

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 03-02-2020

Mødedato Mandag d. 03. februar 2020 kl. 19:10

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om Kampagnen Giftfrit Frederiksberg.....	4
Orientering om resultat af projektkonkurrence - Aveny-T Væksthus.....	6
Orientering om opgradering af parkeringsautomater.....	7
Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om budskaber på asfalten på cykelstier og	9
Forslag til beslutning fra rådmændene Thyge Enevoldsen og Mette Bram om bi-striber i kommuner	11
Region Hovedstadens udkast til offentlig indsats i 2020 og kommende år på jordforureningsområde	13
Endelig afgørelse om optagelse af Grøndalsvej som offentlig vej.....	15
Ladehubs på Frederiksberg.....	17
Ændring af køreplanen på Peter Bangs Vej Station.....	20
Forslag til Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende forslag til Komr	22
Startredegørelse for boliger ved Fuglebakkevej.....	26
Godthåbsvej 11C, st.tv. - Konvertering af en erhvervsenhed på 44 m2 til bolig.....	30

Punkt 43: Meddelelser

00.22.04-P35-4-19

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Kastanievej 14

Besigtigelse af Kastanievej 14, Ombygning af en-familiehus foreslås berammet mandag den 17. februar 2020 kl. 8.15. Sagen behandles på udvalgsrådet den 17. februar 2020.

b. Flytning af Loppemarked 15/8 p.g.a. PostNord Danmark Rundt 2020

By- og Miljøudvalget blev på møde den 18. november 2020 orienteret om, at PostNord Danmark Rundt ønsker at afholde cykelløbet på Frederiksberg lørdag den 15. august 2020 grundet løbskalenderen tildelt af Den Internationale Cykelunion (UCI). På udvalgsrådsmøde den 25. november 2019 godkendte udvalget, at cykelløbet kan gennemføres med en ændret rute ad bl.a. Gammel Kongevej. I den sammenhæng agter By-, Kultur- og Miljøområdet af trafikikkerhedsmæssige årsager at flytte afviklingen af loppetorvet bag Frederiksberg Rådhus fra lørdag den 15. august til søndag 16. august 2020.

c. Status på Platanvej

Forvaltningen har hidtil arbejdet efter en plan om at åbne Platanvej for biler og busser medio februar. Det viser sig ikke at være muligt. Det har flere årsager:

- Den afsluttende del af byggeriet af Madkulturens Hus er forsinket, og det forventes, at byggeriet er færdigt om 10 dage. Derudover arbejdes der stadig med forsyningskabler til byggeriets transformer. Dette forventes først klar omgødt 2 uger.
- Der er fundet muld under Platanvej, hvilket det ikke er muligt at bygge en vejkasse ovenpå. Tidligere lå der en betonplade, men med metrobyggeriet er den delvist fjernet. På byggemødet i sidste uge, blev forvaltningen og Metroselskabet (MS) gjort opmærksomme herpå. MS undersøger nu, hvilken løsning der skal etableres, og hvor meget muld der skal fjernes, da det er dem, der skal afholde udgifterne hertil. Mulden ligger på begge sider af den fremtidige kørebane kantsten, og det er derfor ikke muligt at sætte kantstenen, lave kørebanen og åbne vejen, som tidligere forudsat.
- Den forudsatte kørebaneopbygning på Platanvej er utilstrækkelig i forhold til den trafikmængde, der kommer på vejen. Forvaltningen har gjort MS opmærksom herpå og afventer tilbagemelding om løsning.

Det forventes, at Platanvej kan åbnes for trafik i maj 2020.

Forvaltningen udsender information til beboerne. Derudover informeres Københavns Kommune og Movia om forsinkelsen i forhold til de omlagte busruter.

Punkt 44: Orientering om Kampagnen Giftfrit Frederiksberg

09.08.00-G00-18-19

Resume

Der indvindes årligt 2,5 mio. m³ grundvand til drikkevand fra Frederiksbergs undergrund. For at beskytte grundvandet indleder forvaltningen en kampagne rettet mod alle grundejere på Frederiksberg om at undgå sprøjtegifte ved pasning og drift af haver, indkørsler og fortove. Der samarbejdes med Danmarks Naturfredningsforening om registrering og optælling af giftfri arealer.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at udarbejde et udkast til kampagne, der er mere direkte målrettet potentielle brugere af sprøjtemidler, f.eks. villaejere med have og viceværter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller at orientering om kampagnen Giftfrit Frederiksberg tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har drevet de kommunale arealer uden brug af sprøjtemidler siden 1997. Grundvandskvaliteten er god, men der er indikationer på, at der sker nedsivning af sprøjtegifte fra private grundejere på Frederiksberg. Frederiksberg Kommune gennemfører med jævne mellemrum kampanjer om at passe og drifte arealer uden brug af sprøjtegifte. Den sidste kampagne blev gennemført i 2016.

Kampagnen Giftfrit Frederiksberg opfordrer borgere, grundejere og virksomheder til at undgå sprøjtemidler for at beskytte grundvandet.

Kampagnen giver forslag til, hvordan man kan undgå ukrudt med manuelle virkemidler, og oplyser om, at den naturlige have er mere befordrende for miljø og biodiversitet end den ukrudtsfri have. Borgere og virksomheder opfordres til at tilmelde sig Danmarks Naturfredningsforenings Giftfri Have registrering. Registreringen gør det muligt at indsamle og måle på antallet af tilmeldte haver og m², der driftes uden brug af sprøjtemidler. Frederiksberg Kommune er tilmeldt fra efteråret 2019, hvorfor det er naturligt at Giftfrit Frederiksberg kampagnen kommer i foråret 2020.

Kampagnen udføres med både en bred og en mere målrettet indsats og planlægges at bestå af:

- Et GO-CARD med et smukt billede og en kort tekst, der opfordrer til at undgå sprøjtegift og tilmelde sig Giftfri Have. Kortet uddeles på caféer, biblioteker, biografteater, rådhuset og til arrangementer.
- En folder, der uddyber, hvordan man kan minimere ukrudtet uden brug af gift - og opfordrer til en mere naturlig have. Folderen vil være tilgængelig på biblioteker og vil blive uddelt i forbindelse med arrangementer. Derudover vil den være tilgængelig på hjemmesiden.
- En hjemmeside, der giver gode råd, forklarer hvorfor sprøjtegifte er problematiske, og viser arealoptegnelse over de sprøjtefri offentlige arealer
- Diplom til virksomheder og institutioner der bakker op om Giftfrit Frederiksberg
- Kampagneaktiviteter til f.eks. Frederiksbergdagene, Naturdage og Grønne dage på Frederiksberg
- Brev i e-boks til borgere der bor tæt på drikkevandsboringer, om at de er særligt betydningsfulde for indsatsen for et giftfrit Frederiksberg

Derudover inviterer forvaltningen til:

- Samarbejde med virksomheder/større grundejere om at bakke op om giftfrit Frederiksberg
- Samarbejde med almene boligselskaber om sprøjtefri drift
- Samarbejde med offentlige og halvoftentlige institutioner som f.eks. Frederiksberg Forsyning om at bakke op om og evt. videreformidle giftfrit Frederiksberg.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer, at borgere og øvrige grundejere på Frederiksberg skal påmindes om at sprøjtegifte kan lede til grundvandsforurening og at det er muligt at medvirke til at beskytte grundvandet ved at være en del af Giftfrit

Frederiksberg. Derfor foreslår forvaltningen, at der i 2020 sættes ekstra fokus på beskyttelse af grundvandet og drikkevandet med kampagnen Giftfrit Frederiksberg.

Økonomi

Der er samlet afsat 50.000 kr. til kampagnen fordelt på 15.000 kr. i 2019 og 35.000 kr. i 2020. Kampagnen finansieres af allerede afsatte midler til grundvandsplanindsatser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

giftfrit frederiksberg logo

Punkt 45: Orientering om resultat af projektkonkurrence - Aveny-T Væksthus

20.01.01-A00-2-18

Resume

Der har været afholdt en projektkonkurrence om Aveny-T's tilbygning "Væksthuset", hvor vinderen nu er fundet. Udvalget orienteres med denne sag om resultatet

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orientering om resultat af projektkonkurrence: Aveny-T's vækst-hus til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om resultat af projektkonkurrence: Aveny-T's væksthus tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 20. maj 2019 fik udvalget forelagt status på etableringen af Aveny-T Væksthus. Siden har været afholdt en projektkonkurrence med tre prækvalificerede rådgiverteams, hvor et bedømmelsesudvalg nu har udvalgt vinderforslaget. Bedømmelsesudvalget har bestået af borgmesteren, 2 medlemmer fra hhv. Kultur- og Fritidsudvalget og By- og Miljøudvalget, Aveny-T's direktør og bestyrelsesformand, repræsentanter fra A.P.Møller Fonden samt to fagdommere. Stadsarkitekten har fungeret som rådgiver for bedømmelsesudvalget. Dommerbetænkningen er vedlagt som bilag 1.

Den 22. januar 2020 fik vinderen - Arkitektfirmaet Kjaer & Richter sammen med Tranberg Arkitekter - besked og vinderen blev offentliggjort ved en pressemeddelelse. Pressemeddelelsen er vedlagt som bilag 2.

Som det fremgår af dommerbetænkningen har bedømmelsesudvalget en række anbefalinger til det videre arbejde med vinderforslaget, idet projektet og dets endelige udformning skal bearbejdes yderligere.

Forvaltningen arbejder nu videre med at tilpasse vinderforslaget sammen med rådgiveren og i dialog med A. P. Møller Fonden og Aveny-T i den tidligere nedsatte styregruppe. Parterne vil præsentere det endelige forslag til tilbygningen løbet af foråret 2020. Der vil blive indkaldt til nyt møde i bedømmelsesudvalget inden godkendelse af det endelige forslag, som også vil blive forelagt Kultur- og Fritidsudvalget. Det forventes, at Væksthuset vil være klar til ibrugtagning primo 2022. Undervejs vil projektet blive sendt i nabohøring i forbindelse med myndighedsbehandlingen. Den foreløbige tidsplan er vedlagt som bilag 3.

Til orientering er lejerne af cafédelen (tidligere Kellerridk) primo 2020 fraflyttet lejemålet. Forvaltningen er i dialog med teatret om indgåelse af en formel aftale om lejeforholdene i 2022, hvor det nye væksthus står klart. Det har gennem hele forløbet været forudsat, at kommunens udgifter til væksthuset (leasingydelse og driftsudgifter) skal finansieres af teatret.

Økonomi

Der blev med Budget 2019 afsat 15. mio. kr. via Kommune Leasing til etablering af et væksthus i tilknytning til Aveny-T som supplement til de 10 mio. kr., som det er lykket at få i fondsmidler fra A. P. Møllerfonden. Væksthuset er fastsat til at koste 24,0 mio. kr. alt inkl.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Kultur- og Fritidsudvalget, By- og Miljøudvalget

Bilag

Bilag 1 Dommerbetænkning Aveny -T - Nyt væksthus

Bilag 2 PM Aveny-T Væksthuset udsendt 22jan2020

Bilag 3 Hovedtidsplan rev. 21.01.20.pdf

Punkt 46: Orientering om opgradering af parkeringsautomater

05.09.00-G01-36-19

Resume

Udvalget bliver med denne sag orienteret om, at Frederiksberg Parkering er påbegyndt opgradering af alle parkeringsautomater.

Opgradering er særligt begrundet i et krav om muligheden for kontaktløs betaling, mobilepay og pinkode fra kortudbydere side i 2020, at automaterne ikke kan understøtte 2 timers parkering til 0 kr., selvom ITS, der er kommunens leverandør og partner på parkeringsautomaterne, flere gange har forsikret forvaltningen om muligheden herfor.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orientering om opgradering af parkeringsautomater til efterretning.

Indstilling

By, Kultur og Miljøområdet indstiller,
at orientering om opgradering af parkeringsautomater tages til efterretning

Sagsfremstilling

Den 1. november 2019 blev Frederiksberg Parkering gjort bekendt med, at kortudbydernes organisation (mastercard mv.) har besluttet, at alle automater, der har kort betaling, inden 31. december 2019 og senest 31. december 2020 skal kunne tilbyde kontaktløs og pinkode løsning til brugerne. Frederiksberg Kommunes parkeringsautomater har ikke i dag denne mulighed og softwaren kan ikke opdateres til denne løsning.

For at opfylde kortudbydernes krav kræver det derfor opgradering af alle eksisterende parkeringsautomater (16 stk). De 4 nye automater, der opsættes i forbindelse med reguleringen af parkeringsordningen er forberedt til dette, samt de 3 i parkeringsskælderne.

Det er ikke et lovkrav at gennemføre denne opdatering, men det er et lovkrav jf. bekendtgørelsen om parkering på offentlig vej, § 3 stk. 1, at der er en automat eller anden betalingsmulighed end app inden for rimelig afstand. For at kunne opfylde lovkravet vurderes det, at gængse betalingsformer, herunder kontaktløs kortbetaling, skal kunne anvendes.

I forbindelse med forberedelserne til ny ordning har Frederiksberg Parkering haft tæt kontakt med udbyderen af eksisterende automater (ITS), som flere gange har forsikret forvaltningen om, at eksisterende automater kunne håndtere 2 timers parkering til 0 kr. Den 20. januar 2020 meddelte udbyder, at de ikke kunne løse problemet med at omgå betaling af min 1 kr ved kontant og 5 kr. ved kort, hvorfor en opgradering af automaterne er påkrævet. 7 af de 23 automater på Frederiksberg kan godt håndtere problemstillingen.

Frederiksberg Parkering har derfor med det samme påbegyndt en opgradering af automaterne, således de kan understøtte ordningen bedst muligt, imødegå krav fra kortudbydere, samt i fremtiden også kunne integrere til motorregistret (DMR), hvilket forventes nødvendigt i fremtiden jf. høring om differentieret betalingsparkering for høj- og lavemissionsbiler fra vejdirektoratet.

De første 4 automater forventes udskiftet i uge 8 og resterende ultimo marts.

Økonomi

Opgraderingen af parkeringsautomaterne på Frederiksberg er en investering på 1.612.000 kr. jf. tilbud (ex moms). Da der er tale om en engangsudgift forventes udgiften at kunne afholdes inden for eksisterende budget, idet det forventes et mindreforbrug på vedligehold af køretøjer samt forventede mindreudgifter til Langelands Plads parkeringsskælder. Der vurderes en mindre driftsbesparelse i forbindelse med opgradering automaterne, der dog først kan præciseres i 2021.

Det skal bemærkes, at det efter ændringen af loven om parkeringsindtægter ikke længere er mulig at finansiere omkostningen for udskiftningen ved reduktion i modregning af bloktilskud. Efter L699's ikrafttræden skal omkostningerne tages ud af den andel på 30% af parkeringsindtægterne.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Punkt 47: Forslag til beslutning fra rådmand Balder Mørk Andersen om budskaber på asfalten på cykelstier og veje

05.13.00-G01-14-19

Resume

Rådmand Balder Mørk Andersen har stillet forslag om, at Frederiksberg Kommune sikrer, at det kun vil være muligt for kommunen selv at påføre budskaber på veje og cykelstier, idet malede eller sprayede budskaber på kommunens veje og cykelstier bør være forbeholdt trafikregulering eller kommunale adfærds-kampagner. Allerede i dag er dette gældende i praksis. I sagen redegøres herfor, og udvalget skal på den baggrund tage stilling til forslaget.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet forslaget er i overensstemmelse med kommunens nuværende praksis.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet forslaget er i overensstemmelse med kommunens nuværende praksis.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 2. december 2019 følgende forslag fra rådmand Balder Mørk Andersen om budskaber på asfalten på cykelstier og veje

"SF foreslår, at Frederiksberg Kommune sikrer, at det kun vil være en mulighed for kommunen selv at påføre budskaber på veje og cykelstier.

Begrundelse:

Malede eller sprayede budskaber på kommunens veje og cykelstier bør være forbeholdt trafikregulering eller kommunale adfærds-kampagner. SF forudser i modsat fald en udvikling, hvor virksomheder, organisationer eller politiske partier skridt for skridt vil gøre brug af især cykelstiernes asfalt som et nyt reklamefelt. Det er nemt og billigt at spraymale budskaberne, og det risikeres, at det, såfremt der ikke skrives ind, vil blive mere og mere udbredt. For SF handler det for det første om, at trafikregulerende signaler eller adfærds-kampagner hierarkisk bør være de eneste signaler på trafikstrækningernes asfalt. For det andet bør opmærksomheden hos trafikanter ikke afledes, og for det tredje ønsker SF ikke at understøtte, at byen i højere grad end den allerede er, præges af reklamer i bybilledet."

Bemærkninger til forslaget

Den forvaltningsmæssige praksis på området svarer allerede i dag til den praksis, der lægges op til med dette forslag.

By-, Kultur- og Miljøområdet afgør altid eventuelle ansøgninger, om tilladelse til at påføre budskaber på kommunens veje, ud fra en konkret vurdering. Imidlertid henviser forvaltningen som udgangspunkt altid ansøger til at anvende andre platforme, da sådanne budskaber kan virke som distraktorer i trafikken.

Hvis By-, Kultur- og Miljøområdet konstaterer malede budskaber på byens offentlige veje og stier, tager forvaltningen derfor kontakt til udøver med henblik på øjeblikkelig afrensning. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at identificere udøver, fjerner By-, Kultur- og Miljøområdet selv de påmalede budskaber hurtigst muligt efter registrering.

Flere af de, som kommunen har bedt om at afrense budskaber fra offentlige belægninger henviser til en dom, hvor Københavns Kommune ikke fik medhold i, at vejlovens bestemmelser om vejrådet kunne anvendes til at kræve f.eks. kridtmaling fjernet. Der er således flere, der har reklameret på vejarealet uden tilladelse, idet de på baggrund af dommen er af den opfattelse, at arealerne uden tilladelse kan anvendes til f.eks. reklamebudskaber. Dette er imidlertid ikke korrekt. Dommen siger alene, at kridtmaling m.v. ikke er reguleret i vejloven. Da loven ikke regulerer dette, beror en tilladelse i stedet på en aftale med kommunen som vejejer, og her kan kommunen godt undlade at indgå aftale, hvis det efter en konkret vurdering ikke findes hensigtsmæssigt.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunens praksis på området er i overensstemmelse med intentionerne i forslaget, da forvaltningen som udgangspunkt ikke giver tilladelse til, at aktører må påføre budskaber på veje og cykelstier af hensyn til distrahering af trafikanterne, og da der kan anvendes andre platforme.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget, m, k.

Punkt 48: Forslag til beslutning fra rådmændene Thyge Enevoldsen og Mette Bram om bi-striber i kommunen

04.01.09-G01-4-19

Resume

Rådmændene Thyge Enevoldsen og Mette Bram har stillet forslag om, at der udarbejdes et projekt med "bi-striber" gennem kommunen der tilsås med blandede frø fra "insekt- venlige" planter. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at insektvenlige blomster langs kommunens veje, sammen med vejtræerne, vil danne faunapassager hvor insekterne kan bevæge sig frit mellem etablerede parkarealer, hvilket vil være til gavn for insektlivet og den generelle biodiversitet i kommunen. På baggrund af forvaltningens redegørelse skal udvalget tage stilling til forslaget.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,
at forslaget tiltrædes jf. budget 20 om at øge biodiversiteten og bedre vilkår for bier.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at forslaget tiltrædes jf. budget 20 om at øge biodiversiteten og bedre vilkår for bier.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 26. august 2019 følgende forslag fra rådmændene Thyge Enevoldsen og Mette Bram om bi-striber i kommunen.

"Der udarbejdes et projekt med "bi-striber" gennem kommunen der tilsås med blandede frø fra "insekt- venlige" planter.

Begrundelse:

Det er vigtigt, at der i byen er sammenhængende områder med blomster der kan fremme byens biodiversitet med bestøvende insekter. Netop de sammenhængende områder er vigtige til at forbinde små områder med blomster, der ellers ikke bidrager væsentligt til insektlivet og biodiversiteten. Byen har i forvejen grønne strøg, der vil kunne bruges, f.eks. linjen fra Dalgas Boulevard ved Roskildevej til Tesdorpsvej ved Godthåbsvej; Roskildevej fra kommunegrænsen til Søndre Fasanvej og langs den grønne sti. Her kunne passende laves lange blomster striber, i stedet for alene græs eller mindre insekt-venlige planter som vedbend."

Bemærkninger til forslaget:

I flere parkanlæg, bl.a. i Grøndalen og Lindevangsparken, er der de seneste år etableret arealer med insektvenlige blomster, hvilket har været en stor gevinst for insektlivet i de pågældende parker (jf. bilag). Arealerne er tilsået med den specielle '*Frederiksberg Blomstereng*', der er sammensat af frø fra 35 forskellige blomsterarter, der tilgodeser mange forskellige insektarter.

By-, Kultur- og Miljøområdet har i 2019 gennemført forsøgsplantninger på midterrabbatterne på Dalgas Boulevard, Roskildevej og Tesdorpsvej. Forsøgene, der blev udført i afgrænsede felter, viste tydeligt, at de udsåede blomster etablerede sig godt på de steder, hvor der var tilstrækkelig afstand til træer og kørebane de pågældende steder. Forvaltningen arbejder derfor med forslag om udvidelse af blomsterarealer på midterrabbatter på de ovennævnte veje, ligesom der arbejdes med at etablere større arealer med insektvenlig beplantning i eksisterende parkanlæg. Disse projekter vil i det kommende forår blive forelagt til beslutning i By- og Miljøudvalget i forbindelse med disponering af budgetmidler til etablering af blomsterplantninger, der øger biodiversiteten og forbedrer vilkår for insekter. Forvaltningen tilstræber løbende at finde græsarealer og andre områder, hvor det er muligt at etablere blomsterenge under hensyntagen til den eksisterende brug af de pågældende arealer - bl.a. i forbindelse med etablering skybrudsveje og som midlertidige blomsterbede ved vejindsnævring. På Solbjerg Parkkirkegård og på Søndermarken Kirkegård vil forvaltningen, i forbindelse med den almindelige drift af områderne, supplere med insektvenlige blomster på flere arealer i den kommende sæson.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

By- Kultur- og Miljøområdet vurderer, at etablering af 'bi-striber' med insektvenlige planter på midterrabbatter og langs vejforløb vil være befordrende for insektlivet i kommunen, og falde helt i tråd med kommunens status som 'Bivenlig Kommune'.

Blomsterplantning langs vejene i kommunen vil, sammen med vejtræerne, danne faunapassager, hvor insekterne kan bevæge sig frit mellem etablerede parkarealer, hvilket vil være til gavn for insektlivet og den generelle biodiversitet i kommunen.

Økonomi

Udgiften til etablering af flere 'bi-striber' på midterrabatter og i parkanlæg foreslås finansieret af budgetmidler til etablering af blomsterplantninger, der øger biodiversiteten og forbedrer vilkår for insekter, idet der i Budget 2020' anlægsplan, under By- og Miljøudvalget, er afsat 500.000 kr. til flere vejtræer og flere blomster i byrummet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K

Bilag

Grøndalen, Blomstereng

Punkt 49: Region Hovedstadens udkast til offentlig indsats i 2020 og kommende år på jordforureningsområdet

09.08.00-G00-23-19

Resume

By- og Miljøudvalget skal godkende udkast til høringssvar til Region Hovedstaden vedr. forslag til den offentlige indsats for 2020 og kommende år på jordforureningsområdet. Regionens forslag til indsatser følger den vedtagne strategi for 2014 og prioriterer derfor fortsat ikke grundvandsbeskyttende indsatser i Frederiksberg Kommune eller indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S. I høringssvaret gives der udtryk for, at Frederiksberg er uenige i regionens prioritering og regionen opfordres derfor til at ændre strategi, således at den offentlige undersøgelses- og afværgeindsats øges i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende udkast til høringssvar til Region Hovedstadens offentlige indsats på jordforureningsområdet i 2020 og nærmeste år, idet Regionen på det kraftigste opfordres til at ændre strategi for den offentlige indsats i forhold til jord- og grundvandsindsatsen på Frederiksberg, hvilket skal indgå i høringssvaret.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at vedlagte udkast til høringssvar til Region Hovedstadens offentlige indsats på jordforureningsområdet i 2020 og nærmeste år godkendes.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden varetager den offentligt finansierede opgave med kortlægning, undersøgelser og oprensning af forurening i jord, grundvand og indeklima i boliger, som kan udgøre en risiko for menneskers sundhed og miljø. Denne opgave er sammen med tilhørende økonomi og personaleressourcer, overdraget til Region Hovedstaden ved kommunalreformen i 2007.

Regionens prioritering af indsatsen for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med den i 2014 vedtagne strategi "Vejen til ren jord og rent vand". Strategien medfører en intensivering af den grundvandsbeskyttende indsats, med fokus på, inden for en 10 årig periode, at sikre de områder, hvor 80 % af drikkevandet i regionen indvindes. Indvindingsoplandet til Frederiksberg Forsyning A/S ligger ikke indenfor disse områder. På den baggrund planlægger regionen ikke at iværksætte grundvandsbeskyttende indsatser på Frederiksberg i 2020 og de nærmeste år.

Frederiksberg Vand A/S indvinder årligt ca. 2,5 mio. m³ grundvand, hvilket svarer til ca. 45 % af kommunens drikkevandsproduktion fra et indvindingsopland, der er forurenet i en sådan grad, at det er nødvendigt at foretage avanceret vandbehandling på Frederiksberg Vandværk. Frederiksberg Kommune er på den baggrund grundlæggende uenige i regionens vedtagne strategi "Vejen til ren jord og rent vand".

Tilbage i 2018 fik Frederiksberg Kommune udført en samfundsøkonomisk analyse af drikkevandsindvindingen på Frederiksberg og konsekvenserne der er forbundet med en indstilling af indvindingen. Siden har Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune og Region Hovedstaden afholdt samarbejds møder om grundvandsbeskyttelse i indvindingsoplandet til Frederiksberg Forsyning. Møderne har ikke medført, at Region Hovedstaden har ændret deres overordnede strategi og prioritering, men i 2019 har Region Hovedstaden påbegyndt den systematiske historiske kortlægning (vidensniveau 1) af muligt forurenede grunde på Frederiksberg. Dette tiltag fremgår ikke af regionens fremsendte plan, da her kun medtages afgrænsende undersøgelser, oprensninger og afværgeanlæg. Dialogen mellem Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune og Region Hovedstaden fortsætter og der er planlagt et møde i februar 2020. Der er ikke afsat flere midler til jordforureningsområdet på finansloven, så der forventes ikke herfra at komme hjælp til en øget indsats med oprensning af jord- og grundvandsforurening på Frederiksberg.

Regionens planlagte indsats i 2020 og kommende år på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune har modtaget Region Hovedstadens oversigt over den forventede offentlige indsats på jordforureningsområdet for 2020 og nærmeste år. I oversigten fremgår det, at der i 2020 i alt forventes afsat 140 mio. kr. til indsatsen på jordforureningsområdet i Region Hovedstaden.

Regionen planlægger at fortsætte driften af de fem afværgeanlæg på Frederiksberg. Heraf afværger de fire anlæg i forhold til grundvandsforurening og ét anlæg i forhold til indeklima i en boligejendom. Alle anlæg er overdraget til regionen ved

kommunalreformen i 2007. Af planen fremgår det, at regionen planlægger at fortsætte en igangværende videregående indeklimaundersøgelse.

Høringssvar til regionen

I udkast til høringssvar til regionen fremgår det, at Frederiksberg Kommune er uenig i prioriteringen af indsatser for 2020 og kommende år. Der argumenteres for, at indsatsen på Frederiksberg bør opprioriteres, blandt andet begrundet i den betydelige indvinding af grundvand i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S. Derfor opfordres regionen til at ændre strategien på området, så indsatser på Frederiksberg og i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S prioriteres.

Derudover understreges det, at Frederiksberg Kommune har et positivt samarbejde med Region Hovedstaden og ser positivt på, at regionen i 2019 har opstartet arbejdet med den systematiske historiske kortlægning af lokaliteter på Frederiksberg.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er vigtigt for den fremtidige vandindvinding i byen og for borgernes sundhed, at regionen ændrer strategien for grundvandsbeskyttelse, så der fremover også prioriteres indsatser på jordforureningsområdet i byområder, herunder på Frederiksberg som er tætbeboet, har en stor vandindvinding og er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Regionen opfordres i høringssvaret, ligesom foregående år, til at opprioritere og øge indsatsen på Frederiksberg og i oplandet til Frederiksberg Vand A/S.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Udkast til Oversigt over den forventede offentlige indsats i RH

Udkast til høringssvar, til politisk behandling i BMU 03.02.2020

Punkt 50: Endelig afgørelse om optagelse af Grøndalsvej som offentlig vej

05.02.20-G01-15-19

Resume

By- og Miljøudvalget besluttede den 1. juni 2015, at de private fællesveje, hvor der var et flertal for en optagelse som offentlig vej, optages. På Grøndalsvej ønskede et flertal dengang at fortsætte som privat fællesvej, men Vejlauget for Grøndalsvej har genbehandlet spørgsmålet og oplyser nu, at der er et flertal for en optagelse. Der er derfor udsendt varsel om optagelse af vejen. I forbindelse med høringen er der kommet et mindre antal høringssvar, og udvalget skal på baggrund af de indkomne svar træffe endelig afgørelse om optagelse af Grøndalsvej.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at optage den private fællesvej Grøndalsvej som offentlig vej.

Indstilling

By, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at den private fællesvej Grøndalsvej optages som offentlig vej

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 1. juni 2015, at de private fællesveje, hvor der var flertal for en optagelse som offentlig vej, optages. Dette skete på baggrund af en interessetilkendegivelsesproces, hvor kommunen havde spurgt grundejerne på de private fællesveje i den vestlige del af kommunen, om man på den pågældende vej ønskede at fortsætte som privat fællesvej, eller at blive optaget som offentlig vej.

Denne proces blev gennemført i forbindelse med udvidelsen af parkeringszonen til den vestlige del af kommunen, da de private fællesveje ikke var (og er) en del af zonen, og da kommunen ønskede at sikre ensartede regler for parkering i hele parkeringszonen.

På daværende tidspunkt ønskede et flertal på Grøndalsvej, at vejen fortsatte som privat fællesvej, men Vejlauget for Grøndalsvej har genbehandlet spørgsmålet ved en generalforsamling den 21. marts 2019 og gennemført en efterfølgende brevafstemning. Vejlauget oplyser, at der ved begge afstemninger har været et flertal for en optagelse af vejen som offentlig vej, og har derfor anmodet forvaltningen om, at vejen optages som offentlig vej (bilag 1). På den baggrund har forvaltningen den 2. oktober 2019 udsendt varsel om optagelse af vejen.

Indkomne bemærkninger til den varslede optagelse

Blandt de 64 ejendomme, som er hørt om den varslede optagelse af Grøndalsvej, har forvaltningen modtaget høringssvar fra fire ejendomme. De fire høringssvar omhandler følgende overordnede temaer:

- Høringssvar 1: hvorvidt skiltningen med "indkørsel forbudt, ærindekørsel tilladt" bevares
- Høringssvar 2 og høringssvar 4: lovligheden af afstemningerne i vejlaugs-regi angående vejstatus
- Høringssvar 3 og høringssvar 4: at vejen ikke er ejet af vejlauget, og at lauget derfor ikke kan overdrage vejen til kommunen

Derudover indeholder høringssvar 4 bemærkninger til vejens beskaffenhed og forhold omkring brønde og afvanding, som henføres til istandsættelsen af vejen i 2010 og Femte Juni Plads projektet. Disse forhold er ikke omfattet af den konkrete høring, og vil derfor ikke blive kommenteret yderligere. Den pågældende vil modtage et særskilt svar på disse bemærkninger fra forvaltningen.

De indkomne høringssvar er vedhæftet som bilag. Derudover fremgår høringssvar og forvaltningens svar herpå af det vedlagte høringsnotat (bilag 2).

I forhold til de indkomne høringssvar bemærkes, at den eksisterende skiltning på nuværende tidspunkt bibeholdes.

Hvad angår ejerforholdet, kan det oplyses, at den registrerede vejejer er A Mørk og S Mørk. Disse er imidlertid afdøde. Forvaltningen har derfor kontaktet efterkommeren efter vejejer, som har oplyst ikke at have bemærkninger til vejens optagelse (bilag 3).

Endelig bemærkes, at for så vidt angår afstemningerne i vejlaugs-regi, lægger forvaltningen vejlaugets oplysninger til grund for, at der foreligger et flertal for en optagelse. Forvaltningen har ikke fundet anledning til at betvivle lovligheden af afstemningerne, og henviser til, at grundejerne kontakter vejlauget, hvis man er uenig i dette.

By, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

By, Kultur- og Miljøområdet finder ikke, at de indkomne høringssvar giver anledning til at ændre den varslede beslutning om optagelse af Grøndalsvej. Derudover er det forvaltningens vurdering, at det meget lave antal bemærkninger og indsigelser, der er modtaget i forbindelse med det udsendte varsel om optagelse, taler for en stor opbakning blandt grundejerne til en optagelse af vejen som offentlig vej.

Samtidig vil optagelsen af vejen bidrage til kommunes ønske om at sikre ensartede regler for parkering i hele parkeringszonen. Forvaltningen foreslår derfor, at vejen optages som offentlig vej i overensstemmelse med den varslede optagelse.

Økonomi

Grøndalsvej udgør 0,7 km vej, og der anslås på den baggrund en årlig udgift til kommunen på 437.000 kr. for driften af vejen. Driftsudgiften finansieres inden for det afsatte budget.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Høringssvar 1

Høringssvar 3

Høringssvar 4

Bilag 1) Anmodning om optagelse fra Vejlaugene for Grøndalsvej

Bilag 2) Høringsnotat

Bilag 3) Bemærkninger fra efterkommer efter vejene

Punkt 51: Ladehubs på Frederiksberg

05.00.00-P00-1-20

Resume

Ladeoperatøren Clever har henvendt sig til Frederiksberg Kommune med ønske om at etablere 8 ladehubs med samlet 60 ladepunkter på Frederiksberg i 2020 og 6 ladehubs med samlet 39 ladepunkter i 2021 og 2022. By- og Miljøudvalget skal i sagen tage stilling til, om Clever kan få tilladelser til råden over vej til ladehubs i den angivne størrelsesorden.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at give Clever tilladelse til etablering af 8 ladehubs med 60 ladepunkter i 2020, idet dog forvaltningen blev anmodet om at søge lokaliseringen på Niels Ebbesens Vej flyttet af hensyn til skolen,
2. at give Clever tilladelse til etablering af 6 ladehubs med 39 ladepunkter i 2021/2022,
3. at gå i dialog med udbyderne om etablering af ladestandere ved Zoo, herunder Bag Søndermarken, samt etablering af flere lynladestationer.

Indstilling

By-, Kultur-, og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningen kan give Clever tilladelse til etablering af 8 ladehubs med 60 ladepunkter i 2020,
2. at forvaltningen kan give Clever tilladelse til etablering af 6 ladehubs med 39 ladepunkter i 2021/2022.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Clever, som ønsker at opsætte 8 ladehubs på 8 veje i 2020 og yderligere 6 ladehubs på 6 veje i 2021/2022. Herudover ønsker Clever at opsætte 6-8 ladepladser på Nordens Plads, som er privat område. Operatøren oplyser, at de selv tager kontakt til ejerforeningen, og at ladehubsene vil blive udstyret med 11 Kw ladepunkter, som er den maksimale effekt, de fleste elbiler kan lade med ved vekselstrøm (AC).

Ladestanderene vil naturligvis overholde kommunens designkrav.

På Frederiksberg er der på nuværende tidspunkt 52 ladestandere på offentlig vej med i alt 94 tilhørende p-pladser (kort over ladestandere er vedlagt som bilag 1). Clever driver på nuværende tidspunkt 17 af disse ladestandere, som er placeret på 6 forskellige lokaliteter.

Clever ønsker i 2020 at opsætte ladehubs på følgende steder:

- Niels Ebbesens Vej 1, 6 ladepladser
- Julius Thomsens Plads, 8 ladepladser
- Sankt Thomas Allé 14, 8 ladepladser
- Sankt Nikolaj Vej 4, 6 ladepladser
- Carit Etlars Vej 2, 8 ladepladser
- Kong Georgs Vej 69, 8 ladepladser
- Eversvej 1-3, 6-8 ladepladser
- Mørk Hansens Vej 2-4, 6-8 ladepladser

I 2021/2022 ønsker Clever opsætning af ladehubs på følgende veje:

- L.I. Brandes Allé 1, 6 ladepladser
- Holger Danskes Vej 26, 6 ladepladser
- Hollændervej 17, 6 ladepladser
- Yrsavej 9, 8-9 ladepladser
- Priorvej 1-3, 6-8 ladepladser
- Julius Valentiners Vej 38, 6 ladepladser

Clever har med ansøgningen vedlagt et luftfoto- og gadebilledeoversigt af nævnte veje, som er vedlagt som bilag 2.

I budgetforliget for 2020 er det besluttet at sikre lademulighed inden for højst 250 m. fra boligen. Dette vil ansøgte være med til at imødekomme. Herudover besluttede kommunalbestyrelsen i januar 2019 elbilstrategien Frederiksberg – Elbilby nr. 1 (28. januar 2019 pkt. 32), hvor en af målsætningerne omhandler afstanden til ladestandere fra etagebyggeri, samt at der skal reserveres p-pladser til elbiler svarende til 1,5 gange antallet af indregistrerede elbiler og plugin hybrid biler på Frederiksberg pr. 1 januar i det gældende år. Dette antal er i budgetforliget udvidet med 75 yderligere p-pladser til

klimavenlig parkering, der skal reserveres over hele byen til delebiler og elbiler. Det ansøgte bidrager i 2020 med 60 parkeringspladser med lademulighed til el-biler til at opfylde målsætningerne, samt med yderligere 39 parkeringspladser i 2021/2022.

Elbilstrategien indeholder også en 2030 målsætning for den private bilpark, om at 20% af de indregistrerede biler er elbiler eller plug-in hybridbiler. Etablering af offentlig tilgængelig ladeinfrastruktur forventes også at kunne understøtte denne omstilling.

Da der optages ganske mange parkeringspladser på de enkelte veje, har forvaltningen haft dialog med Clever om at fordele ladehubsene over flere veje, således der ikke reserveres så mange parkeringspladser på hver enkel vej. Imidlertid har Clever oplyst at dette umiddelbart er vanskeligt i forhold businesscaseen, ligesom koncentrationen sikrer, at det som udgangspunkt vil være muligt at finde en plads til at oplade sin bil.

Fovaltningen har søgt at opgøre, hvor stor en del af parkeringspladserne inden for 100 meters afstand, der med det ansøgte reserveres til el-biler på de enkelte veje, idet det bemærkes, at etablering af de ansøgte ladepladser reducerer p-pladserne for ikke-eldrevne biler lokalt mellem 5-11%.

- Niels Ebbesens Vej 13 – 6/70, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 8%
- Julius Thomsens plads 1 – 8/130, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 6%
- Sankt Thomas Alle 14 – 8/120, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%
- Sankt Nikolaj Vej 4 – 6/65, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 9%
- Carit Etlers Vej 2 – 8/120, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%
- Kong Georgs Vej 69 – 8/70, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 11%
- Eversvej 1-3 – 8/120, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%
- Mørk Hansens Vej 2-4 – 8/125, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 6%

- L.I. Brandes Alle – 6/90, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%
- Holger Danskes Vej 26 – 6/80, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 8%
- Hollændervej 17 – 6/130, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 5%
- Yrsavej 9 – 9/125, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%
- Priorvej 1-3 – 6/100, en reduktion af p-pladser svarende til 6%
- Julius Valentiners Vej 38 – 6/85, en reduktion af p-pladser svarende til ca. 7%

Det bemærkes, at en eventuel tilladelse til ladestanderne vil indeholde de eksisterende vilkår til operatøren, som blev besluttet af By- og Miljøudvalget på møde den 23. marts 2015.

By-, Kultur-og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at der optages ganske mange parkeringspladser på de enkelte veje, men at opsætning af ladehubsene godt kan lade sig gøre.

Etablering af 8 ladehubs i 2020 og yderligere 6 i 2021/2022 vil understøtte intentionerne i Elbilstrategien og Klimafondens fokus at etablere flere lademuligheder på Frederiksberg.

Endelig er det ansøgte med til at opfylde, at der ikke er så langt mellem lademulighederne, samt at der reserveres parkeringsmuligheder for el-biler.

Økonomi

Udgifter til etablering og drift af ladestanderne afholdes af operatøren Clever.

Udgifter til skilte og afmærkning afholdes af Frederiksberg Kommune. Udgifterne vurderes at kunne afholdes inden for det afsatte budget til skilte og afmærkninger under Vej, Park og Miljø.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Bilag 1, kortoversigt over ladestanderne

Bilag 2, Frederiksberg lade-øer og lynladestation

Ladestandere 250 m radius

Punkt 52: Ændring af køreplanen på Peter Bangs Vej Station

13.05.16-G01-2-16

Resume

DSB ønsker at ændre på køreplanen på Frederikssundsstrækningen, hvilket vil betyde færre afgangene på Peter Bangs Vej Station. Sagen redegør for ændringerne og udkast til høringssvar er vedlagt til udvalgets godkendelse.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at tage orientering om ændring af køreplanen til efterretning,
2. at godkende det vedhæftede høringssvar.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at orientering om ændring af køreplanen tages til efterretning,
2. at det vedhæftede høringssvar godkendes.

Sagsfremstilling

DSB lægger i køreplansskiftet fra december 2020 op til en ændring af køreplanen på blandt andet Frederikssundstrækningen. Ændringen vil betyde forringelser for nogle og disse vil blandt andet være brugerne af Peter Bangs Vej Station. Hvor der i dag er ti minutters drift på stationen, vil der med oplægget blive tyve minutters drift på stationen.

DSB afholdt fredag den 17. januar 2020 et orienteringsmøde om ændringerne med deltagelse af de berørte kommuner - Frederiksberg Kommune var repræsenteret ved forvaltningen. DSB lægger op til, at kommunerne kan sende et høringssvar i februar måned. Herefter fremsender DSB en orientering om forslaget til ændringerne i køreplanen til Transportministeriet. Forvaltningen har udarbejdet et forslag til høringssvar til DSB, som er vedlagt sagen.

Baggrunden for DSB's ændringsforslag:

Som udgangspunkt er der på hele S-banenettet højst ti minutter mellem afgangene i dagtimerne. Dette gælder også på Frederikssundstrækningen. Men for eksempel er der fra Københavns Hovedbanegård skiftevis 2 og 18 minutter mellem afgangene mod alle stationer på den yderste del af Frederikssundstrækningen. Det betyder, at ca. 23 % af strækningens kunder, svarende til ca. 8.100 rejsende på en hverdag, ikke reelt har tog hvert 10. minut. Tillige er det kun 3 af de 9 tog i timen (linje H), der er gennemkørende, og som tilbyder korte rejsetider mellem København og de store stationer på Frederikssundstrækningen.

DSB lægger med oplægget til den nye køreplan til grund, at der vil være tog hvert 10. minut for langt hovedparten af de rejsende på Frederikssundstrækningen, og 6 ud af 9 tog i timen bliver gennemkørende og dermed hurtigere for de passagerer, der benytter toget på de lange strækninger. DSB's forslag til køreplan vil betyde en forbedring for størstedelen af brugerne af strækningen, svarende til cirka 32.500 rejsende på en hverdag - primært for pendlerne og dem der benytter strækningen på de lange rejser. Det er derfor intentionen, at toget samlet set vil fremstå mere attraktivt.

For at denne justering kan lade sig gøre, kræver det at der i dagtimer på hverdage vil blive reduceret fra ti minutters til tyve minutters drift på Peter Bangs Vej Station og på stationerne Islev, Jyllingevej og Langgade i Københavns Kommune. Det vil betyde en forringelse for omkring 9 % af brugerne på strækningen, svarende til cirka 3.400 rejsende på en hverdag. Passagertallene for de fire stationer, der får en forringelse af afgangene svarer til knap 10 % af alle rejsende på Frederikssundstrækningen, og af de fire stationer er de to største Peter Bangs Vej og Langgade Station. Peter Bangs Vej er placeret i Frederiksberg Kommune og Langgade er placeret så tæt på kommunegrænsen, at det må formodes, at en del af brugerne på denne station også er borgere og brugere fra og til Frederiksberg Kommune. Ændringen vil dermed give en halvering af afgangene i hverdage på stationerne Peter Bangs Vej, Islev, Jyllingevej og Langgade.

For Frederiksberg Kommune:

Alle de der i dag går ned til Peter Bangs Vej eller Langgade Station uden at planlægge deres rejse vil opleve en forringet service. Forringelsen vil opleves i, at rejsen nu skal planlægges i forhold til i dag, hvor der kommer tog hvert 10. minut. Der er forsat mulighed for alternativer i form af for eksempel linje 9A, der betjener Peter Bangs Vej eller Flintholm Station, som er placeret under 1 km fra Peter Bangs Vej Station.

I forhold til de længere rejser er der på en hverdag omkring 100 brugere fra Peter Bangs Vej, Islev, Jyllingevej og Langgade stationer tilsammen, der rejser længere end Ballerup. De vil miste den direkte forbindelse mellem en af de fire

stationer og stationerne på den yderste del af Frederikssundstrækningen og længere rejsetid. Der vil i stedet for være mulighed for at skifte på Ballerup Station.

Ændringen vil blive foretaget i køreplanen i hverdagen, så der forsat er 10 min. drift i weekenden.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

Selvom løsningen vil skabe en forbedring på de lange rejser for de fleste og dermed gøre det mere attraktivt at tage toget i stedet for bilen fra de øvrige kommuner og ind til Frederiksberg og København, vil ændringen af køreplanen vil give en mærkbar forringelse for borgerne og brugerne af Peter Bangs Vej og Langgade Station, idet afgangene i hverdagen vil blive halveret. Det vil betyde mere planlægning i forhold til den enkelte rejse, når der 20 min. mellem hver afgang. Herudover vil rejsende på den længere strækning ud over Ballerup miste den direkte forbindelse og opleve længere rejsetid. Selvom de fire stationer, der står til ændringer, er de fire mindste stationer på strækningen, er Peter Bangs Vej Station (og Langgade Station) de største af de 4 stationer, der står til ændringer og er ifølge Trafikstyrelsens prognoser, stationer i vækst. Høringssvaret gør opmærksom på, at dette ikke er acceptabelt for Frederiksberg borgere.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej.

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Høringssvar til DSB

Punkt 53: Forslag til Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 15

01.02.05-P16-9-19

Resume

By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 229 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 15 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanen omhandler opførelse af 44 tagboliger på den bevaringsværdige bygning Lindevangshave.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasael Rehman, Gunvor Wibroe og Ruben Kidde) vedtog

1. at forslag til Lokalplan 229 og forslag til Kommuneplantillæg 15 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes åbent hus arrangement i høringsperioden.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen og Lotte Kofoed) tog forbehold.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 229 og forslag til Kommuneplantillæg 15 offentliggøres i en periode på 8 uger
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering
3. at der afholdes åbent hus arrangement i høringsperioden

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at sagen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. maj 2018, at forvaltningen skulle gå i dialog med AAB om et boligprojekt i Lindevangshave, der blev udvalgt som det ene af tre projekter i konkurrencen om 100 nye almene boliger. Projektet bidrager til den socialt bæredygtige by med 44 større familieboliger i en ejendom, der er karakteriseret ved mange små boliger og en beboersammensætning af fortrinsvis ældre beboere. Boligerne etableres som tagboliger i et nyt mansardtag. Samtidig med etableringen af tagboligerne gennemføres en minihelhedsplan i den eksisterende afdeling, som vedrører etablering af elevatorer i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager, brandsikring af hovedtrappen, istandsættelse af kældre, etablering af nye depotrum og flugtveje.

Projektområdet

Ejendommen Lindevangshave, AAB's afdeling 11 med 204 boliger, ligger mellem Peter Bangs Vej 44-58, Dalgas Boulevard 72-78 og P.G. Ramms Allé 1-19 ved Lindevangsparken. Lindevangshave er en klassisk karrébebyggelse fra 1920 med enkle facader i røde teglsten mod gaden og gule mod gården. Bygningen har 5 etagers beboelse, et uudnyttet sadeltag og er SAVE-registreret med en bevaringsværdi 3 (høj). Mod syd og vest afgrænses ejendommen af de to hovedveje Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard. Mod nord er karréen med til at definere Lindevangsparken, og mod øst ligger 'Sløjfen', en tidligere vendeplads for sporvognene, og nu et byrum med springvand og smuk belysning, der samtidig fungerer som opsamlingsbassin ved kraftige regnskyl.

Hovedgreb og arkitektur

Lindevangshave er udført med markante fremspring og nicher i facaderne, hvor murværket fremhæver et smukt udført håndværk. Seks steder er en del af bygningens facade trukket frem i forhold til resten af facaden, og nogle steder fortsætter fremspringet op og bliver en del af tagets udformning.

I projektet udskiftes det eksisterende sadeltag i grå betonteglsten med et mansardtag i rød dansk vingetegl svarende til tagfarven på opførelsestidspunktet. Mansardtaget sikre, at der kan opnås gode dagslysforhold og en god rumlig indretning af de nye boliger. Tagboligerne udformes som 1- og 2-plans lejligheder og kan etableres inden for den eksisterende taghøjde. Den eksisterende facade ændres to steder, hvor to fremspring mod henholdsvis Dalgas Boulevard og Sløjfen forhøjes til fremspring med frontkviste i samme højde som bygningens eksisterende tre høje facade-fremspring. Hvor fremspring forhøjes, skal facaden udføres i en teglsten med samme farve og struktur som den eksisterende.

Mansardtaget udformes med et tydeligt hierarki mellem den nederste og øverste del af taget. Den nederste del har indeliggende kviste, mens den øverste del har mindre tagvinduer. Hvor bygningens fremspring forhøjes etableres der nye frontkviste. Frontkviste, indeliggende kviste og vinduer placeres i takt med eksisterende vinduers placering, og lodret opsporsning i de nye vinduer følger tilnærmelsesvis opsporsning i de eksisterende vinduer. Værn omkring frontkviste, indeliggende kviste og tagterrasser mod gård udføres i fladstål med balustre i rundjern. De indeliggende kviste og værn ligger inden for tagfladen, mens frontkvistene vil være tydelige og markante ved at bryde igennem tagfladen.

Udover tagboliger giver lokalplanforslaget mulighed for en ny portgennemgang mod Peter Bangs Vej. En facadeændring i forbindelse med portåbningen vil skulle godkendes af kommunen, da der ikke foreligger et konkret projekt for den endelige udformning af vinduessætning, facade, port m.m.

Boligtyper

De 44 tagboliger etableres i henholdsvis 1 og 2 plan. Boligerne er fra 2 værelser på 64 m² til 5 værelser på 105 m² og har et gennemsnitligt bruttoetageareal på 91,4 m². Boligstørrelsen skal ifølge Kommuneplan 2017 normalt have en gennemsnitsstørrelse på 100 m², men kan nedsættes ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom. Da projektet er modulopbygget og tilpasset den eksisterende konstruktion, vurderes det, at boligstørrelsen på 91,4 m² er i overensstemmelse med de muligheder, der er i den eksisterende bygning.

Byrum og opholdsarealer

Kommuneplan 2017 fastlægger, at krav til opholdsarealer for tagboliger skal løses tilfredsstillende. I tilknytning til tagboligerne etableres 460 m² nyt opholdsareal i form af altaner på mellem 4 m² og 15 m². Dertil kommer et indendørs fællesrum i tagetagen eller i stueplan på ca. på 155 m². Bebyggelsen har derudover et velindrettet gårdrum, hvor der er gode muligheder for ophold. Gårdrummet blev omlagt i 2013, hvor der blev opsat 7 skure til cykler og barnevogne. Gårdrummet er grønt og velfungerende, og der planlægges derfor ikke for større ændringer af det i forbindelse med tagboligprojektet ud over en mulighed for en ny portåbning mod Peter Bangs Vej.

Trafik og parkering

Området er beliggende under 500 m fra Lindevangs metrostation. Ankomst med bil sker fra de eksisterende veje Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé, hvor der parkeres på vejene. Ankomst på cykel sker fra samme veje og cykler parkeres i gårdrum og kælder med adgang via port ved Dalgas Boulevard og evt. ny port ved Peter Bangs Vej. Ændringen med 44 nye tagboliger vurderes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønstret omkring Lindevangshave.

Kommuneplan 2017 fastlægger, at der ved nybyggeri skal anlægges en bilparkeringsplads pr. bolig. Til de 44 tagboliger skal der således efter normen anlægges 44 nye pladser. Da boligafdelingen ikke har mulighed for at anlægge parkeringspladser i det lukkede gårdrum, forudsætter en realisering af projektet, at der dispenseres fra parkeringskravet imod en indbetaling til kommunens parkeringsfond. Hvad angår cykelparkering anlægges der 88 nye cykelparkeringspladser langs facaden mod P.G. Ramms Allé inden for lokalplanens område og i bygningens kælder i overensstemmelse med kommuneplanens krav om 2 pladser pr. bolig.

Bæredygtige og grønne løsninger

Ved behandlingen af startredegerølsen den 12. august 2019 opfordrede Bolig- og Ejendomsudvalget til, at der i det videre arbejde med tagboligprojektet blev lagt vægt på at implementere bæredygtige og grønne løsninger.

Da boligafdelingen står over for en renovering af taget, har det været oplagt at undersøge muligheden for en bedre udnyttelse af taget. Økonomisk vil tilførelsen af nye boliger i taget betyde en optimering af ejendommens samlede driftsudgifter, men også en optimering af energiforbruget for den enkelte bolig. På et mere overordnet plan bidrager udnyttelse af uudnyttede tagarealer til en optimering af den eksisterende bystruktur på Frederiksberg.

Socialt sikrer projektet et varieret boligudbud. En forbedring af tilgængeligheden til samtlige lejligheder med nye elevatorer samt etableringen af nye større boliger gør det muligt for både ældre beboere og børnefamilier at blive boende i afdelingen.

Miljømæssigt er der stor fokus på, at tagboligernes materialer er miljøvenlige og langtidsholdbare med et lavt vedligehold. Murværk og tegltag patinerer smukt over tid, og tegl er et naturligt og genkendeligt materiale for området. Nye opmurede facadepartier ved to fremspring udføres i mursten med samme farve og struktur som eksisterende murværk. Nyt tag belægges med rød dansk vingetegl. Nye vinduer udføres i træ-alu system, som kan skilles ad, og hvor størstedelen af materialerne kan genanvendes til nye produkter. Vinduerne udføres som energivinduer og bidrager til et godt indeklima i boligerne og kræver minimalt vedligehold.

Hvad angår energiløsninger forsynes alle nye tagboliger med decentrale ventilationsanlæg samt et nyt varmeanlæg, der etableres som lavtemperaturanlæg. Ny belysning i kælder og på fællesarealer etableres som LED-belysning. Endelig fastholdes ejendommens nuværende regnvandsforsyning til det kommunale anlæg 'Sløjfen'.

Planforhold

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 3.B.5 Finsensvej, som udlægger området til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og et maksimalt etageantal på 6 etager. Området er udpeget som kulturmiljø, og bygningen har en høj bevaringsværdi. Der er ikke lokalplan for ejendommen. Bebyggelsen udgør i dag ca. 16.800 m² og har en nuværende bebyggelsesprocent på 222 %. Den fremtidige bebyggelse anslås at udgøre ca. 21.300 m², hvilket vil medføre en fremtidig bebyggelsesprocent på 281 %. Det skal bemærkes, at selvom bebyggelsesprocenten hæves, vil der ikke komme ny bebyggelse på terræn, da alle nye etagemeter placeres i taget.

Med baggrund i projektets relative store størrelse, beboelse på 6. etage og placeringen i en bevaringsværdig bygning vurderes det, at realisering af projektet kræver en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Der er derfor udarbejdet et lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 15, der fastholder anvendelsen til etageboligbebyggelse, men giver mulighed for bebyggelse i op til 7 etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 285 %.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet bidrager til den socialt bæredygtige by ved at etablere flere almene boliger, og ved at etablere større kvalitetsfamilieboliger i en boligafdeling, hvor der bor mange ældre beboere. Nye lejligheder bidrager til et varieret boligudbud i afdelingen, der gør det muligt for børnefamilier at blive boende i afdelingen. Samtidig vil projektet øge tilgængeligheden i ejendommen ved at tilvejebringe elevatoradgang til samtlige boliger i ejendommen, så beboere kan blive længst muligt i eget hjem.

Udskiftning af tag og etablering af tagboliger sker med respekt for den bevaringsværdige bygning og kulturmiljøet. Tagboligerne indrettes inden for eksisterende bygningshøjde og tagformen modsvarer de omkringliggende tage. Det eksisterende sadeltags grå betonteglsten udskiftes med en rød dansk vingetegl ligesom den, som er på mansardtagene i området og i en farve magen til bygningens oprindelige tagfarve. Samlet vurderes det, at bygningen får et udtryk, der svarer til byggestilen på opførelsestidspunktet og området i øvrigt.

Endelig vurderes det, at de meget anvendelige opholdsarealer i gårdrummet, og det, at alle de nye boliger får egne altaner giver tilfredsstillende opholdsarealer. Dertil kommer, at det store grønne anlæg Lindevangsparken er nabo til bebyggelsen.

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget, Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K

Bilag

BILAG 03_Miljøscreeningsskema

BILAG 02_Kommuneplantillæg 15

BILAG 01_Lokalplan 229

Punkt 54: Startredegørelse for boliger ved Fuglebakkevej

01.02.05-P16-7-19

Resume

By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der på baggrund af denne startredegørelse skal udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af to boligprojekter på henholdsvis Fuglebakkevej 88 og 94.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for to boligprojekter,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Magistraten sendte på mødet den 20. januar 2020 sagen retur til By- og Miljøudvalget under hensyn til en konkretisering af byggevolumen og en fornyet dialog med udvikler herom.

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 25. november 2019 sagen, idet der anmodedes om en belysning af boligtyperne.

By-, Kultur- og Miljøområdet har udarbejdet et notat om boligtyperne i projektet.

Tidligere sagsfremstilling:

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle ejendommene Fuglebakkevej 88 og 94 med henblik på at etablere henholdsvis almene og private studieboliger på Fuglebakkevej 94 samt private familieejerboliger på Fuglebakkevej 88. Projektet er i god tråd med Frederiksbergstrategiens fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper og ejerformer. Derudover bygger projekter videre på initiativerne fra den nyligt afsluttede områdefornyelse for Nordre Fasanvej Kvarteret, hvor der blev etableret en offentlig byhave for lokalområdet og lagt anslag til en stiforbindelse tværs igennem området.

Projektområdet

Projektområdet ligger syd for Bispeengbuen og omfatter Fuglebakkevej 94, Fuglebakkevej 88, en mindre del af Byhaven samt afslutningen af Fuglebakkevej. Det ligger 250 m øst for Fuglebakken Station og nær de overordnede trafikveje Borups Allé og Nordre Fasanvej. Det har et samlet areal på ca. 5.230 m².

Området består af blandede bebyggelser på store uudnyttede arealer, der er vokset frem af forskellige tidsaldre fra industriproduktion mod Bispeengbuen til karréstrukturer med butik- og boligkvarterer mod Borups Allé. Bystrukturen fremstår fragmenteret, og hele området bærer præg af at være en bagside med tidligere industribebyggelser, store asfaltflader og dårlige sammenhænge på tværs af matrikler. For enden af Fuglebakkevej ligger den kommunalt ejede Byhave, der blev færdig etableret i 2017. Haven er udviklet i samarbejde med lokale aktører og som et initiativ i områdefornyelsen for Nordre Fasanvej-kvarteret. Den drives i dag af en haveforening i samarbejde med Frederiksberg Kommune og fungerer som grønt åndehul for beboere og med et naturværksted for skole og lokale institutioner.

Dele af området har i perioder været præget af utryghed og overnattende gæster. En trykgruppe bestående af Vej, Park og Miljø, Skolen på Duevej, Byhaveforeningen, SSP og beboerrepræsentanter følger områdets udvikling.

Projektforslag for Fuglebakkevej 94

Ejendommen Fuglebakkevej 94 har et areal på 1.888 m² og huser i dag Nørrebro Bazar. Bazaren består af 2 bygninger, begge i 1 etage, opført i 1989 og med et etageareal på henholdsvis 382 m² og 67 m². Bygherre ønsker at nedrive de eksisterende bygninger og opføre ca. 123 studieboliger med et samlet etageareal på ca. 6.180 m², hvor 2.340 m² planlægges som almene studieboliger og 3.840 m² som private studieboliger.

Hovedgreb, arkitektur og funktioner

Bygningskroppen formes af en kurvet bevægelse, der som en forlængelse af studieboligerne på Nordre Fasanvej 207 svinger syd om indfaldsvejen til genbrugsstationen og terrasserer fra 8 etager mod øst til 5 etager mod vest/Byhaven. Den nye bygning indpasser sig i den eksisterende by med varierende etagehøjde og med en facade mod Fuglebakkevej, der

samler omkringliggende bebyggelse og definerer et byrum. Facadens primære materiale er tegl eller natursten i en lys farve kombineret med store partier i træ på enten facade eller gangarealers lofter.

I forbindelse med bygningens placering er bygherre i dialog med Frederiksberg Kommune om at købe en mindre del af kommunens areal bag Fuglebakkevej 94, mod S-banen og indfaldsvejen til genbrugsstationen samt en snip af arealet ved pumpestationen udlagt til Byhaven. Ved at placere bygningskroppen nær vejen vil der kunne opnås gode og store opholdsarealer mod syd og mulighed for et samlet grønt forløb som en forlængelse af Byhaven syd for studieboligerne.

Mod Fuglebakkevej/syd vil bygningen fremstå som en levende, grøn facade, hvor studielivet opleves på opholdsarealerne og ved indgange til boligerne. Facaden mod nord vil være mere lukket med soveværelser inde bag og cykelparkering på terræn. I stueetagen placeres de mest aktive funktioner ud mod Byhaven og det grønne opholdsareal mod syd. Her er der mulighed for fællesaktiviteter og beboerlokaler. Dertil planlægges naturværkstedet flyttet til stueetagen og 1. sal (ca. 150 m²).

Der er tinglyst servitut af 1989 om merbetaling til Frederiksberg Kommune ved udnyttelse af byggeret over 450 etagemeter på Fuglebakkevej 94. Der forelægges særskilt sag for kommunalbestyrelsen om servituten, salg og naturværkstedet i foråret 2020, hvor vilkår og markedsprisen forventeligt er klarlagt.

Opholdsarealer og træer

Studieboligerne rummer opholdsarealer på ca. 1.855 m² svarende til 30 % af etagearealet. Opholdsarealerne er fordelt på altaner, tagterrasser samt opholdsarealer på terræn. De eksisterende platantræer mod Bispeengbuen vil efter al sandsynlighed ikke kunne bevares med et byggefelt placeret tilbagetrukket på grunden. Der vil blive stillet krav om nye træer syd for bygningen.

xt-decoration: underline;">Projektforslag for Fuglebakkevej 88

Ejendommen Fuglebakkevej 88 har et areal på 1.340 m² og huser i dag en erhvervsvirksomhed. Bygningen i 3 etager er opført i 1909 og med et etageareal på 1.151 m². Bygherre ønsker at nedrive den eksisterende bygning og opføre ca. 34 private familieboliger med et samlet etageareal på ca. 3.177 m².

Hovedgreb, arkitektur og funktioner

Familieboligerne formes som karrébebyggelse i 6 etager, der hæfter sig på den eksisterende gavl mod Fuglebakkevej. Bygningskroppen placeres tilbage på grunden og langs matrikelskel, så der bliver mulighed for at skabe et større samlet gårdrum med nabobebyggelsen mod syd. Karrébygningen opdeles rytmisk i mindre 'byhuse', og facaderne bearbejdes med afsæt i omgivelserne, så proportioner, detaljering og enkelthed får huset til at indpasse sig i den eksisterende by, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk. Facadens primære materiale er tegl i en varm brun nuance.

Opholdsarealer og træer

Behovet for opholdsarealer er baseret på en konkret vurdering, da den nye bygning er et infill-projekt, der kobler sig på en eksisterende gavl og afslutter et eksisterende karréforløb. Familieboligerne rummer opholdsarealer på ca. 953 m² svarende til 30 % af etagearealet. Opholdsarealerne er fordelt på gårdrum, altaner, tagterrasser samt forhaver. De eksisterende ahorntræer langs matrikelskel bevares.

Sammenhænge og forbindelser

Projektområdet er i dag koblet dårligt op på de omkringliggende områder, og Fuglebakkevej fremstår uafsluttet. Intentionen med boligprojekterne er, at medvirke til at skabe bedre sammenhæng i området og afslutte Fuglebakkevej med et grønt byrum og en levende, grøn bygningsfacade. En ny stiforbindelse, Grøndalsruten, vil på sigt løbe på tværs af Fuglebakkevej og forbinde de tidligere å-løb Grøndalsåen og Ladegårdsåen langs kommunegrænsen. Det første udlæg til sti indgår i nærværende projekt.

Trafik og parkering

Den nordlige del af området er stationsnært kerneområde, mens den sydlige del er stationsnært område. Det forventes at en del beboere vil benytte sig af cykel eller offentlig transport. Grundet Bispeengens historie som lavtliggende vådt engområde, vil det være vanskeligt at etablere parkeringskælder under Fuglebakkevej 94, og bymæssigt ønskes afslutningen af Fuglebakkevej friholdt for biler. Al bilparkering foreslås derfor at ske samlet i parkeringskælder under Fuglebakkevej 88 med adgang fra Fuglebakkevej. Parkeringskælderen suppleres med enkelte pladser på terræn for begge ejendomme i forbindelse med de primære indgange til besøgende og kortere ophold.

Bispeengbuen

Der pågår i øjeblikket undersøgelser af en tunnelløsning af Bispeengbuen umiddelbart nord for projektområdet. Nærværende projekt tager højde for en situation med og uden tunnel. Uanset hvilken løsning der vælges for Bispeengbuen vil S-togsbane og tunnelrør fortsat udgøre en afgrænsning mod nordvest. Føres Bispeengbuen i tunnel, skitserer projektet en fremtidig grøn nord-syd gående forbindelse mellem eksisterende studieboliger på Nordre Fasanvej 207 og fremtidige studieboliger på Fuglebakkevej 94. Føres Bispeengbuen ikke i tunnel vil den nye bygning fungere som støjskærm for arealer mod syd.

Udarbejdelse af plangrundlag

Fuglebakkevej 94 er omfattet af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade, der er udlagt til byudviklingsområde med blandede byfunktioner, en bebyggelsesprocent på maksimalt 180 % og et maksimalt etageantal på 6-8 etager. Fuglebakkevej 88 er omfattet af rammeområde 4.B.1 Borups Allé, der er udlagt til etageboliger, en bebyggelsesprocent på maksimalt 110 % og et maksimalt etageantal på 6 etager. Nærværende projekt forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår bebyggelsesprocenten på begge ejendomme. Projektet på Fuglebakkevej 94 har en bebyggelsesprocent på 215 % og projektet på Fuglebakkevej 88 en bebyggelsesprocent på 240 %.

Der er ikke lokalplan for ejendommene i dag, men det vurderes, at projekterne er lokalplanpligtige. Der udarbejdes derfor ny lokalplan, der omfatter begge boligprojekter. Lokalplanen vil stille krav om 25 % almene boliger af den samlede boligmasse inden for lokalplanområdet.

Politisk behandling

Lokalplanen er principiel, da der skal udarbejdes kommuneplantillæg. Behandlingen af sagen vil således ske i både By- og Miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

Bæredygtighed, klima og miljø

I projektet skal der arbejdes med løsninger, der sikrer et miljømæssigt bæredygtigt byområde. En hydraulisk helhedsplan for et større område omkring Fuglebakkevej 88 og 94 er under udarbejdelse. Da området er meget udsat for oversvømmelser ved skybrud er det vigtigt, at boligprojekterne tager højde for dette. I indretningen af grunden skal der arbejdes med, hvordan projektområdets afvanding bedst muligt sammentænkes med kommunens skybruds- og spildevandsplanlægning. Hvad angår støj- og luftforurening er særligt den nordlige del af lokalplanområdet påvirket. Udformningen af projektet skal tage hensyn til dette.

Nabodialog og inddragelse

Forud for startredegørelsen har bygherre været i dialog med Ejerforeningen 15 k af Frederiksberg om mulighederne for at skabe et fælles gårdrum afgrænset af den eksisterende boligetageejendom Borups Allé 136-140 og Fuglebakkevej 86 og den nye boligetageejendom Fuglebakkevej 88. I koblingen til den eksisterende gavl skal der findes en løsning, der tager hensyn til to lejlighedsvinduer øverst i gavlen.

Frederiksberg Kommune har været i dialog med formanden for Byhaveforeningen om en mulig udvikling af ejendommen Fuglebakkevej 94. Byhaven skal bevares, men et boligprojekt som skitseret i nærværende redegørelse indebærer, at det kommunalt ejede areal mod nordøst/indfaldsvejen inddrages til byudvikling med bl.a. cykelparkeringspladser til studieboligerne. Arealet er nordvendt og bruges til hundelufterområde i dag. Tanken er, at Byhaven får brugsret til et tilsvarende areal syd for ungdomsboligerne. Byhavens medlemmer vil blive inddraget i lokalplanarbejdet i forhold til indretning og eventuelle ændringer af haven.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at etableringen af to nye boligprojekter kan blive starten på en omdannelse af hele området syd for Bispeengbuen. En omdannelse der samler området, tilfører bykvalitet og medvirker til at skabe et nyt levende bymiljø. De flere studerende og etablerede familier vil gøre brug af nærmiljøets udearealer, og en ny stiforbindelse igennem området vil medvirke til at skabe mere åbenhed og tryghed. Byhaven er et stort aktiv for området, som skal bevares, og boligprojekterne skal bygge videre på de kvaliteter og muligheder for ophold og samvær, der allerede er skabt i området. Med en realisering af projekterne vurderes det samlet, at det som i dag fremstår som et lidt slidt og ufærdigt område kan blive en integreret del af Frederiksberg og en destination i sig selv.

Økonomi

Kommunen ejer et areal inden for lokalplanområdet. Der pågår i øjeblikket forhandling om salg af del af matr.nr. 233a samt afklaring af servitut med hjemfaldsret tinglyst på matr.nr. 233c. Flyttes naturværkstedet til stueetagen og 1. sal (ca. 150 m²) som foreslået i sagen, vil det medføre en udgift til drift og vedligeholdelse af de flere etagemeter. Derudover vil et krav om almene boliger udløse grundkapitaltilskud fra Frederiksberg Kommune. De økonomiske forhold vil blive fremlagt senere i særskilt sag.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

By- og Miljøudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen.
JD/AV

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 25. november 2019, pkt. 390:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet der anmodedes om en belysning af boligtyperne.

Indstilling 25. november 2019, pkt. 390:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for to boligprojekter,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Indstilling 13. januar 2020, pkt. 15:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for to boligprojekter,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Magistraten 2018-21, 20. januar 2020, pkt. 33:

Magistraten sendte sagen retur til By- og Miljøudvalget under hensyn til en konkretisering af byggevolumen og en fornyet dialog med udvikler herom.

Indstilling 20. januar 2020, pkt. 33:

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank og Merete Winther Hildebrandt) vedtog,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for to boligprojekter,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen, Balder Mørk Andersen og Gunvor Wibroe) stemte imod.

Et andet mindretal i By- og Miljøudvalget (Ruben Kidde) undlod at stemme.

Thyge Enevoldsen anmodede om, at sagen behandles i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

BILAG 01_Startredegørelse

BILAG 03_Boligdiagrammer

BILAG 04_Erklæring

BILAG 02_Boligtyper

Punkt 55: Godthåbsvej 11C, st.tv. - Konvertering af en erhvervsenhed på 44 m² til bolig

02.34.02-P19-520-19

Resume

Sagen omhandler muligheden for at konvertere en erhvervsenhed på Godthåbsvej 11C, st. tv. til en ny bolig. Enheden er på 44 m² og rummer 2 værelser, wc/badeværelse og køkken.

Projektet kræver dispensation fra bestemmelserne om mindste størrelse på familieboliger på 65 m² i Lokalplan 226 fra oktober 2019, og forelægges derfor til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Fasaël Reh-man, Gunvor Wibroe, Thyge Enevoldsen, Ruben Kidde og Lotte Kofoed) vedtog at meddele afslag på dispensation fra Lokalplan 226, afsnit 5.7 om mindre lejlighedsstørrelse for familieboliger på 65 m².

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen) stemte imod.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles afslag på dispensation fra Lokalplan 226, afsnit 5.7 om mindste lejlighedsstørrelse for familieboliger på 65 m².

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at konvertere en erhvervsenhed til en ny familiebolig. Ansøgningen blev modtaget i den periode, hvor den nye lokalplan for Svømmehalskvarteret var i høring, og sagen bliver derfor først forelagt for udvalget nu, da der er vedtaget en ny lokalplan for ejendommen.

I den mellemliggende periode er ansøger blevet oplyst, at det ansøgte ville være i strid med både den tidligere lokalplan og den nu vedtagne lokalplan 226, eftersom at de begge har bestemmelser om mindste lejlighedsstørrelser for familieboliger på henholdsvis 80 m² og 65 m².

I samme periode har ansøger også 9. december 2019 haft foretræde for formand for By- og Miljøudvalget Jan E. Jørgensen, hvor sagen blev drøftet og sagen forelægges på baggrund heraf.

Ansøger anfører, at erhvervslejligheden har stået ubrugt, da den kun egner sig som kontor for én person, og at der ikke er marked for dette grundet prisen.

Ansøger oplyser også, at erhvervslejligheden reelt er indrettet som en bolig, er totalistandsat, og har samme størrelse og indretning som de øvrige beboelseslejligheder i opgangen. Det oplyses også, at der ikke umiddelbart er mulighed for at sammenlægge erhvervslejligheden med andre (bolig-) enheder i ejendommen for på den måde at opnå en større enhed.

Ejendommen omfatter opgangene Godthåbsvej 11A, 11B og 11C. I alle tre opgange er der udelukkende erhverv i kælder- og stueetagen, mens der i de ovenliggende etager er boliger. Boligerne i ejendommen har bruttoetagearealer, der overvejende er mellem 40 m² og 44 m². En eventuel konvertering af enheden fra erhverv til beboelse vil derfor resultere i en bolig med et bruttoetageareal svarende til størstedelen af de øvrige boliger i ejendommen.

Regelgrundlag:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 226 fra oktober 2019, der har nedenstående bestemmelser, der er relevante for sagen:

Afsnit 5.7 Lejlighedsstørrelser: *"Familieboliger skal være minimum 65 m² bruttoareal og have en gennemsnitsstørrelse på 100 m²."*

Afsnit 3.12 Blandede byfunktioner: *"Facadebebyggelsens nederste etage (stueetage eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser og kulturelle aktiviteter."* Da ejendommen rummer en høj kælder med erhverv vil det ikke være i strid med lokalplanen af etablere bolig i ejendommens stueetage.

Afsnit 4.2 Parkering: *"Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig"*

Afsnit 7.4 Opholdsareal ved byggeri: *Ved ny bebyggelse eller ved ændret anvendelse til boligformål skal der etableres opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet...*"

Ejendommen er også omfattet af lokalplan 115, der har nedenstående bestemmelse, der er relevante for sagen:

Afsnit 3.1 Områdets anvendelse: *"I facadebebyggelsen langs gaderne, der på kortbilaget er vist med mørk streghøjlinje, må den nederste etage, stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeplan, kun anvendes til detailhandelsbutikker ... der kan fremme oplevelsen af levende og varieret butikstrøg."* Da ejendommen rummer en høj kælder med erhverv vil det ikke være i strid med lokalplanen af etablere bolig i ejendommens stueetage.

Matriklen er efter oplysningerne i BBR-registeret på 699 m² og det bebyggede areal er på 272 m². Matriklens friareal er dermed på 427 m² svarende til ca. 30% af bruttoetagearealet. Det bemærkes, at andelsboligforeningen på matriklen også omfatter nabomatriklen 57aq, Godthåbsvej 13A, 13B og 13C, der har friarealer svarende til ca. 35% af bruttoetagearealet.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

Det centrale forhold i denne ansøgning omhandler muligheden for dispensation fra bestemmelsen om mindste lejlighedsstørrelse på 65 m² i Lokalplan 226. En eventuel tilladelse til at konvertere enheden til en ny bolig vil samtidig kræve dispensation fra bestemmelsen om opholdsareal i samme lokalplan, da det ikke umiddelbart vil være muligt at tilvejebringe de fornødne yderligere 22 m² opholdsareal på matriklen, og dispensation fra bestemmelsen om parkering ved indbetaling til parkeringsfonden.

I den gældende lokalplan for området, der blev vedtaget i slutningen af 2019, er der fastsat en mindste lejlighedsstørrelse for familieboliger på 65 m², hvilket er en del lavere end bestemmelsen om mindste lejlighedsstørrelse i den tidligere lokalplan for området (LP 189), hvor kravet var mindst 80 m². Kravet, som er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, er i den nye lokalplan sat ned til 65 m², og tager blandt andet sit afsæt i kommunens målsætning om et varieret boligudbud og et hensyn til, at en familieboligs størrelse også har stor betydning for dens kvalitet og anvendelsesmulighed.

Kommunen har samtidig et ønske om at bevare eksisterende småerhverv, da de bidrager til en levende by og til bykvaliteten. Forvaltningen vurderer i den sammenhæng, at enheden med sine 44 m² kunne være egnet til erhverv som f. eks. en klinik, et mindre liberalt erhverv eller lignende.

Forvaltningen vurderer, at en eventuel dispensation fra bestemmelsen om mindste lejlighedsstørrelse i Lokalplan 226 vil kunne danne præcedens for andre lignende sager.

En mulig præcedensvirkning vil kunne omfatte andre ansøgninger om nye boliger med et mindre bruttoareal end lokalplanen fastsætter - altså både sager om konvertering fra erhverv til bolig, nye (tag-) boliger og f. eks. sager om arealoverdragelse. Det kan heller ikke udelukkes, at en dispensation fra den fastsatte mindste lejlighedsstørrelse også vil kunne få betydning for ansøgninger i andre lokalplanområder samt i områder uden lokalplan, og hvor det er kommuneplanens rammebestemmelser, der udgør administrationsgrundlaget. Hver enkelt sag vil naturligvis skulle vurderes individuelt og konkret, og en eventuel præcedensvirkning vil kun omfatte ansøgninger, hvor forholdene er sammenlignelige med denne sag.

Samlet vurderer By-, Kultur- og Miljøområdet, at der skal meddeles afslag til det ansøgte, da det ikke vurderes at være hensigtsmæssigt at indrette en ny familiebolig på 44 m² og i samme forbindelse nedlægge det eksisterende erhverv.

Økonomi

Såfremt udvalget giver tilladelse til den ansøgte konvertering vil ansøger, i henhold til parkeringsfondens takstblad, skulle indbetale 262.020 kr. for én bilparkeringsplads og Frederiksberg Kommune skal indbetale et tilsvarende beløb.

Midlerne i parkeringsfonden anvendes indenfor 5 år til at etablere nye P-pladser i kommunen. Såfremt der ikke etableres en ny P-plads for indbetalingen indenfor 5 år, tilbageføres den fulde indbetaling.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget

Bilag

Indsendelse 1, plantegning med ændringer.pdf

Indsendelse 1, Godthåbsvej 11C st.tv_Frederiksberg_Facade.pdf

Indsendelse 1, IMG_7761.JPG

Indsendelse 1, IMG_7762.JPG

IMG_7767 1

IMG_7775 1