

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 13-01-2025

Mødedato Mandag d. 13. januar 2025 kl. 20:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til lokalplan 244 for Hotel på Gammel Kongevej 72A-74A.....	4
Sankt Thomas Kirke - tilbygning med nyt sognehus.....	6
Ansøgning om, at fire boliger på Pile Allé 29A kan stå tomme i over tolv måneder med henblik på c.....	9
Godkendelse af skybrudsprojekt på Nis Lorenzens Vej/ Christian Paulsens Vej/Lauritz-Jensens Plac.....	11
Byfornyelsesstrategi.....	14

Punkt 1: Meddelelser

00.22.04-P35-6-24

Sagsfremstilling

a. Brev fra medlem af Sct. Thomas Menighed vedr. etablering af nyt sognehus

Et medlem af Sct. Thomas Menighed har sendt bilagte brev til borgmesteren vedr. menighedens ønske om etablering af et nyt sognehus.

Udvalget får brevet til orientering forud for udvalgets genbehandling af sagen jf. dagsordenspunkt nr. 3.

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

b. Brev fra Danske Lejere vedr. renovering af fire boliger i ejendom på Pile Allé 29A, herunder strid om opsigelse af lejere i ejendommen

Danske Lejere har i efteråret 2024 kontaktet medlemmer af Kommunalbestyrelsen på vegne af en gruppe lejere i ejendommen Pile Allé 29A vedrørende en strid om opsigelse af lejere som følge af renoveringsarbejder i fire af ejendommens lejemål. Udvalgsmedlem Malte Mathies har videreformidlet brevet til forvaltningen og bedt om en redegørelse i sagen. Henvendelsen fra Danske Lejere er bilagt til udvalgets orientering, idet udvalget vil få en mundtlig redegørelse i sagen på udvalgsrådet.

Sagen relaterer sig dagsordenspunkt nr. 4: "Ansøgning om, at fire boliger på Pile Allé 29A kan stå tomme i over tolv måneder med henblik på omfattende renovering af værelserne og ejendommen".

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

c. Ansøgning om nedrivning af det fritliggende enfamiliehus Platanvej 30

Forvaltningen modtog den 22. november 2024 ansøgning om at nedrive villaen (det fritliggende enfamiliehus) Platanvej 30.

Villaen på 231 m² er ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, da den kun har en SAVE-værdi på 5. Den 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 den oprindelige SAVE-vurderings miljømæssige del fra 1994 beskrives det, 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, da arealet indgår i et gennemført cykelstiprojekt, er den miljømæssige værdi blevet mindre, end ved vurderingen foretaget i år 1994.

Der pågår et lokalplansarbejde for ejendommen og andre tilstødende ejendomme, der forudsætter villaen nedrevet.

Forvaltningen forventer umiddelbart at kunne meddele tilladelse til nedrivning.

Nedrivning af villaen vil medføre en nedlæggelse af en bolig, og vil derfor kræve tilladelse efter lov om boligforhold. Lokalplansarbejdet omfatter etablering af nye boliger. Da nedrivning vil ske i forbindelse med lokalplanarbejdet, hvor der etableres nye boliger, vil der ikke direkte blive stillet krav om erstatningsbolig i forbindelse med nedrivning af villaen.

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

d. Dirch Passers Allé 76

By- og Miljøudvalget vedtog den 22. marts 2021 at dispensere fra lokalplan nr. 216 til opsætning af 44 vindturbiner og ca. 600 m² solceller på taget af Dirch Passers Alle 76. Der var tale om et prøveprojekt, idet der ikke tidligere er søgt eller givet tilladelse til etablering af vindturbiner på ejendomme på Frederiksberg.

Udvalget orienteres om opgivelse af projektet, idet udvalget ønskede dels at besigtige projektet efter opsætningen af turbinerne og dels at modtage afrapportering, når effekten af anlægget kunne dokumenteres.

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

Punkt 2: Forslag til lokalplan 244 for Hotel på Gammel Kongevej 72A-74A

01.02.05-P16-8-24

Resume

Klima-, Plan-, og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 244 med tilhørende kommuneplantillæg 9 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler omdannelse fra kontorformål til hotel. Lokalplanen giver stadig mulighed for at bruge bygningen til kontor- eller serviceformål.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til lokalplan 244 og forslag til kommuneplantillæg 9 udsendes i offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes åbent hus-arrangement i høringsfasen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

1. at forslag til lokalplan 244 og forslag til kommuneplantillæg 9 udsendes i offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes åbent hus-arrangement i høringsfasen.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan-, og Boligudvalget besluttede på møde den 3. juni 2024 at igangsætte forslag til lokalplan for omdannelse af eksisterende kontorformål til hotel. Udkast til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg er vedlagt som bilag 1 og 2. Lokalplanen har til formål, at muliggøre hotel i det eksisterende byggeri på matriklen, der i dag udelukkende må anvendes til kontor- og serviceerhverv. Lokalplanen stiller krav om beplantning af træer og buske på terræn samt klatreplanter på udvalgte facader. Der etableres opholdsarealer i form af en terrasse på bygningens nordlige side til hotellets gæster og en offentlig tilgængelig tagterrasse imod Gammel Kongevej.

Projektområde og lokalområde

Lokalplanområdet er afgrænset af Schönbergsgade mod vest, Prinsesse Maries Allé mod øst, det almene boligbyggeri Danmarksgården mod nord og Gammel Kongevej mod Syd. Projektområdet er trukket omtrent 35 meter tilbage fra Gammel Kongevej. Det vil sige, at der i udviklingen af projektet både skal tages hensyn til handels- og byliv mod Gammel Kongevej og til behovet for mere ro og fred mod Schönbergsgade og Danmarksgården, hvor der hovedsageligt er placeret boliger.

Hovedgreb

Det eksisterende byggeri står som en ufærdig, rå betonbygning med en ligeledes ufærdig penthouseetage. Med lokalplanen skal byggeriet, herunder penthouseetagen fuldføres. Byggeriet får en ny facadebeklædning bestående af keramiske facadeelementer i en varm rødbrun nuance. Ud imod Gammel Kongevej etableres hotellets hovedindgang i form af en pergola med glasfacader, der delvist begrønnes med klatreplanter. I stueetagen skal der være lobby og en offentligt tilgængelig bar samt morgenmadsrestaurant for hotellets gæster. Imod Schönbergsgade plantes der fire træer og klatreplanter op ad bygningens facade. Disse grønne elementer markerer overgangen til det rolige boligområde.

På bygningens nordlige side etableres en gårdhave. Her skal være hhv. cykelparkering, et skur til affaldshåndtering, en terrasse til hotellets gæster, og der plantes buske, træer, stauder og græsser. I forbindelse med gårdhaven opføres der en mindre tilbygning til hotellet i form af en vinterhave. Denne opføres både for, at gæsterne kan få glæde af gårdhaven hele året rundt, men også for at mindske udendørsarealet, hvor gæsterne kan befinde sig og dermed mindske risikoen for støjgener i forhold til naboerne.

Arkitektur

Facaden består som nævnt af keramiske elementer med et bølget relief og let glans i en rødbrun farve. Facadematerialet er valgt, da det først og fremmest er et materiale i høj kvalitet, og fordi det patinerer smukt. Bygningens facader er udformet således, at de passer til den omkringliggende arkitektur. Der er eksempelvis taget hensyn til, at der mod det indre gårdrum ikke er store glaspartier for at mindske indbliksgener. Mod Gammel Kongevej er facaden designet, så bygningen fremstår som et mindre, afsluttet byhus med lodrette linjer, der passer til de omkringliggende bygninger. Penthousen beklædes med samme bølgede keramiske elementer, men i en lysere tone. På gavle og i stueetagen mod det indre gårdrum vil facaden bestå af keramiske elementer i samme rødbrune farve, men i en mat tone og uden den bølgede form. Der er generelt indtænkt, at facaden flere steder begrønnes med klatreplanter og plantekasser, så det grønne bliver en integreret del af arkitekturen. Vinduer og profiler udføres i aluminium, der skal have samme farve som penthousen. Vinduespartierne vil have lidt struktur og små detaljer, så facaden fremstår mere "levende". Teknikken på toppen af penthouseetagen integreres i bygningens arkitektur.

Opholdsarealer

Opholdsarealerne består af tagterrassen imod Gammel Kongevej og gårdhaven på den nordlige side af hotellet. Tagterrassen er offentligt tilgængelig fra hotellets lobby. Tagterrassen skal beplantes med stauder, græsser, og der skal være klatreplanter på facaden. Gårdhaven er udelukkende til hotellets gæster og består af en terrasse belagt med lyse teglklinker og beplantning.

Trafik og parkering

Hotellet kommer næsten ikke til at påvirke den eksisterende trafik. Det er ikke bygherres tanke, at der bliver konferencefaciliteter, hvilket betyder, at der skal ikke etableres parkering til busser eller til mange dagsbesøgende. Der stilles derfor krav om 25 bilparkeringspladser, hvilket matcher kravet for hotellet ved Værnedamsvej (lokalplan 224) i samme område af byen. Ejer råder aktuelt over en række parkeringspladser nord for bygningen på baggrund af tidligere aftaler med naboen Lejrbo, Danmarksgården. Der skal derfor ikke anlægges nye bilparkeringspladser i forbindelse med lokalplanen. I gårdhaven nord for hotellet anlægges der 57 nye cykelparkeringspladser.

En eksisterende offentlig bilparkeringsplads ud til hovedindgangen imod Gammel Kongevej vil blive omlagt i dagtimerne til en afsætningsplads. Det gøres med formålet om, at den kan anvendes til taxakørsel. Bilparkeringspladsen bliver ikke nedlagt og vil agere "almindelig" parkeringsplads i aften- og nattetimerne. Dermed vil det være begrænset, hvor meget øget trafik, der kommer op ad Schönbergsgade. Pladsen er udenfor lokalplanområdet, og der er indgået aftale med Frederiksberg Kommune om løsningen.

Biofaktor og begrønning

Lokalplanområdet har i dag et bevaringsværdigt træ. Dette udpeges i lokalplanen som bevaringsværdigt. Projektområdet har i dag en biofaktor på 0,11. Med forslagene til beplantning på facade, terræn og på tagterrassen får det nye lokalplanområde en fremtidig biofaktor på 0,75.

Skyggeforhold

Der er til lokalplanforslaget udarbejdet skyggediagrammer. Disse viser, at skyggegener til naboer er meget begrænset. Der kommer en smule mere skygge mod nord, når penthousen færdiggøres.

Borgerinddragelse

Der har løbende været dialog imellem bygherre og naboer. Bygherre har blandt andet afholdt møde for naboer i forbindelse med de indledende faser af projektet. Forvaltningen foreslår, at der i høringsperioden afholdes et åbent hus-arrangement, hvor borgere og andre interessenter får mulighed for at tilkendegive deres holdning til projektet.

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan 140. Denne vil blive afløst med nærværende lokalplan. Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til blandede byfunktioner med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageantal på 6. Nærværende projekt har en bebyggelsesprocent på 243 og et etageantal på 7, hvorfor det kræver kommuneplantillæg.

En del af bygningens facade vil gå ca. 40 cm over naboens matrikel imod det indre gårdareal. Der udarbejdes en aftale med ejer af nabomatriklen om, at bygherre må overskride matrikelgrænsen. Denne aftale tinglyses. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanforslaget blevet øget i forhold til startrederegørelsen fra 230 % til 242 %. Det skyldes hovedsageligt brandtrapper, der skal dækkes ind og derfor nu tæller med i bebyggelsesprocenten. Den eneste reelle øgning af bygningsmassen er tilbygningen imod gårdhaven, der opføres for at imødekomme potentielle støjgener.

Højden på teknikafskærmningen hæves med 30 cm i forhold til redegørelsen. Det skyldes, at teknikken fylder mere end først antaget. Af æstetiske årsager hæves murkronen ligeledes med 30 cm.

Miljøvurdering

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Miljøvurderingen er vedlagt jf. bilag 3. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages miljøvurdering af planen.

By-, Kultur-, og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur-, og Miljøområdet vurderer, at projektforslaget samlet set giver et arkitektonisk løft til hele området. Træerne imod Schönbergsgade, beplantningen imod Danmarksgården og klatreplanterne på facaderne understøtter samlet visionerne om at begrønne byen. Forvaltningen vurderer, at hotelfunktionen passer til området, der både er stationsnært og centralt placeret. Slutteligt vurderer forvaltningen, at projektet er udformet på en måde, der tager hensyn til naboer.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

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

Bilag

Bilag 1 - Udkast til lokalplanforslag_LP244_Hotel på Gammel Kongevej 72D - 74A

Bilag 2 - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9

Bilag 3 - Miljøscreening LP 244 og KPT 9 Hotel Gammel Kongevej

Punkt 3: Sankt Thomas Kirke - tilbygning med nyt sognehus

02.01.00-G01-100-24

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 206, således at det nye sognehus - som en tilbygning til Sankt Thomas Kirke - kan opføres i cortenstål i stedet for mørke, røde teglsten.

Beslutning

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

1. at der gives principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med et projekt, hvor det udvendige udtryk af tilbygning med nyt sognehus ændres til cortenstål, og
2. at sagen genforelægges til udvalgets endelige stillingtagen, hvis der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser til ændringen af tilbygningens udtryk.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Brian Holm, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod.

Udvalget anmoder derudover forvaltningen om, at der forelægges en sag om brugen af sognehuset til kultur- og fritidsformål, hvis retten til at kommunen skal købe det nuværende sognehus udnyttes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med et projekt, hvor det udvendige udtryk af tilbygning med nyt sognehus ændres til cortenstål - og
2. at sagen genforelægges til udvalgets endelige stillingtagen, hvis der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser til ændringen af tilbygningens udtryk.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 18. november 2024 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

Tidligere sagsfremstilling (18. november 2024)

På ejendommen besigtigede udvalget en "mock-up", som ansøger har fået fremstillet. Mock-up'en viser det ønskede fremtidige facadeudtryk, som består af mindre plader af stål monteret på en bagbeklædning i stil med tækkespån eller "shingles". Stålpulverne har dimensioner svarende til teglene på kirkebygningen og er overfladebehandlet, så de har en rusten/rødlig overflade i nogenlunde samme farvetone som kirkebygningen. I forlængelse af besigtigelsen har rådgiver indsendt revideret materiale til sagen (jf. bilag 4), der erstatter det tidligere fremsendte materiale.

Efterfølgende var der besigtigelse af daginstitutionen Børnehuset Sct. Thomas, hvor menighedsrådet har lokaler, og hvor også en spejdergruppe har til huse. Udvalget så menighedsrådets lokaler, lagerlokaler i kælderen og de udearealer, som spejderne benytter.

Der er indgået en aftale mellem Frederiksberg Kommune og Sct. Thomas Kirke om brugsret til dele af arealerne i ejendommen, ligesom aftalen også fastsætter rammerne for, hvordan kirkens indskud ved opførelsen af bygningen skal returneres af kommunen ved aftalens ophør. Menighedsrådet har oplyst at de agter at bringe klausulen i anvendelse, hvis den aktuelle sag bliver vedtaget.

Tidligere sagsfremstilling (23. september 2024)

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 6. maj 2024 sagen efter drøftelse. Menighedsrådet havde foretræde for udvalget mandag den 26. august 2024. Menighedsrådet fastholder deres ansøgning og ønsker ikke at ændre det fremsendte projekt.

Tidligere sagsfremstilling (6. maj 2024)

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning (jf. bilag 1) om dispensation fra lokalplan 206 (jf. bilag 2), således at det nye sognehus kan opføres i cortenstål i stedet for mørke, røde teglsten. Ansøgningen er bilagt udtalelser fra stiftsøvrigheden, Den kongelige Bygningsinspektør og Nationalmuseet, hvoraf det fremgår, at projektet er principielt godkendt med flere forbehold (jf. bilag 3). Nationalmuseet og Den kongelige Bygningsinspektør fungerer som rådgiver for Københavns Stift. Ansøger og Københavns Stift er i god dialog og både Nationalmuseet og Den kongelige Bygningsinspektør er inddraget i dialogen, således at deres bemærkninger adresseres.

Det nye sognehus, som skal opføres som en tilbygning til Sankt Thomas Kirke, opføres på baggrund af lokalplan 206 fra 2017. Lokalplanen er udformet som en projekt-lokalplan og omfatter både visualiseringer af projektet og en række specifikke bestemmelser om tilbygningens form, størrelse og udtryk samt om arealerne omkring kirken og tilbygningen.

Af redegørelsen fremgår omkring projektets udformning en beskrivelse af tilbygningens form/geometri, og at den vil blive udført i tegl med mønstermurværk, som passer ind i Frederiksbergs både historiske og nutidige tradition for teglarkitektur af høj kvalitet.

Hvad angår bygningens udtryk, fremgår det af lokalplanens afsnit 6, at bygningens tagflade og facader skal fremstå i teglsten i mørk rød med en grad af farvevariation - dog bortset fra de områder af facaden, der skal udføres i glas.

En ændring af bygningens udtryk fra tegl til cortenstål vil således på en række punkter afvige fra lokalplanens bestemmelser og vil i høj grad ændre på bygningens påtænkte udtryk - selvom cortenstål dog i et vist omfang vil have samme farve som teglene og samtidig vil have en mat/ureflekterende overflade med tekstur.

Der vil jf. planlovens § 19 kunne dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, når dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Principperne i en lokalplan består hovedsageligt af formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Af lokalplanens formålsbestemmelse fremgår blandt andet, at den muliggør opførelse af en tilbygning til Sct. Thomas Kirke i form af et sognehus i høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk skulpturelt formsprog, der tilpasser sig kirkens arkitektur. Det fremgår af anvendelsesbestemmelserne blandt andet, at området kun må anvendes til kulturelle formål i form af kirke og sognehus.

Det fremgår således ikke af lokalplanens formålsbestemmelse, at tilbygningen skal udføres/fremstå i tegl, men at den skal have høj bygningsmæssig kvalitet. Det vil derfor være muligt at dispensere fra lokalplanen.

Arkitektonisk vil en tilbygning i cortenstål være med til at understrege, hvilken bygning der er ny, og hvilken del der er oprindelig. En sådan materialedifferentiering er et klassisk greb i forhold til at tilføje et volumen respektfuldt til en ældre bygning. Derudover sker der også en formmæssig bearbejdning, der taler for det nye projekt.

Det har også en vis betydning for sagen, at der er tale om en tilbygning til en kirke med en fritliggende og meget synlig placering ud til en Rolighedsvej, og at kirker har særlig historisk og kulturel betydning.

På nuværende tidspunkt har sagen ikke været udsendt i naboorientering. Såfremt udvalget giver principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med projektet, vil sagen blive udsendt i naboorientering. Såfremt der i forbindelse med naboorienteringen indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser kan udvalget beslutte, at sagen igen skal forelægges til udvalgets stillingtagen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det vil være muligt at overholde lokalplanens formålsbestemmelse om at sikre høj bygningsmæssig kvalitet, selvom tilbygningen udføres i cortenstål i stedet for mørkerøde tegl under forudsætning af, at tilbygningens detaljering udføres med særlig omhu. Forvaltningen vil sikre dette ved at stille krav om, at alle udvendige bygningsdele skal godkendes af forvaltningen i dialog med stadsarkitekten. Det vurderes samtidig, at hensynet til naboer og offentligheden i bredere forstand sikres ved, at sagen kan forelægges igen, hvis der i forbindelse med naboorientering fremkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 6. maj 2024, pkt. 44:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med et projekt, hvor det udvendige udtryk af tilbygning med nyt sognehus ændres til cortenstål - og
2. at sagen genforelægges til udvalgets endelige stillingtagen, hvis der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser til ændringen af tilbygningens udtryk.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 6. maj 2024, pkt. 44:

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

Indstilling 23. september 2024, pkt. 84:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med et projekt, hvor det udvendige udtryk af tilbygning med nyt sognehus ændres til cortenstål - og
2. at sagen genforelægges til udvalgets endelige stillingtagen, hvis der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser til ændringen af tilbygningens udtryk.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 23. september 2024, pkt. 84:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen - herunder nuværende forhold for FDF'erne, idet udvalget ønskede besigtigelse mandag den 28. oktober 2024 kl. 08.00.

Indstilling 18. november 2024, pkt. 106:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives principiel tilladelse til, at der kan arbejdes videre med et projekt, hvor det udvendige udtryk af tilbygning med nyt sognehus ændres til cortenstål - og

2. at sagen genforelægges til udvalgets endelige stillingtagen, hvis der i forbindelse med naboorientering indkommer væsentlige eller meget omfangsrige indsigelser til ændringen af tilbygningens udtryk.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 18. november 2024, pkt. 106:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

Bilag

Bilag 1 - ansøgning

Bilag 2 - lokalplan 206

Bilag 4 - Opdateret præsentationsmateriale efter besigtigelse

Punkt 4: Ansøgning om, at fire boliger på Pile Allé 29A kan stå tomme i over tolv måneder med henblik på omfattende renovering af værelserne og ejendommen

03.01.04-K08-354-23

Resume

Ansøger har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at fire 1-værelses lejligheder på adressen Pile Allé 29A kan stå tomme i længere tid på grund af omfattende renoveringsarbejder, der medfører, at de ikke vil være beboelige i perioden. Ejer har tidligere søgt om tilladelse til tomgang i boligerne og søger nu om tomgang i længere tid end de tolv måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at det tillades, at fire 1-værelses lejligheder på Pile Allé 29A kan stå tomme under renoveringsarbejder til den 1. marts 2025.

Udvalget lagde i behandlingen vægt på, at man ikke forventede at give yderligere forlængelse end den aftalte tidsfrist. Derudover har udvalget med sagen ikke taget stilling til, hvorvidt der kan nedlægges eller ændres boligforhold.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

at det tillades, at fire 1-værelses lejligheder på Pile Allé 29A kan stå tomme under renoveringsarbejder til den 1. marts 2025.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om, at fire 1-værelses lejligheder på Pile Allé 29A kan stå tomme i over tolv måneder med henblik på omfattende renovering af både ejendommen og dens værelser. Ejer har tidligere modtaget en tilladelse til tomgang i boligerne på i alt 12 måneder, som er udløbet.

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede på sit møde den 21. november 2022 at bemyndige forvaltningen til at tillade, at boliger kan stå tomme op til tolv måneder, såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end tolv måneder fortsat skal forelægges udvalget.

Ejendommen er opført i år 1910 og har første etage. Den indeholder i alt 10 1-værelses lejligheder til udlejning, der alle er uden eget køkken. Ejendommen har en bevaringsstatus SAVE-værdi 3.

En af lejerne har ved Danske Lejere ved mail af den 8. august 2023 anmodet Huslejenævnet om at pålægge udlejer, Ejendomsaktieselskabet 'Pilehuset', at udbedre en række forhold i lejemålet og på ejendommen.

Ejendomsaktieselskabet Pilehuset blev ved Huslejenævnets afgørelse af den 11. marts 2024 pålagt at udføre en lang række omfattende arbejder dels inden for fem måneder (fase 1), dels inden for 18 måneder (fase 2). Forvaltningen er først nu blevet oplyst om afgørelsens indhold, herunder renoveringsarbejdernes omfang.

Ifølge det oplyste fra udlejer er arbejderne, der skulle udføres inden for fem måneder, alle udført.

Herefter udestår de arbejder, der skal udføres inden for 18 måneder, og som omfatter en reel gennemrenovering af ejendommen. Renoveringen indebærer blandt andet udbedring af vinduer, tag, indvendigt træværk, herunder trækonstruktion, vægge og gulve. Ifølge udlejer vil ejendommens fællesarealer, særligt badeværelser og køkken, ikke kunne anvendes i en periode, hvorfor lejerne som følge heraf vil være nødt til at fraflytte ejendommen.

Forvaltningen har den 2. december 2024 besøgt ejendommen og taget fotos af de fire 1-værelses lejligheder og fællesarealerne, der dokumenterer ejendommens nuværende stand. Besigtigelsen bekræftede, at alle arbejder til udførsel inden for fem måneder (fase 1) var udført. Derudover kunne det konstateres, at ejendommen både inde og ude fremstod meget slidt med behov for en større renovering (fotos er bilagt).

Forvaltningen anbefaler

Forvaltningen vurderer på baggrund af det oplyste og ved besigtigelse af ejendommen, at byggeperioden er realistisk samt, at arbejderne er så omfattende, at værelserne ikke kan bebos, mens dette pågår. På baggrund heraf anbefales det, at værelserne kan stå tomme i den ansøgte periode.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Huslejenævnets afgørelse af 11.03.2024

Udlejers bemærkninger vedr. tomme boliger

Fotos (1) - Pile Allé 29A

Fotos (2) - Pile Allé 29A

Punkt 5: Godkendelse af skybrudsprojekt på Nis Lorenzens Vej/ Christian Paulsens Vej/Lauritz-Jensens Plads

05.01.00-P20-23-24

Resume

Projektforslag for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej fremlægges med denne sag til udvalgenes godkendelse. Projektets formål er at reducere oversvømmelser og at opgradere området, så Lauritz-Jensens Plads fremstår mere grøn med flere opholdsmuligheder samtidig med, at trygheden på pladsen styrkes. Med denne indstilling disponeres desuden 1,5 mio. kr. af puljen til byfornyelse og områdefornyelse, der anvendes til forskønnelse af Lauritz-Jensens Plads.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at projektforslaget for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej godkendes, og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til renovering af Lauritz-Jensens Plads finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling i 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Miljø- og Trafikudvalget,

at projektforslaget for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej godkendes.

Forvaltningen indstiller til Klima-, Plan og Boligudvalget,

1. at projektforslaget for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej godkendes - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til renovering af Lauritz-Jensens Plads finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling i 2025.

Sagsfremstilling

Klimatilpasningsprojekt for Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej og områdeudviklingsprojektet for Lauritz-Jensens Plads tænkes sammen med det formål, at udvikle kvarteret til både at kunne håndtere regnvand og få et kvalitativt løft.

På Kommunalbestyrelsens møde den 5. december 2022 blev Skybrudspakke 2023 behandlet. Der blev i den forbindelse besluttet at igangsætte et klimatilpasningsprojekt ved Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej. Derudover besluttede Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Socialudvalget og Sundheds- og Forebyggelsesudvalget d. 3. juni 2019 at igangsætte Områdeudvikling Finsensvej Vest. Områdeudviklingen har bl.a. til formål at udvikle kvarteret ved Christian Paulsens Vej til et velfungerende boligområde, hvor kvarteret fornyes med både fysiske- og sociale indsatser og hvor attraktive byrum skaber rammer for fællesskab om møder på tværs af brugergrupper i kvarteret.

Laurits-Jensens Plads, der ligger langs Christian Paulsens Vej og Nis Lorenzens Vej, fremstår nedslidt og består primært af flisebelægning, få nedslidte opholdsmøbler og kirsebærtræer, hvoraf enkelte mistrives. Med projektforslaget gøres pladsen mere grøn, der skabes bedre tilgængelighed, mulighederne for ophold øges og trygheden på stedet styrkes.

Projektet indeholder en gangsti med en række pullertlamper, der oplyser sti og byrum. Eksisterende høje belysningsmaster bevares med nye LED-lyskilder således, at der samlet bliver en mere tryghedsskabende belysning. Der etableres bænke, borde-bænkesæt samt en stor cirkulær bænk om et eksisterende træ mod vest. Borde-bænkesættene udformes så kørestolsbrugere kan bruge bordene, og der etableres niveaufri adgang fra vej til plads. Alle eksisterende parkeringspladser bibeholdes.

Bæredygtighed og genanvendelse

I udarbejdelsen af projektforslaget har der været fokus på bæredygtighed, og der genbruges derfor fliser og betonplint til bænk. Dele af pladsens belægning bliver liggende som i dag. Det betyder, at der ikke bruges ressourcer og dermed øget CO₂-udledning på dels omlægning af fliser, men også at de underliggende gruslag.

Klimatilpasning

Overfladevand fra vejen opsamles og ledes via et nyt overløb til det nye underjordiske bassin under Frederiksberg Idrætspark. Det giver således en bedre udnyttelse af bassinkapaciteten her. Projektet afhjælper under store regnhændelser oversvømmelse på især FFB's beboelsesejendomme mellem Finsensvej og Christian Paulsens Vej.

Bynatur og Biodiversitet

I projektforslaget bliver biodiversiteten øget ved etablering af større plantebede med flere og forskellige typer af træer, enkelte buske og en tæt bund af blomstrende stauder og bunddække. Beplantningen vil fremstå visuelt åben således, at trygheden på pladsen bliver prioriteret. Bedene vil udgøre 30 % af arealet og befæstelsesgraden vil dermed mindskes med 25 %. De tre eksisterende kirsebærtræer, der mistrives, fjernes, og der forventes plantet 12 nye træer. Projektområdets nuværende biofaktor er udregnet til 0,35 som øges til 0,74 med projektforslaget svarende til en fordobling af biofaktoren. Den øgede biofaktor sker især som følge af

plantning af 12 nye træer og anlæg af staudebede, hvor der ellers er flisebelægning i dag. Disse tal, og udregningerne bag, fremgår af bilag 3 - Biofaktorberegning.

Af de 5 nye træarter, der plantes med projektet, er skovfyr hjemmehørende i Danmark. Akselrøn, rødeg og bærmispel er hjemmehørende i det nordligt tempererede klimabælte (Mellemeuropa og Nordamerika). I de senere år har Danmark oplevet flere tørre somre og lange våde vintre, hvorfor forvaltningen løbende ser på, hvordan der kan sikres en levedygtig træbestand i fremtiden ud fra de skiftende klimatiske forhold – f.eks. ved at vælge hjemmehørende arter i det nordlig tempererede klimabælte.

I det foreslåede plantevalg er der lagt vægt på stor årstidsvariation med bær, blomst og efterårsfarver, der skal bidrage til et visuelt og æstetisk løft i et byrum, der i dag fremstår slidt, gråt og afgrænset af trådhegn og krat. Rødeg, der er valgt efter træets røde efterårsfarve, kan dog eventuelt erstattes af vintereg, der er hjemmehørende i Danmark. Endvidere kan magnolie erstattes af hæg, der er hjemmehørende i Danmark.

Borgerdialog

Der er blevet afholdt to åbne dialogarrangementer på Lauritz-Jensens Plads – ét i foråret 2024 og ét i efteråret 2024, hvor lokale borgere og aktører har set projektet og bidraget med lokal viden og inspiration. Derudover er afdelingsbestyrelsen i den almene boligafdeling Havremarken (Frederiksberg Forenede Boligselskaber) inddraget, da Lauritz-Jensens Plads ligger i forlængelse af Havremarkens bebyggelse.

Projektforslaget har været tilgængeligt til kommentering på "Bliv Hørt" på Kommunens hjemmeside. Der er kommet i alt 3 høringsvar, som alle overordnet er positive over for forslaget. Høringsvarene har fokus på belysning, tryghed, rum til samtale og tilgængelighed. Høringsvar er vedlagt som bilag 4.

Handicaprådet er i sit høringssvar betænkelige ved højbede med beplantning i forhold til at kunne orientere sig, og at der kan være tilgængeligheds-udfordringer ved løvfald. Hertil bemærker forvaltningen at bedene ikke etableres som højbede, men i niveau med flisebelægningen. Der er valgt en beplantning, der er lysåben og giver begrænset løvfald. Der bliver mulighed for at se over eller på tværs af beplantningen. Det vurderes derfor, at det vil være forholdsvis overskueligt at orientere sig også fra en kørestol. Rådets øvrige bemærkninger forsøges i høj grad imødekommet og indarbejdet i projektet.

Seniorrådet har i sit høringssvar fokus på tryghedsskabende tiltag og tilgængelighed, hvilket forvaltningen vurderer bliver prioriteret og imødekommet i projektet.

Derudover har borgere, en række råd, boligselskaber, politi samt andre interessenter været inviteret til give bemærkninger og input til projektet. Borgerne efterspørger generelt mere bynatur på Lauritz-Jensens Plads og udtrykker en opmærksomhed omkring tryghed og mere belysning.

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at projektforslaget for klimatilpasning og forskønnelse af Lauritz-Jensens Plads både formindsker risikoen for oversvømmelser under store regnhændelser og forskønner kvarteret med mere bynatur, opholdsmuligheder og tryghedsskabende belysning.

Økonomi

På Kommunalbestyrelsens møde den 5. december 2022 blev Skybrudspakke 2023 behandlet. Der blev i den forbindelse afsat og frigivet 2.231.000 kr. takstfinansieret og 558.000 kr. skattefinansieret midler til Nis Lorezens Vej, og 5.354.000 kr. takstfinansieret og 1.116.000 kr. skattefinansieret midler til Christian Paulsens Vej. Det vil sige, at der i alt er frigivet 7.585.000 kr. på takstområdet og 1.674.000 kr. på skatteområdet. Ud over de afsatte midler søges der om anlægsbevilling på 1.500.000 kr. finansieret af puljen til byfornyelse og områdefornyelse.

Der er 7,92 mio. kr. til rådighed i puljen for byfornyelse og områdefornyelse i 2025. Såfremt indstillingen tiltrædes, disponeres 1,5 mio. kr. af denne pulje til Områdeudvikling Finsensvej Vest. Der meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb.

Der er, som overslag, afsat 100 t. kr. årligt til afledte driftsomkostninger vedr. dette projekt under Miljø- og Trafikudvalget. Driftsomkostningerne vil blive endeligt opgjort, når projektet er afsluttet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Miljø- og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 13. januar 2025, pkt. 11:

Forvaltningen indstiller til Miljø- og Trafikudvalget, at projektforslaget for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorezens Vej og Christian Paulsens Vej godkendes.

Forvaltningen indstiller til Klima-, Plan og Boligudvalget,

1. at projektforslaget for Lauritz-Jensens Plads, Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej godkendes - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til renovering af Lauritz-Jensens Plads finansieret af puljen til byfornyelse og områdeudvikling i 2025.

Bilag

Bilag 1 Plantegning af Lauritz-Jensens Plads

Bilag 2 Rapport - Projektforslag for Lauritz-Jensens Plads

Bilag 3 Biofaktorberregning

Bilag 4 høringssvar

Bevillingsskema puljeudmøntning Områdeudvikling Finsensvej

Punkt 6: Byfornyelsesstrategi

01.00.05-P00-16-22

Resume

Der er pt. ikke en gældende byfornyelsesstrategi, da den seneste udløb i 2022. Med denne sag skal der tages stilling til, om der skal udarbejdes en ny byfornyelsesstrategi.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der ikke udarbejdes en ny byfornyelsesstrategi. Udvalget anmodede derudover en oversigt over de byfornyelsesinitiativer, som er gennemførte eller igangsatte.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

at der ikke udarbejdes en ny byfornyelsesstrategi.

Sagsfremstilling

Den tidligere byfornyelsesstrategi gjaldt fra 2019 til 2022. Der har således ikke været en gældende strategi for støtte til vedligeholdelse og forbedring af private etageejendomme og etablering af fælles gårdanlæg de sidste to år

I 2018 blev statsstøtten til by- og områdefornyelsesindsatser ændret, således at de større byer ikke kunne opnå statslig medfinansiering, der udgjorde 50 % af udgifterne til byfornyelsesprojekter, som ved bygningsfornyelse typiske omfattede større renoveringer af ejendomme. I Frederiksberg Kommune blev det besluttet at fortsætte med både by- og områdefornyelse med en årlig pulje på 7 mio. kr., hvilket uden den statslige medfinansiering var ensbetydende med en kraftig reduktion også af bygningsfornyelsens omfang.

Byfornyelsesstrategi 2019-22 havde et geografisk fokus ved at prioritere byfornyelsesprojekter i området Finsensvej Vest med henblik på koordinering og synergi med den sideløbende områdeudvikling. Dertil skulle projekter målrettes, således at de "gav noget tilbage til byen". Dermed var fx utidssvarende bad- og toiletforhold ikke et relevant byfornyelsesprojekt. Baggrunden for den beslutning var, at eksempelvis utidssvarende bad- og toiletforhold er meget dyre projekter.

Imidlertid viste det sig nødvendigt i flere tilfælde at give afslag på de indkomne ansøgninger med henvisning til de begrænsede midler. Dermed betød størrelsen af de afsatte midler, at byfornyelsesindsatsen var begrænset.

Midlerne til by- og områdefornyelse er for den gældende budgetperiode disponeret til den igangværende områdeudvikling og til den forventede, kommende områdefornyelse i området omkring Nordens Plads. Det beløb, det vil være nødvendigt at tildele ansøgere om byfornyelsesstøtte for igangsætning af større byfornyelsesprojekter og etablering af nye fælles gårdanlæg, kræver en væsentlig andel af de årligt afsatte midler. For eksempel vil beløbet for etablering af et fælles gårdanlæg på Frederiksberg i øjeblikket ligge et sted imellem 3 mio. kr. og 9 mio. kr.

Inden for den gældende økonomiske ramme og nuværende prioritering muliggøres derfor udelukkende mindre fornyelser, som for eksempel en pulje til varmepumper eller støtte til små forbedringer som istandsættelsen af en port eller isolering af en gavl.

Der er frem til 2028 årligt afsat 7 mio. kr. i budgettet til by- og områdefornyelse, og der er fortsat et ønske om, at disse midler især målrettes områdefornyelse.

Af de afsatte midler til byfornyelse indgår 0,2 mio. kr. til kondemnering.

Kondemnering

Ifølge Byfornyelseslovens § 75, stk. 1 skal Kommunalbestyrelsen efter retningslinjer, som den selv fastsætter, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Hvor der er formodning om for eksempelvis sundhedsfarlig skimmelsvamp i en ejendom, er praksis i kommunen, at der føres tilsyn i form af en besigtigelse til bedømmelse af lokalitetens tilstand og evt. kondemnering. Hvis et lejemål kondemneres, vil det medføre ekstra udgifter, som kommunen er forpligtet til at afholde, herunder udgifter til genhusning, flytning m.v.

Forvaltningens vurdering

Idet midlerne til byfornyelse er begrænsede, anbefaler forvaltningen at sætte byfornyelsen i bero, og at der ikke udarbejdes en ny strategi, da der i øjeblikket ikke vil kunne gennemføres en meningsfuld byfornyelsesindsats inden for den afsatte økonomiske ramme. En mere ambitiøs byfornyelsesindsats vil kræve, at der enten afsættes flere midler i budgettet til byfornyelse eller sker en nedprioritering af områdefornyelse i forhold til tidligere indsatser i budgetperioden. Den lovpligtige kondemnering kan håndteres inden for den gældende økonomiske ramme.

Økonomi

Der er i Budget 2025 afsat 7 mio. kr. pr. år i budgetperioden til område- og byfornyelse til sammen, heraf 0,2 mio. kr. pr. år til lovpligtig kondemnering.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget.