og Kommunalbestyrelsen 17/6 (nr. 52 "Disponering af supplerende midler fra puljen til tværgående vedligehold 2024").

Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme er en del af den samlede tværgående plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2024 jf. pkt. 187 på kommunalbestyrelsens møde den 9. oktober 2023. Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme blev oprindeligt nedjusteret fra 15 til 7 mio. kr. i 2024 for at skabe plads i den årlige anlægsramme. Tilsvarende blev puljen hævet med 8 mio. kr. i 2025 for at fastholde niveauet for anlægsmidler til vedligehold af de kommunale ejendomme.

### Renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus

Midlerne ønskes udmøntet og anlægsbevillet i 2024 for at gennemføre en nødvendig renovering af tag og vinduer på Frederiksberg Sogns Børnehus, Frederiksberg Bredegade 11. Projektet er oprindeligt udskudt fra 2023 for at skabe anlægsramme til renovering af Louis P Børnegård på Godthåbsvej, hvor Frederiksberg Kommune havde finansielle forpligtelser jf. lejekontrakt.

Renoveringen af Frederiksberg Sogns Børnehus er derfor prissat tilbage i 2022 til 4,1 mio. kr. Grundet stigende priser i byggebranchen og den generelle inflation er projektet blevet dyrere at gennemføre i 2024. Der er derfor behov for supplerende midler, for at kunne gennemføre projektet. Der er tale om et projekt, der er nødvendigt at gennemføre og som tidligere har været prioriteret.

Renoveringen finansieres ved at fremrykke midler på puljen fra 2025 til 2024 idet der vurderes at være ledig anlægsramme i 2024, hvilket primært skyldes forsinkelsen af den igangværende renovering af Søndermarkskolen og byggeriet af Ny Søndervang.

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre den fortsatte drift i ejendommene.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at gennemføre renoveringen af Frederiksberg Sogns Børnehus for at sikre, at ejendommen opretholder sin funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og borgernes hverdagsliv og for at undgå senere fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. På den baggrund ønskes de supplerende midler til projektet bevilliget.

## **Økonomi**

I sagen meddeles afsættets rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på i alt 0,7 mio. kr. til renovering af Frederiksberg Sogns Børnehus i 2024.

Finansieringen kommer ved at fremrykke 0,7 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fra 2025 til 2024.

Den negative anlægspulje opskrives i 2024 med 0,7 mio. kr.

Efter denne sag refterer der 15,9 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2025.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

Bevillingsskema - anlæg Frederiksberg Sogns Børnehus 2024

# Punkt 72: Acaciavej 6 - Sammenlægning af beboelseslejligheder til enfamiliehus på 176 m<sup>2</sup>

02.01.00-G01-169-24

## Resume

Forvaltningen ønsker i forbindelse med muligt salg af kommunens ejendom Acaciavej 6 af have mulighed for at sammenlægge beboelseslejlighederne i ejendommen, så den herefter får status af et enfamiliehus på 176 m<sup>2</sup>. Da det samlede areal af ejendommen overstiger 145 m<sup>2</sup>, forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne i ejendommen Acaciavej 6, så ejendommen herefter kan få status af enfamiliehus, da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus efter en konkret vurdering, dels naturligt vil optræde som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendommen jf. kriterierne for sammenlægning.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller:

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne i ejendommen Acaciavej 6, så ejendommen herefter kan få status af enfamiliehus, da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus efter en konkret vurdering, dels naturligt vil optræde som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendommen jf. kriterierne for sammenlægning.

## Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har siden 1944 ejet ejendommen Acaciavej 6, som siden 1980'erne har været benyttet som vuggestue. Ejendommen har siden 2017 været benyttet som først seks midlertidige boliger for flytninge og herefter som to boliger (hhv. stien og 1. salen) med indkvartering i tre selvstændige værelser i hver bolig til flytninge. Ejendommen bærer præg af disse anvendelser både indvendigt og til dels også udvendigt. Forvaltningen undersøger i øjeblikket mulighederne for at sælge ejendommen.

Ejendommen er opført i 1874 som en fritliggende villa-lignende ejendom med to etager, henholdsvis stueetage og 1. sal. Tegningsmaterialet i sagen er sparsomt og den oprindelige indretning af ejendommen på dette tidspunkt fremstår således ikke entydigt. Det fremgår dog af folketællingerne tættest på opførelsen i 1880, at ejendommen på daværende tidspunkt rummede to familier (jf. bilag 1 - folketællinger). Det virker således overvejende sandsynligt, at ejendommen ikke er opført som enfamiliehus.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 20. marts 2023 nye sammenlægningskriterier, der blandt andet muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i villaer, hvis der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus, og som vil optræde naturligt som et en-familiehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, idet denne type sager skal forelægges til udvalgets stillingtagen. Referat fra mødet d. 20. marts 2023 er vedlagt sagen jf. bilag 2.

Nærværende sag er den femte, der behandles efter de nye kriterier. Udvalget har tidligere besluttet at imødekomme ansøgninger om sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, stuen og 1. sal (møde den 27. marts 2023), Dronningensvej 29, st., 1. sal og 2. sal (møde den 12. juni 2023) og Magnoliavej 28, st., og 1. sal (møde den 18. september 2023) og C. F. Richs Vej 64, stuen og 1. sal (møde den 3. juni 2024).

### *Arkitektonisk vurdering*

Der er tale om en ejendom med en stueetage og en 1. sal. Mod vejen er der ornamenterede vinduer i stuetagen og mere beskedne vinduer på 1. salen. Mod syd har taget et forholdvis atypisk knæk, hvilket medfører et forholdsvist utraditionelt gavlmotiv mod vejen og mod havesiden. Bortset fra dette knæk er der tale om en ejendom, der mod vejen er forholdsvist stramt symmetrisk opbygget med et klart hierarki. Derudover er et af vinduerne på 1. salen delvist blændet. Et mindre buet vindue centralt placeret fremstår også blændet. Uagtet at ejendommen har denne lidt atypiske udformning, kan den med sin størrelse og placering på grunden i øvrigt ud fra en konkret arkitektonisk vurdering opfattes som et enfamiliehus.

Det bemærkes, at der mod havesiden er etableret en udvendig spindeltrappe fra 1. salen og til haven, da ejendomme blev benyttet til vuggestue. Denne spindeltrappe, terrassen og i et vist omfang udestuen i to etager medvirker fra havesiden til at give ejendommen et udtryk, der kun delvist opfattes som et enfamiliehus. Der er dog tale om mindre og uoriginale bygningslementer, der forholdvist ukompliceret vil kunne nedtages, hvormed ejendommens optræden i højere grad vil fremstå som et enfamiliehus (Bilag 3 - streetviews).

#### *Ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme*

Der er på Acaciavej 7 ejendomme, hvoraf de 6 (3 på hver side af vejen) er fritliggende villa-lignende beboesesejendomme og hvoraf nr. 2, 3, 4 og 5 er enfamiliehus mens nummer 1 er et to-familiehus. Den sidste ejendom på vejen, nr. 8, er en nyere ejendom, der ligger for enden af vejen ud mod Dyrslægevej og benyttes til undervisning. De 6 første ejendomme på vejen er af nogenlunde samme størrelse, dog er de to på hjørnerne mod Grundtvigsvej lidt større end de andre. Der er således tale om et forholdvis homogent miljø af beboesesejendomme på vejen. Det vurderes derfor, at Acaciavej 6 vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejendommene omkring Acaciavej er meget forskelligartede og rummer både etageboligbebyggelse, Skolen på Grundtvigsvej, undervisningsejendomme o.a. (Bilag 4 - luftfotos)

#### *Lovgrundlag*

Lov om boligforhold:

Efter § 3 i lov om boligforhold er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere lejligheder, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til anden anvendelse end beboelse.

Efter bestemmelsen i lov om boligforhold § 3 kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til at sammenlægge beboelseslejligheder, hvis den sammenlagte lejlighed ikke har et areal, der er større end 130 m<sup>2</sup>, forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b.

#### *Lokalplanforhold:*

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen er beliggende i område 6.A.4 i Kommuneplan 2021, der udlægger ejendommen til et boligområde i form af både villaer og række- og dobbelthuse.

Konvertering af ejendommen til et enfamiliehus vil ikke være i strid med hvad der jf. kommuneplanen tilstræbes for området.

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

Forvaltningen vurderer, at ejendommen kan opfattes som enfamiliehus. Det vurderes samtidig, at ejendommen optræder naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, da der er tale om en ejendom beliggende på en vej overvejende bebygget med enfamiliehus.

Forvaltningen vurderer på den baggrund samlet set, at der kan gives tilladelse til af sammenlægge ejendommen, så den herefter kan få status af enfamiliehus.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1 - folketællinger

Bilag 2 - referat

Bilag 3 - streetview

Bilag 4 - luftfotos

# Punkt 73: Nye plejeboligprojekter

27.42.00-P00-3-23

## Resume

Med plejeboligmasterplanen 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen, at der som erstatning for etablering af et Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden i 2029 i stedet planlægges efter etablering af den nødvendige plejeboligkapacitet ved en kombination af nye plejeboliger på a) Emil Christian Hansens Vej/ Nyelandsvej (det eksisterende Søndervang), b) en udvidelse af Østervang samt c) plejeboliger i Bygning 10 på Hospitalsgrunden.

Med denne sag afdækkes muligheder for at etablere den nødvendige plejeboligkapacitet på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej og ved at udvide det eksisterende Østervang Plejecenter. Der præsenteres to modeller for etablering af ca. 140 plejeboliger, med særligt fokus på tilvejebringelsen af den nødvendige kapacitet i 2030.

Ældre- og Omsorgsudvalget forelægges den 10. juni 2024 tillige udkast til plejeboligmasterplanen 2024. Begge modeller for tilvejebringelse af 140 plejeboliger vises i plejeboligmasterplanens løsningsforslag med både uændrede visitationskriterier og ændrede visitationskriterier (såfremt effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 vedtages ved Budget 25).

Sweco har bistået Frederiksberg Kommune med en vurdering af de to modeller, herunder en afdækning af de afledte anlægsomkostninger, samt konsekvens for CO2 ved henholdsvis nybyg, renovering og transformation. Frederiksberg Kommune har ønsket fra start at få et retvisende billede af omkostningerne forbundet med de kommende byggeprojekter for derigennem at skabe en større budgetsikkerhed i kommunens samlede anlægsplanlægning.

Byggebranchen har oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. På baggrund af en foreløbig beregning af anlægsøkonomien i de beskrevne plejeboligprojekter i denne sag vurderes det en udfordring i plejeboligmasterplanregi samlet set at etablere 254 plejeboliger frem mod 2034 (med de nuværende visitationskriterier) indenfor masterplanens økonomiske ramme. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt.

Der træffes ikke endelig beslutning om opførelse af nye plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej eller valg af enten 140 eller 90 plejeboliger. For at sikre fremdrift i i tilvejebringelsen af den nødvendige kapacitet i 2030 anbefales det derfor, at der med denne sag igangsættes et rådgiverudbud med henblik på mulighed for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej. Endelige beslutning om et nyt plejecenter samt, hvorvidt der skal etableres 90 eller 140 plejeboliger, vil blive forelagt senere. Der skal alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave.

Det bemærkes, at det i plejeboligmasterplanen anbefales, at forvaltningen sideløbende med en kvalificering af nærværende plejeboligprojekter tillige afdækker om der er supplerende alternative projekter til de eksisterende for tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet med henblik på en endelig politisk stillingtagen ved behandlingen af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken og Budget 25. Herunder afsøges mulighed for at levetidsforlænge de nuværende plejeboliger på Søndervang.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog sagen til efterretning.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget indstiller

1. at processen frem mod genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024, herunder det videre arbejde med en kvalificering af anlægsøkonomien i de beskrevne to modeller 1 og 2 for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet med henblik på en forelæggelse af et konkret forslag til valg af løsningsscenarie og model i plejeboligmasterplanen i augustmøderækken tages til efterretning,
2. at udbuds- og entreprisform for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej godkendes,
3. at der gives anlægsbevilling på 0,653 mio.kr. på servicedelen samt 1,8 mio. kr på boligdelen i 2024 til igangsætning af rådgivningsydelser, der sikrer mulighed for etablering af 90 eller 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej i 2030 samt til afdækning af alternative løsningsscenarier, herunder mulighed for levetidsforlængelse af Søndervang. Bevillingen finansieres ved de afsatte rådighedsbeløb på projektet i 2024 og
4. at tidsplanen tages til efterretning.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager sagen til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Med plejeboligmasterplanen 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen, at der som erstatning for etablering af et Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden i 2029 i stedet planlægges efter etablering af den nødvendige plejeboligkapacitet ved en kombination af at opføre plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej samt ved at udvide det eksisterende Østervang Plejecenter.

Med denne sag præsenteres to modeller, der hver især tilvejebringer den nødvendige plejeboligkapacitet på ca. 140 plejeboliger i 2030.

Sweco har bistået Frederiksberg Kommune med en vurdering af mulighederne for at etablere det ønskede antal plejeboliger, herunder en afdækning af anlægsomkostningerne samt konsekvens for CO2 ved henholdsvis nybyg, renovering og transformation. Der er gennemført tekniske forundersøgelser og udarbejdet volumenstudier, der skal afdække omkostninger og rummelige muligheder med henblik på at opføre de ca. 140 plejeboliger.

Hidtil er tilsvarende plejeboligprojekter indledningsvist alene blevet budgetlagt ud fra en nøgletalsberegning (støttebeløbet), hvor der efterfølgende er søgt og tildelt tillægsbevillinger. Erfaringsmæssigt har tilsvarende projekter ikke kunne holde sig indenfor den almene ramme, men er blevet ca. 30 % dyrere end den indledende nøgletalsberegning efterhånden som projekterne er blevet konkretiseret. I modsætning til denne hidtidige budgetpraksis, ønsker Frederiksberg Kommune fra start at få et mere retvisende billede af de kommende plejeboligprojekters anlægsøkonomi, for derigennem at opnå en større budgetsikkerhed og for at sikre, at kommende plejeboligprojekter i videst mulige omfang kan holdes indenfor plejeboligmasterplanens samlede økonomiske ramme.

Sideløbende med denne sag forelægges plejeboligmasterplanen 2024 for ældre- og omsorgsudvalget den 10. juni 2024. Begge modeller for tilvejebringelse af 140 plejeboliger vises i plejeboligmasterplanens løsningsforslag med både uændrede visitationskriterier og ændrede visitationskriterier (såfremt effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 vedtages ved Budget 25). Det fremgår af plejeboligmasterplanen, at der med uændrede visitationskriterier samlet skal etableres henholdsvis 254 plejeboliger frem mod 2034, og med nye visitationskriterier (såfremt ÆOU01 vedtages ved Budget 25) skal der etableres 194 plejeboliger frem mod 2034. Plejeboligmasterplanen viser, at Frederiksberg Kommune har en væsentlig kapacitetsudfordring i 2029 og 2030.

### Nye plejeboligprojekter

På baggrund af Sweco's forundersøgelser er der udarbejdet to modeller for tilvejebringelse af ny plejeboligkapacitet.

1. Model 1 – etablering af 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej.
2. Model 2 – etablering af 90 plejeboliger på Nyelandsvej og 50 plejeboliger på Østervang.

Fælles for de to modeller er, at der skal etableres enten 90 eller 140 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nyelandsvej.

### *Nyt plejecenter på Emil Christian Hansens Vej/Nyelandsvej (det eksisterende Søndervang)*

Det eksisterende Søndervang Plejehjem er i dag fordelt på to matrikler og består af en selvejende bygning (Nyelandsvej) og en kommunalt ejet bygning (Emil Christian Hansens Vej).

På baggrund af en vurdering af de nuværende bygninger i forhold til bæredygtighed, økonomi og fysisk egnethed, vurderer Sweco, at de nuværende bygninger på Emil Christian Hansens Vej og Nyelandsvej, hverken kan renoveres eller transformeres til tidssvarende plejeboliger. Studierne viser, at der med baggrund i funktionalitet, bæredygtighed og økonomi, er to muligheder, hvor nybyggeri af plejeboligerne i begge modeller vurderes at kunne ibrugtages medio 2030.

- a) Der opføres ca. 140 nye tidssvarende plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og Nyelandsvej. De to eksisterende bygninger nedrives og der bygges et rationelt, tidssvarende, bæredygtigt og driftseffektivt plejecenter med gode udeopholdsarealer, der kan etableres i sammenhæng med udeopholdsarealer på Ny Søndervang. Plejecentret vil have en optimal planløsning med ca. 30 boliger per etage.

- b) Den eksisterende bygning på Nylandsvej samt en lille del af den kommunale bygning på Emil Christian Hansens Vej nedrives og der opføres 90 tidssvarende plejeboliger med ca. 19 boliger per etage. Byggeriet kompliceres af, at der skal medregnes en række udgifter til stabilisering og reetablering af den kommunale bygning når bygningen på Nylandsvej nedrives (da de to bygninger er forbundne i dag). Dertil er det nødvendigt at etablere tagterrasser, da det ikke er muligt at etablere alle udeopholds-arealer til beboerne på terræn.

Den kommunalt ejede bygning på Emil Christian Hansens Vej bevares og renoveres til et andet formål.

Det skal særskilt fremhæves, at forundersøgelser har vist, at den eksisterende bygning på Nylandsvej ikke har en bygningsstandard som det vil være bæredygtigt, hverken at renovere eller transformere til en anden anvendelse. Bygning såvel som tekniske anlæg vurderes udtjente. Tidligere undersøgelser af bygningen når til samme konklusion.

#### *Særligt om bæredygtighed og Emil Christian Hansens Vej/Nylandsvej*

Der skelnes mellem renovering, transformation og nybyg, der har forskelligt aftryk ift. bæredygtighed:

- Renovering - Reparation, udskiftning eller forbedring af eksisterende bygningsdel.
- Transformation - Omdannelse, tilføjelse eller ændring af bygning eller bygningsdel
- Nybyg – der bygges helt nyt.

Det vurderes, at det ud fra et CO2 perspektiv teoretisk er mere fordelagtigt at bevare den kommunalt ejede bygning på Emil Christian Hansens Vej end at nedrive den og bygge nyt. Dette er dog under forudsætning af, at bygningen alene renoveres. Det har dermed en betydning for den fremadrettede anvendelse af bygningen, hvis den alene skal renoveres ud fra et bæredygtighedshensyn.

Forundersøgelserne viser ydermere, at en transformation af den kommunalt ejede bygning er betinget af, at der gennemføres en række nødvendige ændringer, hvorved miljøbelastningen over 50 år næsten vil svare til nybyggeri. Dertil vurderes det ikke, at en ombygning kan opnå optimale tidssvarende forhold for eksempelvis optimale plejecenterfunktioner og drift.

Såfremt, der etableres 140 nye plejeboliger ved at rive begge de eksisterende bygninger ned på Emil Christian Hansens Vej og Nylandsvej kan der bygges nyt inden for de fastsatte rammer for miljøbelastning indenfor de nye CO2-krav i bygningsreglementet.

#### **Udvidelse af Østervang**

Der er flere muligheder for en udvidelse af Østervang, og udvidelsen kan gennemføres etapevis, hvilket giver en fleksibilitet i forhold til planlægningen af kommunens plejeboligkapacitet.

- c) Det er en forudsætning for at tilbygge på det eksisterende Østervang Plejehjem, at det ikke i væsentlig grad forringer bygningens og udearealernes eksisterende kvaliteter. Studierne viser, at der ud fra disse kriterier kan tilbygges ca. 50 nye plejeboliger på Østervang. Der forventes at blive stillet skærpede krav til arkitekturen, da der bygges til en eksisterende bygning.
- d) Udover tilbygning kan der tilføres ca. 17 nye plejeboliger ved en ombygning og omdisponering af eksisterende lokaler. Lokalerne etableres i den bygning, der huser neuro-rehabiliteringsenheden. Ved etablering af de 17 plejeboliger skal brandstrategien for hele bygningen opdateres, hvor alle boliger som konsekvens skal sprinkles med deraf følgende bore- og rørarbejde i alle boliger, hvilket dels er en væsentlig byggegenes ligesom, der er tale om en betragtelig merværdi.

Udvidelsen af Østervang indeholder både fordele og ulemper. Samlet set vil en ombygning af plejecentret optimere den eksisterende planløsning med en sammenhængende bygningsstruktur uden blinde ender. Østervang anses dog i dag for at være et velfungerende plejecenter, og der har ikke været meldinger om, at de blinde ender har givet udfordringer. Byggeriet kan ibrugtages allerede i januar 2029 da byggeriet kan gennemføres med en anden udbuds- og entrepriseform end plejeboligerne på Emil Christian Hansens Vej/Nylandsvej.

Østervang vil opleve væsentlige gener som følge af byggeriet da tilbygningen vil foregå flere centrale steder i huset (i modsætning til Ingeborggården, hvor man rev den ene halvdel af bygningen ned).

Fælles for om- og tilbygning er, at de forudsætter brug af buffer-kapacitet, da et antal boliger ikke kan bebos under byggeriet. Såfremt byggeriet først påbegyndes i 2027 vil psykiatriafsnittet i Bygning 10 på Hospitalsgrunden kunne anvendes som midlertidig fleksibel kapacitet, hvor de forudsættes at drives i samarbejde med FKD (men ikke egentlige plejeboliger). Der skal derfor påregnes en nedgang i plejeboligkapaciteten under ombygningen.

Der er et væsentligt opmærksomhedspunkt i forhold til, hvordan driften af dagcentret, den udadvendte café og neuro-rehabiliteringsenheden kan opretholdes under byggeriet, og om der er behov for genhusning af funktionerne (eventuelt andet sted på Østervang hvis muligt).

Det bemærkes, at Østervang efter en ombygning får et stort driftsmæssigt volumen, hvor der kan være behov for at tilføre flere driftsmidler (ledelsesressourcer) i og med Østervang udover selve plejedoriften også består af et dagcenter, en udadvendt café og kommunens neuro-rehabiliterings – og træningsenhed.

#### *Særligt om bæredygtighed og udvidelse af Østervang*

Det vurderes, at det vil være mindre miljøbelastende at tilbygge/ombygge det eksisterende Østervang Plejecenter end, at bygge nyt et andet sted.

#### **Forvaltningens anbefaling og sammenhæng med kapacitetsbehov i plejeboligmasterplan**

En beslutning om valg af model afventer genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen den 12. august 2024 og vedtagelsen af Budget 25. Der skal ikke træffes en beslutning om ombygning eller om valg af model med denne udvalgssag. Plejeboligmasterplanen viser, at der skal opføres enten 140 eller 90 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nylandsvej uanset valg af løsningsscenario.

For at sikre fremdrift i projektet med henblik på at imødekomme kapacitetsudfordringen i 2030 anbefales det derfor, at der med denne sag alene igangsættes et rådgiverudbud med henblik mulighed for etablering af plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nylandsvej og at der derfor frigives anlægsmidler hertil. Der skal på baggrund af nærværende politiske behandling alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave. Endelige beslutning om projektet, samt beslutningen om, hvorvidt der skal etableres 90 eller 140 plejeboliger kan afvente en senere politisk stillingtagen ifm. vedtagelsen af Budget 25. Såfremt igangsætning af et rådgiverudbud skal afvente vedtagelsen af Budget 25 vurderes det, at byggeprojektet vil blive forsinket i en grad, der yderligere vil forværre kapacitetsudfordringen i 2030.

Det bemærkes, at det i plejeboligmasterplanen anbefales, at forvaltningen sideløbende med en kvalificering af nærværende plejeboligprojekter tillige afdækker alternative projekter for tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet, herunder en mulig levetidsforlængelse de nuværende plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og Nylandsvej .

#### **Udbuds- og entreprisreform**

##### *Plejecenter på Emil Christian Hansens Vej/Nylandsvej*

Uanset om der etableres 140 eller 90 plejeboliger på Emil Christian Hansens Vej og/eller Nylandsvej anbefales samme udbuds- og entreprisreform. Projektet udbydes i arkitektkonkurrence. Frederiksberg Kommune indgår herefter kontrakt med den vindende rådgivergruppe som Totalrådgiver. Denne udarbejder dispositionsforslag og byggeprogram til udbud i Totalentreprisekonkurrence (TE-konkurrence). Med denne strategi sikrer Frederiksberg Kommune en skærpet kontrol og indflydelse på projektet, hvor TE-konkurrencen udbydes på baggrund af et ensartet og præcist grundlag med det formål at minimere uklarhed og deraf følgende uforudsete udgifter. Udbuds- og entreprisreformen anbefales for at understøtte fokus på budgetsikkerhed, samt for at sikre indflydelse på udformningen af projektet.

Der skal på baggrund af denne udvalgssag alene indgås aftale med en bygherrerådgiver om udarbejdelse og gennemførelse af et offentligt udbud af den efterfølgende samlede bygherrerådgivningsopgave.

#### **Økonomi**

Byggebranchen oplevet store prisstigninger de seneste år, hvilket også vurderes at påvirke de kommende plejeboligprojekter. De seneste fem år har der været prisstigninger svarende til ca. 20 %, hvor maksimumbeløbet (støttebeløbet) kun er steget ca. 15 %.

Udover prisstigninger udfordres projektøkonomien også af nogle projektspecifikke udfordringer. Kommunalbestyrelsen blev med plejeboligmasterplanen 2023 orienteret om, at erstatningsprojekterne for et plejecenter på Hospitalsgrunden kunne have mérudgifter, blandt andet i forhold til nedrivning, udgifter ved at om/tilbygge en eksisterende bygning samt udgifter til ændret brandstrategi, nye udeopholdsarealer mv.

Erfaringsmæssigt har tilsvarende plejeboligprojekter i Frederiksberg Kommune ikke kunne holde sig indenfor det almene støttebeløb, men er blevet ca. 30 % dyrere end den indledende nøgletalsberegning efterhånden som projekterne er blevet konkretiseret.

På baggrund af en foreløbig beregning af anlægsøkonomien i de beskrevne plejeboligprojekter i denne sag vurderes det en udfordring i plejeboligmasterplanregi samlet set at etablere 254 plejeboliger frem mod 2034 (med de nuværende visitationskriterier) indenfor masterplanens økonomiske ramme. Hvis effektiviserings- og besparelsesforslaget ÆOU01 tiltrædes ved Budget 25 reduceres den økonomiske anlægsudfordring væsentligt. Forvaltningen vil fortsat kvalificere anlægsøkonomien i plejeboligprojekterne frem mod en genfremlæggelse af plejeboligmasterplanen i augustmøderækken, samt se på alternative løsninger på tilvejebringelse af den nødvendige kapacitet.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke

## **Behandling**

10. juni 2024 – Ældre- og Omsorgsudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget og Magistraten (dobbelbehandling)

17. juni 2024 - Kommunalbestyrelsen