

# **REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 14-08-2023**

**Mødedato** Mandag d. 14. august 2023 kl. 20:15

**Mødested** Udvalgsværelse 1

# Indholdsfortegnelse

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Meddelelser.....                                                                                        | 3  |
| Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther           | 4  |
| Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg..         | 9  |
| Overlevering af anbefalinger fra Borgersamling om Bæredygtigt forbrug.....                              | 13 |
| Sveasvej 5, 3. th. og 5A, 3. - udvidelse af beboelse i spidsloft, opførelse af tagterrasser og ovenlysv | 16 |
| Orientering om aktuelt vedligeholdelsesbehov for Frederiksberg Kommunes ejendomme.....                  | 18 |
| Ny hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej.....                                             | 23 |
| Orientering om status på renovering af skolegård og erstatningsbilverkingspladser ved Skolen på         | 25 |
| Godkendelse af høringssvar om forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love...      | 28 |
| Lukket.....                                                                                             | 30 |

## **Punkt 93: Meddelelser**

00.22.04-P35-15-22

# **Punkt 94: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther Hildebrandt og kommunalbestyrelsesmedlem Carina Høedt om solceller på kommunale tage**

82.09.00-G01-2-23

## **Resume**

Kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther Hildebrandt og kommunalbestyrelsesmedlem Carina Høedt har indstillet forslag til beslutning om udbud af kommunens tagflader til private aktører for opsætning af solceller, dialog med Københavns Kommune og Region Hovedstaden om fælles udbud af tagflader. Alternativ afsøgning af muligheden for at Frederiksberg opretter en selskabsudskilt solcellevirksomhed. På baggrund af denne sag skal udvalget tage stilling til forslaget.

## **Beslutning**

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede at forslaget tiltrædes, idet der først søges udarbejdet en screening af de kommunale tage, hvorefter der tages stilling til model for selskabskonstruktion. Udvalget anmodede om, at forvaltningen afdækkede Frederiksberg Forsynings mulige rolle i det fremtidige arbejde.

Klima-, Plan og Boligudvalget indstiller på den baggrund til Magistraten, at sagen oversendes til budgetforhandlingerne med henblik på at der findes midler til screeningsopgaven.

## **Indstilling**

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

at forslaget tiltrædes for så vidt angår beslutningsforslagets punkt 3, som forvaltningen arbejder videre med - baseret på sag nr. 95.

## **Sagsfremstilling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 12. juni 2023, idet udvalgsmedlem Anders Storgaard havde en række spørgsmål til forvaltningen om solceller på kommunale tagflader. Spørgsmålene vedrører både indværende beslutningsforslag og den parallelle sag "Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg" jf. sag nr. 95.

Der har den 20. juni været afholdt møde mellem Anders Storgaard og forvaltningen i By-, Kultur- og Miljøområdet, hvor Anders Storgaards spørgsmål blev drøftet. Mødet har givet anledning til følgende præciseringer.

## **Finansiering**

Der er i den mellemliggende periode sket en yderligere afklaring af finansiering af et eventuelt kommunalt ejet solcelleselskab.

Finansiering af et internt kommunalt solcelleselskab vil hverken påvirke kommunens service- eller anlægsramme. Det skyldes, at et kommunalt solcelleselskab vil figurere som et finansielt anlægsaktiv, når kommunen indskyder midler i en kommunalt ejet virksomhed (A/S eller ApS). Et sådant indskud vil typisk bogføres som en finansudgift, som finansieres af kassen med modpost på egenkapitalen. Samtidig vil kommunen optage et finansielt aktiv på kommunens balance, som vil være udtryk for indskudsværdien. Derfor er der hverken tale om en anlægs- eller en serviceudgift, men derimod om en finansudgift. Det vil sige, at midlerne stadig skal findes på den kommunale kassebeholdning, men de vil ikke påvirke rammerne.

Ved etablering af et kommunalt solcelleselskab vil kommunen skulle investere i selskabet med en værdi svarende til 20-30 pct. af selskabsværdien. Resterende finansiering kan findes via låneoptag på det frie marked. Der vil her skulle betales en rente, der vil blive positivt påvirket, hvis kommunen stiller en kommunal garanti. Denne besparelse vil dog skulle modregnes helt eller delvist ved betaling af garantiprovision. Der vil derfor reelt ikke nødvendigvis være tale om en besparelse.

*KWh-pris som grundlag for rentabilitetsberegninger - jf. bilag 1*

Grundlaget for rentabilitetsberegningerne i sagens bilag 1 er baseret på tre mulige scenarier for kWh-prisen. Her regnes med en minimumspris på 40 øre/kWh, en middelpriis på 140 øre/kWh og en maksimalpris på 300 øre/kWh. Baggrunden

for de tre priser var det daværende prisniveau samt den gennemsnitlige elpris før energikrisen i 2022. Forvaltningen vurderer, at prisen i dag ligger på 70-90 øre/kWh alt afhængig af vejrforhold mv. Det er svært at estimere et endeligt prisniveau, da der er betydelige udsving på kWh-prisen.

Vejle Kommune har fået udarbejdet en screening af mulighederne for opsætning af solceller på deres kommunale ejendomme. Her har deres rådgiver beregnet en estimeret produktionspris på 86 øre/kWh ved opsætning af solcelleanlæg på mindre administrationsbygninger og skoler. Så vidt vides arbejder Aarhus Kommune med en minimumssalgspris på 50 øre/kWh i deres klimaselskab. Det vil sige, at Aarhus Kommune i gennemsnit skal opnå minimum denne pris ved salg fra deres klimaselskab til kommunen. Dette gælder, hvad enten det er et kommunalt eller et tredjeparts ejet selskab.

Forskellen i prisniveau skyldes flere forhold; et tungtvejende forhold er forskellene i potentiale og egnethed af de enkelte kommuners tagflader og de tilhørende forbrugsprofiler på ejendommene. For at komme tættere på et validt estimat for Frederiksberg Kommune anbefales derfor en konkret screening af kommunens ejendomsportefølje.

#### *Privat eller kommunalt selskab*

Forvaltningen har i sagsfremstillingen argumenteret for, at den fremtidige koordinering med solcelleselskabet vil være enklere ved et kommunalt selskab end ved et privat selskab. Forvaltningen fastholder vurderingen af, at det vil være enklere "at koordinere med" et kommunalt ejet solcelleselskab. I Aarhus Kommune er det således den tekniske direktør, der er direktør for deres solcelleselskab, og medarbejderne arbejder delvist i selskabet, delvist i forvaltningen. Det kan i den sammenhæng undersøges, om Frederiksberg Forsyning vil kunne have en rolle som intern part, eller om de vil være at betragte som tredje part i et eventuelt solcelleselskab.

#### Konklusion og anbefaling

By-, Kultur og Miljøområdet anbefaler, at der ikke tages en beslutning om oprettelse af kommunalt solcelleselskab eller involvering af eksterne parter, før der foreligger en grundigere screening af de kommunale tagfladers egnethed sammenholdt med ejendommenes forbrugsprofil ift. opsætning af solcelleanlæg, da dette er afgørende for den tilhørende rentabilitet/økonomi. Der vil kunne forelægges en opfølgende sag på baggrund af denne grundigere screening, hvori der redegøres for muligheder for opsætning af solceller, herunder eventuel involvering af Frederiksberg Forsyning, en anden tredje part og/eller oprettelse af et kommunalt solcelleselskab.

#### *Tidligere sagsfremstilling (12. juni 2023)*

Kommunalbestyrelsen oversendte på mødet den 27. februar 2023 følgende Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther Hildebrandt og kommunalbestyrelsesmedlem Carina Høedt om solceller på kommunale tage.

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

1. At Frederiksberg Kommune afholder et udbud af kommunens egnede tagflader med henblik på, at private aktører vil kunne opsætte solceller på kommunens tage. Det bør i denne sammenhæng ligeledes undersøges, hvorvidt det vil være fordelagtigt for kommunen at købe strømmen som egetforbruger gennem en fast strømaftale med producenten.
2. At Frederiksberg Kommune tager initiativ til en dialog med Københavns Kommune og Region Hovedstaden om, hvorvidt de ønsker et fælles udbud af alle tage, hvilket vil kunne sikre en større ska-la af udbuddet.
3. Hvis ingen private opstillere ønsker at byde ind på tagene, så bør muligheden undersøges for at Frederiksberg i lighed med "Aarhus Kommunes Klimaselskab ApS", opretter en selskabsudskilt sol-cellevirksomhed, som kan drive samtlige af kommunens solceller.

#### Begrundelse

99 af landets borgmestre, rettede for nylig en henvendelse til klimaminister Lars Aagaard med det budskab, at national lovgivning står i vejen for, at kommunernes tage kan bidrage med grøn strøm.

Dette er ikke korrekt, da der allerede i dag er flere muligheder inden for lovgivningen. Fremfor at vente på at staten giver kommunerne en indirekte støtte på over 300 mio. kr. gennem en afgiftsfritagelse, så bør kommuner som Frederiksberg afsøge de muligheder, der allerede er i gældende lovgivning, som muliggør kommunale solceller. Ifølge KLs egne tal, så er der potentiale til, at der kan opsættes 1GW solceller på allerede eksisterende tage. Derfor har vi ikke tid til at vente.

Den mest oplagte mulighed er at udbyde tagene til private opstillere, som kan drive solcellerne på de kommunale tage. Det er ikke en kommunal kerneopgave at drive energivirksomhed, og som alt anden virksomhed, så løber man en risiko ved at investere på markedet, særligt hvis strømprisen falder markant. Hvis Frederiksberg Kommune ikke mener, at det kan betale sig i dag, så bør man give private muligheden. I sep-tember 2022 slog Energistyrelsen fast, at det er muligt at egetforbruge gennem tredjepart, hvilket betyder, at Frederiksberg vil kunne spare tariffene og dermed sandsynligvis få billigere strøm f.eks. gennem en PPA med opstillerne af solcellerne på kommunens tage.

Dette er en model, som er kendt fra det private Danmark, hvor virksomheder såsom Taulov Dry Port lejer deres 200.000 m<sup>2</sup> tage ud til solcelleopstillere, som samtidigt forsyner virksomheden. Hvis Frederiksberg oven i købet kan få Region Hovedstaden og Københavns Kommune med i et samlet udbud af alle tagene, så er der tale om en skala, hvor man ikke blot vil kunne producere en masse energi, men også gennem stordriftsfordele nå en størrelse, hvor det bliver interessant for større energivirksomheder at byde ind. Dette forslag stilles derfor på samme tid som forslaget.

Hvis disse muligheder ikke viser sig mulige, fordi der ingen private bydere er eller aftalen bliver ufordelagtig, så bør Frederiksberg Kommune følge Aarhus-modellen og lave ét selskabsudskilt selskab. "Aarhus Kommunes Klimaselskab ApS" planlægger at anlægge 71.000 kvadratmeter solcelleanlæg, der kan dække 8.000 aarhusianeres elforbrug."

#### *Bemærkninger til forslaget*

Denne sag behandler alle tre forslag i tre særskilte afsnit. Bemærkningerne til hvert forslag indledes med forslaget og forvaltningens bemærkninger hertil.

### **Forslag 1**

At Frederiksberg Kommune afholder et udbud af kommunens egnede tagflader med henblik på, at private aktører vil kunne opsætte solceller på kommunens tage. Det bør i denne sammenhæng ligeledes undersøges, hvorvidt det vil være fordelagtigt for kommunen at købe strømmen som egetforbruger gennem en fast strømaftale med producenten.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen har tidligere behandlet KB spørgsmål fra Anders Storgaard vedrørende udbud af kommunens tagflader til opsættelse af solceller af private aktører (KBS Spørgsmål 22.02.2023, punkt 13).

Hvis kommunen udbyder tagflader til private aktører, vil det ikke være muligt senere at etablere et kommunalt solcelleselskab og opsætte solcelleanlæg på de egnede kommunale tage. Det ønskes derfor først afdækket, hvorvidt der er mulighed for bedre kommunal økonomi ved at etablere eget selskab. Særligt hvis der kommer en ændring i den eksisterende lovgivning.

I udgangspunktet er der intet til hinder for, at private solcelleopstillere eller andre elproducerende virksomheder får lov til at montere og drifte solcelleanlæg på kommunale tage. Konstellationen vurderes dog at give en række udfordringer for kommunen i forhold til service og drift af anlæggene. Det handler blandt andet om snitflader og ansvarsområder, som klart skal defineres – fx adgangs-, ejerskabs- og forsikringsforhold.

Det skal samtidig afklares, hvilke lejeforhold der gør sig gældende ved udlejning af kommunens tagarealer. Særligt planlægning og udførelse af tagrenoveringer kan være en udfordring, hvis snitfladerne ikke er klart defineret (fx renoveringsperiode og kompensationsstørrelse ved manglende strømproduktion). Det samme gør sig gældende ved en pludselig opstået skade i taget, hvor det kan være svært at afgrænse, om skaden skyldes tagets tilstand eller monteringen og placeringen af solceller.

Kommunen vil kunne købe strømmen fra den private aktør, der har opsat solceller på kommunens tagflader, på samme markedsvilkår som andre forbrugere, det vil sige til markedsprisen. Ved at vælge en selskabsdannelse med 3. part (PPA) eller ved at etablere et kommunalt solcelleselskab kan nogle tariffer undtages, hvilket vil give en mindre besparelse. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke umiddelbart er en fordelagtig forretningsmodel for en privat aktør, idet det antages, at den private aktør både skal have dækket sine investeringsomkostninger i solcelleanlæg samt udgiften for drift af solcellerne og eget selskab gennem strømprisen. Hermed risikerer kommunen at betale markant højere strømpris end markedsprisen pga. de ekstra tillæg på strømprisen.

Forvaltningen har i det tidligere KB spørgsmål (KBS Spørgsmål 22.02.2023, punkt 13) bedt en ekstern rådgiver med speciale i lovgivning om solceller om at forholde sig til et udbud af kommunale tage til private solcelleopstillere. Her er konklusionen, at det er muligt at lave et udbud af de kommunale tagflader, men at det ikke er økonomisk rentabelt for private aktører, da de kommunale tagflader er for små.

Hvis der vælges en PPA-model er det en forudsætning, at kommunen indgår en fastprisaftale med den private leverandør, for at denne har en business case. Formentlig med en løbetid på 7-10 år. Tidligere erfaringer med fast elpris over en årrække viser, at kommunen i gennemsnit har betalt 30-100 procent mere for strøm i de år, hvor der har været en fastprisaftale på indkøb af strøm (2015-2019). Siden 2020 har kommunen derfor købt strøm på spotmarkedet gennem elbørsen Nord Pool. Indkøb af strøm og erfaringer med faste og fleksible strømpriser blev behandlet i KB Spørgsmål 8. juli 2022, pkt. 75).

I begrundelsen til forslaget henvises til Taulov Dry Port (TDP), som ejes i fællesskab af ADP og PFA Pension. TDP har indgået et samarbejde med en energileverandør om opsætning af solceller på virksomhedens tage. TDP må ikke selv etablere og drive et solcelleselskab, da de er omfattet af havneloven og derfor alene må drive vind- og bølgeenergi. Der er her tale om en hel ny industribygning med stor tagflade, hvor solceller bliver indtænkt tidligt i byggeprojektet og placeret på fladt tag. Det kan derfor være vanskeligt for Frederiksberg Kommune at indarbejde den samme model som TDP, da størstedelen af kommunens bygningsmasse har andre forudsætninger.

Det er uklart hvordan et eventuelt udbud af tagflader til private aktører kan gennemføres, herunder den efterfølgende administration af aftalen. Det vil som udgangspunkt kræve interne ressourcer til rådgivning, afklaring af potentiale, lovgivning og selve udbuddet. Dertil vil det efterfølgende kræve administrative ressourcer til drift af aftalen. Et forsigtigt skøn for denne indsats vil være 600-750 t.kr. i initialinvestering til indledende afklaringer og udbud samt 400-800 t.kr. årligt til interne ressourcer og løbende ekstern rådgivning.

## **Forslag 2**

At Frederiksberg Kommune tager initiativ til en dialog med Københavns Kommune og Region Hovedstaden om, hvorvidt de ønsker et fælles udbud af alle tage, hvilket vil kunne sikre en større skala af udbuddet.

## **Forvaltningens bemærkninger**

Frederiksberg Kommune er løbende i dialog med Københavns Kommune om etablering af solceller for at dele erfaringer med selskabsdannelse, økonomi og ny lovgivning.

Københavns Kommune har behandlet lignende forslag om fælles udbud af tagflader til solcelleanlæg den 2. marts 2023. Vurderingen er her, at de ikke på forhånd vil lægge sig fast på, at der skal være et udbud til private aktører. Kommunen ønsker først at kende de juridiske muligheder og få afklaret, hvilke scenarier de kan vælge (Bilag 1: KK Medlemsforslag om fremme af Solceller i København samt Bilag 2: KK Statusnotat om solcellehandlingsplan).

Det er på nuværende tidspunkt ukendt, hvad Region Hovedstadens holdning er til forslaget. Incitamenter for kommuner og regioner er dog ikke helt ens og regionen har større ejendomsporteføljer, større elforbrug og anderledes forbrugsprofil/energibehov end kommunerne.

Forvaltningen vurderer, at det i givet fald vil være mest hensigtsmæssigt at gennemføre selvstændigt udbud på kommunens egne tage for at sikre optimal drift, koordination og administration af kommunens egne solceller. Der pågår dog løbende en dialog med Københavns Kommune om muligheder for samarbejde .

## **Forslag 3**

Hvis ingen private opstillere ønsker at byde ind på tagene, så bør muligheden undersøges for at Frederiksberg i lighed med "Aarhus Kommunes Klimaselskab ApS", opretter en selskabsudskilt sol-cellelevirksomhed, som kan drive samtlige af kommunens solceller.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen holder sig løbende opdateret på ændret lovgivning og nye muligheder for at udvide antallet af solceller på Frederiksbergs kommunale tagflader, herunder mulighederne for at etablere et kommunalt solcelleselskab. På baggrund af erfaringer fra Aarhus Kommune vurderer forvaltningen, at det vil være mest hensigtsmæssigt at oprette et kommunalt anpartsselskab (ApS), der kan stå for opsætning og drift af solcelleanlæg på kommunale tage.

Forvaltningen anbefaler, at der løbende tilføres kapital i selskabet, frem for at afholde store investeringer på én gang. For eksempel kunne der investeres 3-4 mio. kr. årligt over 4-5 år. På den måde kan der successivt opsættes solcelleanlæg på udvalgte kommunale tagflader i takt med at de byggetekniske forudsætninger afdækkes og erfaringer med anlæg, afregning og drift indhentes. Det vil samtidig give en mere jævn belastning af den kommunale anlægsramme.

Forvaltningen har i marts 2023 foretaget en indledende screening på udvalgte kommunale ejendomme med højt elforbrug for at estimere investeringsbehovet og produktionspotentialet ved her at opsætte solceller. Den foreløbige rapport er vedlagt som bilag 1. Den indledende screening viser et investeringsbehov på ca. 5,4 mio. kr. (inkl. uforudsete udgifter) og dækker seks udvalgte ejendomme med høj egenudnyttelse af strømproduktion på over 70% (Frederiksberg Svømmehal, Damsøbadet, Magneten, Kedelhallen, Bülowssvej Hallen og Frederiksberg Rådhus). De seks solcelleanlæg vil årligt kunne producere omkring 300.000 kWh og dermed spare omkring 43 ton CO<sub>2</sub>. Derudover beregnes der aktuelt på opsætning af solceller på Frederiksberg Rådhus, men beregninger af investeringsbehov og kapacitet er endnu ikke afsluttet.

Det fulde potentiale for solceller for hele kommunens ejendomsportefølje er endnu ikke kortlagt. Derfor er det samlede investeringsbehov fortsat ukendt. Den første screening har identificeret de fem ejendomme, hvor potentialet for elproduktion og egenudnyttelse af strømmen umiddelbart er vurderet til at være størst. Det må derfor forventes, at projekter på den øvrige kommunale bygningsmasse vil have en dårligere rentabilitet. En screening af den resterende del af ejendomsporteføljen forventes at koste omkring 0,5 mio. kr.

Ved etablering af et kommunalt solcelleselskab vil der være årlige udgifter til selskabsdrift og service og drift af solcelleanlæggene. Forvaltningen estimerer, at der årligt skal afsættes omkring 1 mio. kr. til selskabsdrift, herunder én fuldtidsstilling til arbejde med solcelleanlæg (projektering, rådgivning, monitorering, servicering), udarbejdelse af regnskab, revision, årsrapporter m.m. Udgifter til drift og vedligehold af solcelleanlæg vil blive dækket af kWh-produktionen. Den årlige omkostning til selskabsdrift skal skaleres efter antallet af anlæg.

Forvaltningen er i gang med at afsøge finansieringsmuligheder for opsætning af solceller gennem kommunale solcelleselskaber. Aarhus Kommune har benyttet sig af muligheden for at optage lån til selskaber og foreninger med garanti. Selskabet har her mulighed for at optage lån under betingelse af, at kommunen stiller en 100 procent garanti for lånet.

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

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at der er gode muligheder for at opsætte solceller på udvalgte kommunale tagflader. Her vil det være mest fordelagtigt for kommunen selv at opsætte solceller og etablere et kommunalt solcelleselskab. Det er også den model, som andre kommuner pt. arbejder med og som Aarhus Kommune har vedtaget. Det vurderes dermed mindre fordelagtigt at udbyde egnede tagflader til eksterne aktører, der kan opsætte solcelleanlæg, herunder muligheden for at aftage strømmen fra en ekstern aktør. Vurderingen heraf bygger på erfaringerne med længerevarende fastprisaftaler. Det er på den baggrund, at forvaltningen indstiller, at beslutningsforslaget tiltrædes, for så vidt angår forslag 3.

Hvordan finansieringen tilvejebringes og hvordan det vil være mest optimalt for den kommunale økonomi, er fortsat under afklaring. Det kræver samtidig en yderligere afdækning af forretningsmodeller samt en screening af egnede tagflader for at afklare rentabiliteten. Den umiddelbare vurdering er, at der med opsætning af solcelleanlæg vil være en CO<sub>2</sub>-mæssig gevinst men ingen økonomisk gevinst afhængig af antal og størrelse af anlæg. Erfaringen fra de nuværende 23 kommunale solcelleanlæg er, at de giver et årligt underskud i størrelsesorden 0,6-1 mio. kr. Her skal det understreges, at de eksisterende anlæg er undtaget for selskabsdannelse, der vil kræve yderligere ressourcer.

Der henvises samtidig til næste sag på dagsordenen (nr. 78): Orienteringssag om arbejdet med at afdække muligheder for etablering af kommunale solcelleanlæg.

### **Økonomi**

Hvis man ønsker at arbejde videre med en screening af den resterende kommunale ejendomsportefølje for herigennem at identificere flere egnede ejendomme, hvor der kan etableres solceller, vil der skulle afsættes omkring 0,5 mio. kr. Der er ikke afsat finansiering hertil. Finansieringen af det videre arbejde med screeningen kan søges indarbejdet i forbindelse med 2. forventet regnskab, idet det kan undersøges, om der skal ske en omprioritering indenfor klimafonden.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

### **Historik**

#### **Indstilling 12. juni 2023, pkt. 77:**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at forslaget tiltrædes for så vidt angår beslutningsforslagets punkt 3, som forvaltningen arbejder videre med - baseret på sag 78.

#### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 12. juni 2023, pkt. 77:**

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

### **Bilag**

Bilag 1 - Rapport, potentiale for CO<sub>2</sub>reduktion ved solceller, Frederiksberg Kommune



# Punkt 95: Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg

82.09.00-G01-2-23

## Resume

Der gives her en redegørelse for forvaltningens arbejde med at afdække mulighederne for at etablere kommunale solcelleanlæg på kommunens ejendomsportefølje med kommunalt solcelleselskab. Baggrunden herfor er ønsket om at bidrage til realisering af de kommunale klimamål om nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udledningen ved at udvide antallet af solcelleanlæg.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg til efterretning, idet der i øvrigt henvises til beslutningen i den forudgående sag (nr. 94) om solceller på kommunale tage.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orienteringen om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 12. juni 2023. Forvaltningen har i den mellemliggende periode afklaret yderligere omkring finansiering af et eventuelt kommunalt ejet solcelleselskab, hvilket vedrører punkt 5 i den oprindelige sagsfremstilling.

## Finansiering

Finansiering af et internt kommunalt solcelleselskab vil hverken påvirke kommunens service- eller anlægsramme. Det skyldes, at et kommunalt solcelleselskab vil figurere som et finansielt anlægsaktiv, når kommunen indskyder midler i en kommunalt ejet virksomhed (A/S eller ApS). Et sådant indskud vil typisk bogføres som en finansudgift, som finansieres af kassen med modpost på egenkapitalen. Samtidig vil kommunen optage et finansielt aktiv på kommunens balance, som vil være udtryk for indskudsværdien. Derfor er der hverken tale om en anlægs- eller en serviceudgift, men derimod om en finansudgift. Det vil sige, at midlerne stadig skal findes på den kommunale kassebeholdning, men at de vil ikke påvirke rammerne.

Ved etablering af et kommunalt solcelleselskab vil kommunen skulle investere i selskabet med en værdi svarende til 20-30 pct. af selskabsværdien. Resterende finansiering vil skulle findes via låneoptag på det frie marked. Der vil her skulle betales en rente, der vil blive positivt påvirket, hvis kommunen stiller en kommunal garanti. Denne besparelse vil dog skulle modregnes helt eller delvist ved betaling af garantiprovision. Der vil derfor reelt ikke nødvendigvis være tale om en besparelse.

### *Tidligere sagsfremstilling (12. juni 2023)*

Frederiksberg Kommune råder samlet set over et større antal ejendomme, hvor der er potentiale for at opsætte solcelleanlæg. Forvaltningen har derfor igangsat konkrete potentialevurderinger for seks ejendomme, da opsætning af solceller vil bidrage til at opfylde de kommunale klimamål gennem produktionen af vedvarende energi. Samtidig er den teknologiske udvikling, udvikling i elpris, afsøgning af nye finansierings- og ejerskabsmuligheder samt den energipolitiske situation medvirkende til at forudsætningerne for kommunale solceller løbende ændrer sig.

Den nuværende lovgivning for kommunale solcelleanlæg er en barriere for at sikre en sund økonomi for solcelleprojekter. Der er i 2021 sket en ændring i lovgivningen, så der ikke længere skal oprettes særskilt kommunalt solcelleselskab for hvert enkelt solcelleanlæg. Der skal dog fortsat oprettes et samlet kommunalt solcelleselskab for alle kommunale anlæg.

Forvaltningen har derfor igangsat en afklaring af en række forhold til belysning af mulighederne for at udvide antallet af kommunale solcelleanlæg. Afdækningen sker med afsæt i etableringen af et kommunalt solcelleselskab og belyser følgende forhold :

1. Muligheder og udfordringer ved etablering af kommunalt solcelleselskab
2. Byggetekniske og arkitektoniske forhold
3. Afdækning af elforbrug / forbrugsprofil
4. Anlægs- og driftsomkostninger ved etablering af kommunale solcelleanlæg
5. Finansiering ved etablering af kommunale solcelleanlæg

Der henvises til den foreløbige rapport, som er vedlagt sagen (bilag 1).

Opsætning af kommunale solcelleanlæg bunder primært i ønsket om indfrielse af de kommunale mål om at nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen. Her er det relevant at belyse solcelleanlæg ud fra et livscyklusperspektiv, hvor faktorer som produktionsforhold, transport, levetider samt bortskaffelse og genanvendelsespotentiale også spiller en rolle for, hvor bæredygtige de enkelte solcelleanlæg egentlig er i den globale kontekst. Solcellepaneler har generelt et meget lavt genanvendelsespotentiale.

Frederiksberg Kommune har i dag 23 velfungerende solcelleanlæg på de kommunale ejendomme, som alle bidrager til vedvarende elproduktion og derigennem bidrager til at opnå de kommunale mål for reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning. Anlæggene er alle opsat med dispensation, hvorfor der ikke er etableret et kommunalt solcelleselskab.

#### *1. Muligheder og udfordringer ved etablering af kommunalt solcelleselskab*

Den seneste lovændring har gjort det muligt for kommunen at placere de kommunalt ejede solcelleanlæg i samme selskab. Energistyrelsen og KL har i 2022 specificeret, at der skal vælges en selskabsform med begrænset ansvar i form af aktieselskab (A/S), anpartsselskab (ApS), partnerselskab (PS) eller et andelsselskab med begrænset ansvar (a.m.b.a.).

Der pågår en afklaring af hvilken selskabsform, der er bedst egnet for Frederiksberg Kommune. Dette sker blandt andet i dialog med Københavns Kommune og Furesø Kommune, der ligeledes er ved at afdække mulighederne for at øge antallet af solcelleanlæg. Her skeles samtidig til Aarhus Kommunes model for kommunalt solcelleselskab. Uanset hvilken form for selskabsudskillelse der vælges, vil det kræve administrative ressourcer til drift af selskabet i form af administrativ tilslutning af anlæg, regnskab, revision og anden nødvendig administration.

Det er muligt at opnå dispensation fra kravet om selskabsudskillelse, når solcelleanlæg etableres i forbindelse med nybyggeri eller større renoveringer, hvor der er krav om nye energirammeberegninger. Dette er en klar fordel, da kommunen fritages for elafgiften ved den elproduktion, som kommunen selv forbruger. Desuden behøver kommunen ikke at oprette et selskab for at drive solcelleanlægget, hvilket betyder færre administrative omkostninger. Det er derfor fordelagtigt at indtænke opsætning af solceller ved gennemrenoveringer af kommunale bygninger og nybyggeri. Det er dog et fåtal af de kommunale renoveringer, der udløser krav om nye energirammeberegninger og dermed muliggør dispensation.

Når kommunen opsætter solcelleanlæg på eksisterende bygninger, hvor der ikke foretages gennemrenoveringer, er det ikke muligt at opnå dispensation fra kravet om selskabsudskillelse. Derfor kan kommunen ikke fritages elafgiften ved den elproduktion, som kommunen selv forbruger.

#### *2. Byggetekniske og arkitektoniske forhold*

Det er nødvendigt at afklare hvilke kommunale ejendomme, der har tagflader, der egner sig til at opsætte solcelleanlæg. Her gør en række byggetekniske og arkitektoniske forhold sig gældende. Byggetekniske forhold dækker tagtype, tagets restlevetid, taghældning og orientering af tagfladen samt skyggeforhold. Der skal samtidig tages hensyn til tagfladernes tilgængelighed, da det er afgørende, at solcelleanlæggene kan serviceres uden for mange meromkostninger. Bygningsfysikken sætter derfor naturlige rammer for mulighederne for at opsætte solceller.

Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje består hovedsageligt af ældre bygninger og mere end 70 pct. af ejendomsporteføljen (målt i kvm) er over 80 år gammel. Her er en del af bygningerne omfattet af bevaringsværdi og for en mindre andel fredninger. Det kan begrænse mulighederne for opsætning af solcelleanlæg, da der skal tages hensyn til ejendommens samlede arkitektoniske udtryk.

Der skal samtidig tages hensyn til naboer og lokalmiljø, da solcellerne kan give genskin. Dette er særlig relevant på Frederiksberg, der er den tættest befolkede kommune i Danmark. Det sætter derfor rammer for hvor og hvordan solceller kan opsættes uden at være til gene i lokalområdet. Anlæg skal derfor enten monteres højt oppe eller med lav indfaldsvinkel (næsten fladt), for at undgå genskin på omkringliggende bebyggelse.

De byggetekniske forhold behandles herunder:

Tagtype og tagets størrelse: Tagets konstruktion og statik skal være egnet til at bære et solcelleanlæg, der vejer betydelig mere end det eksisterende tag. Det er særligt den underliggende konstruktion, der skal kunne bære anlægget og samtidig sikre, at taget fortsat er tæt. Der kan som udgangspunkt etableres solcelleanlæg på alle typer af tage. Dog er specielle skiffertage og kobbertage mindre egnede.

Taget skal samtidig have en vis størrelse, da der er en indledende investering ved opsætning af anlægget, der skal dækkes ind af den installerede effekt (elproduktionen). I Aarhus Kommune prioriteres tage over 500 kvm og dernæst tage ned til 300 kvm for at fremme de mest effektive løsninger. På et 500 kvm tagareal kan man typisk installere 250 kvm anlæg med en effekt på 50 kW, som årligt producerer omkring 41.000 kWh. Det er det egnede tagareal, der er afgørende, da et tag på fx 1.000 kvm måske kun har 500 kvm egnet tagareal med den rette hældning og orientering. I praksis vil man kunne bygge solceller på mindre tagflader, men det vil forringe rentabiliteten (anlægsinvestering ift. mulig elproduktion).

Tagets restlevetid: Solcelleanlæg vurderes at have en levetid på 20-25 år, hvorfor tagfladerne i udgangspunkt skal have en tilsvarende restlevetid. Ved renovering af tagflader er forvaltningen derfor opmærksomme på at afklare mulighederne for en senere opsætning af solcelleanlæg, hvis taget vurderes egnet til opsætning af solceller (størrelse, orientering og hældning). Der er her gennemført screeninger, der har afdækket de byggetekniske muligheder for opsætning af solceller ved renovering af tage på flere af de kommunale beboelsesejendomme.

Taghældning og orientering af tagfladen: Den optimale taghældning for solcelleanlæg er 30-40 grader med en orientering mod sydlige retninger. På flade tage kan der opsættes solceller på stativer, der sikrer en optimal hældning. En høj indfaldsvinkel vil dog øge risikoen for genskin til gene for naboer og lokalområde. En lavere hældning vil forringe rentabiliteten af anlægget, men det er sjældent, at det teknisk ikke kan lade sig gøre. Der skal samtidig tages højde for skyggeforhold fra nærliggende bygninger og træer.

### **3. Afdækning af de enkelte ejendommers elforbrug**

For at sikre en god rentabilitet på de enkelte anlæg, skal den enkelte ejendom selv aftage størstedelen af elproduktionen fra solcellerne, da den overskydende elproduktion har en lav salgspris på nettet. For at sikre en rimelig rentabilitet for anlægget bør minimum 70 pct. af produktionen aftages af ejendommen (jf. Aarhus Kommunes erfaringer og beregninger fra ekstern rådgiver). Rentabiliteten forbedres hvis andelen til egetforbrug hæves.

I den indledende screening, hvor der er udvalgt seks potentielle ejendomme fra den kommunale ejendomsportefølje, ses på ejendomme med et betydeligt og jævnt elforbrug. Svømmehaller er derfor egnede, mens skoler giver udfordringer, da de har lukket de fem uger i sommerferien, hvor elproduktionen fra solceller typisk er størst.

Lovgivningen er ændret, så egenproduktion kan deles på tværs af bygninger på samme matrikel og bygninger på tilstødende matrikler (dog kun kommunalt ejede bygninger). Det kræver yderligere investering i kabling og ombygning af elinstallationen til de relevante nabobygninger. Det undersøges i en konkret case for Tre Falke Hallen og Damsøbadet, hvor solcelleanlægget kan installeres på Tre Falke Hallen.

### **4. Anlægs- og driftsomkostninger ved etablering af kommunale solcelleanlæg og -selskab**

Opsætning af solcelleanlæg på eksisterende bygninger forudsætter dels en initialinvestering til etablering af anlæg, dels en løbende finansiering til drift af solcelleanlæg og administration, regnskab og revision af det kommunale solcelleselskab. Forvaltningen har gennem en længere periode arbejdet med, hvordan økonomien i et kommende solcelleselskab kan skrues sammen, så det kan betale sig for kommunen at opsætte flere solcelleanlæg. Både hvad angår etableringsomkostninger og drift og indtjening via elproduktion.

I dialog med en ekstern rådgiver er der gennemført screening af seks mulige placeringer af anlæg på kommunale ejendomme. Her er der arbejdet med afdækning af initialinvestering til etablering af anlæg og rentabiliteten af de enkelte anlæg i forhold til den forventede elproduktion og elforbruget på den pågældende ejendom. Den foreløbige rapport er vedlagt som bilag 1.

Der er estimeret en driftsudgift på ca. 1 mio. kr. årligt til drift af anlæg og solcelleselskab fordelt på et årsværk og udgifter til revision og regnskab. Denne driftsudgift er fast, men vil variere efter antallet af anlæg, hvor meget få anlæg vil give en lavere driftsudgift. Anlægsudgiften afhænger af hvor mange og hvor store anlæg der vælges. Her kan der fx arbejdes med en trinvis etablering af solcelleanlæg, der vil give et mere jævnt finansieringsbehov.

Isoleret set er der en simpel tilbagebetalingstid på 10 år for selve solcelleanlægget og den tilhørende installation og tilkobling. Dertil skal tillægges udgifter til selskabsdrift, regnskab og revision samt drift og vedligehold af anlæg. Samlet set vurderes det, at driften af et kommunalt solcelleselskab med 6 solcelleanlæg vil være en underskudsforretning. Med flere anlæg vil det muligvis være muligt at skabe en model, hvor udgifter og indtægter går i nul.

Der arbejdes derfor videre med større scenarier for at afklare muligheden for en model, hvor elproduktionen kan dække driftsomkostningerne. Her er det afgørende, at der kan identificeres ejendomme, der har egnede tagflader og som kan aftage den lokale strømproduktion fra hvert enkelt anlæg. Det vil formentlig kræve i omegnen af 10-15 anlæg afhængig af investeringsbehov, størrelse, elproduktion mv.

Det er grundlæggende en udfordring af beregne rentabiliteten af solcelleanlæg, da elprisen over de sidste år har varieret betydeligt.

## ***5. Finansiering til kommunale solcelleanlæg***

Det er ikke fuldt ud afklaret, hvordan man bedst som kommune kan finansiere kommunale solcelleanlæg. Det handler blandt andet om, hvordan initialinvesteringen fremskaffes og hvorvidt den påvirker den kommunale anlægsramme. Det undersøges samtidig, om der er mulighed for, at en del eller hele investeringen kan pålægges servicerrammen.

Der pågår en dialog med andre kommuner om, hvordan dette kan gribes an, da investeringen i anlæggene vurderes at være en betydelig barriere for etablering af kommunale solcelleanlæg.

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

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at det igangsatte arbejde med afklaring af mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg bør fortsætte. Den indledende screening af enkelte tagflader har kunnet afholdes indenfor en begrænset økonomi og er finansieret af driftsmidler. Her har der været fokus på de mest oplagte bygninger.

Det vil kræve budget på 0,5 mio. kr. til screening af den resterende kommunale ejendomsportefølje for herigennem at identificere flere egnede ejendomme, hvor der kan etableres solceller samt til juridisk og økonomisk afklaring af, hvordan der bedst muligt etableres et kommunalt solcelleselskab. Der er ikke afsat finansiering hertil.

Det vurderes, at det vil koste 5,4 mio. kr. at sætte 6 solcelleanlæg op på kommunale tage. Herigennem kan der høstes erfaringer med selskabsdannelse og -drift at et kommunalt solcelleselskab, der forventes at være underskudsgivende, med mindre det kan skaleres efterfølgende. Der er for nuværende ikke afsat midler til det fortsatte arbejde med at screene ejendomme, undersøge egnede selskabskonstruktioner eller etablere anlæggene.

## **Økonomi**

Hvis man ønsker at arbejde videre med en screening af den resterende kommunale ejendomsportefølje for herigennem at identificere flere egnede ejendomme, hvor der kan etableres solceller, vil der skulle afsættes omkring 0,5 mio. kr. Der er ikke afsat finansiering hertil. Finansieringen af det videre arbejde med screeningen kan søges indarbejdet i forbindelse med 2. forventet regnskab, idet det kan undersøges, om der skal ske en omprioritering indenfor klimafonden.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

### **Indstilling 12. juni 2023, pkt. 78:**

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller, at orienteringen om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg tages til efterretning.

### **Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 12. juni 2023, pkt. 78:**

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

## **Bilag**

Bilag 1 - Rapport, potentiale for CO2reduktion ved solceller, Frederiksberg Kommune

# Punkt 96: Overlevering af anbefalinger fra Borgersamling om Bæredygtigt forbrug

01.30.00-P20-25-22

## Resume

Borgersamling om Bæredygtigt Forbrug præsenterer deres anbefalinger om et mere bæredygtigt forbrug i fremtiden. Borgersamlingen har kørt hen over vinteren med deltagelse af udvalgte frederiksbergborgere og borgere fra resten af landet. Borgerne har formuleret 75 konkrete anbefalinger inden for fødevarer, energiforsyning, naturbeskyttelse, transport og byggeri, som forvaltningen nu skal til at arbejde videre med henblik på at igangsætte pilotforsøg i 2024-25.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog overleveringen af anbefalinger fra Borgersamling om Bæredygtigt Forbrug til efterretning. Udvalget anmodede om, at forvaltningen medtager anbefalingerne fra Borgersamlingen i arbejdet med kommunens nye klimaplan, som efterfølgende forelægges udvalget.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at overlevering af anbefalinger fra Borgersamling om Bæredygtigt Forbrug tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede den 2. maj 2022, at Frederiksberg Kommune skulle deltage i EU-projektet Circular Economy Beyond Waste, herunder delprojektet Borgersamling om Bæredygtigt Forbrug. Formålet med borgersamlingen har været at få repræsentativt udvalgte borgere til at samarbejde og formulere anbefalinger om et mere bæredygtigt forbrug i fremtiden. Borgersamlingen består af repræsentativt udvalgte borgere med forskellige aldre og baggrunde. 44 ud af oprindeligt 66 deltagere har deltaget gennem hele forløbet.

Borgerne er udvalgt fra de fem partnerorganisationer: Vejle Kommune, Rudersdal Kommune, Region Hovedstaden og Region Syddanmark samt Frederiksberg Kommune.

I forbindelse med beslutningen om at deltage i projektet forpligtede Frederiksberg Kommune sig til, at borgersamlingens anbefalinger skal behandles politisk, hvilket sker med denne sag. Derudover har Frederiksberg Kommune forpligtet sig til at behandle udvalgte anbefalinger med henblik på at opstarte eventuelle realiserbare pilotprojekter i samarbejde med partnerkredsen, hvilket en del af projektets økonomi er øremærket til.

Tre af de frederiksbergborgere, der har deltaget i borgersamlingen vil være til stede på temamøde d. 14. august. Her vil det være muligt at gå i dialog med borgerne og spørge ind til processen og anbefalingerne.

### *Anbefalinger*

Anbefalingerne rummer 13 overordnede temaer med 75 konkrete anbefalinger:

1. Vi vil have afgifter, der sikrer, at vores forbrug bliver bæredygtigt
2. Borgerne skal inddrages mere - det skaber forandring
3. Meget mindre animalsk produktion - meget mere plantebaseret
4. Det skal være meget nemmere at købe og spise bæredygtigt
5. Flere bæredygtige og fleksible boformer
6. At energiforsyningen i Danmark kun består af vedværende energikilder
7. Offentlig transport skal være bæredygtig og tilgængelig for alle
8. Producenter skal holdes ansvarlige for at producere, distribuere og bortskaffe på bæredygtig vis
9. Ny levevis kræver ny viden og nye kompetencer
10. Vi vil bo grønt og i renoverede bygninger
11. Mere natur og grønt i by og på land
12. Vi vil dele, bytte og genbruge - gør det nemt!
13. Mindre ulighed er en forudsætning for bæredygtigt forbrug - og også mere retfærdigt

Anbefalingerne fordeler sig inden for kategorierne fødevarer, energiforsyning, naturbeskyttelse, transport og byggeri. Nogle af anbefalingerne kræver nationale eller europæiske ændringer, mens andre kan implementeres på kommunalt niveau, som f.eks. plantebaseret mad som standard i kommunens kantiner og institutioner, at understøtte mere fleksible boformer, og at kommunen prioriterer bæredygtige transportformer. Det bemærkes, at en del af anbefalingerne taler ind i de strategier og planer, som Frederiksberg Kommune allerede arbejder efter.

Ét af hovedbudskaberne på tværs af anbefalingerne er, at politikerne skal gøre det dyrere at overforbruge og gøre det billigere og nemmere at forbruge bæredygtigt. Borgersamlingen foreslår blandt andet, at: "... afgifter er så høje, at de sikrer, at vi får omlagt forbruget. Overforbrug skal være dyrere, jo mere man har af det – fx skal det være dyrere at købe den anden oversøiske flyrejse, eller at eje to biler pr. familie."

Borgersamlingen lægger vægt på, at de offentlige organisationer bruger deres indflydelse til at gøre klimavenlig adfærd til normalen. Borgerne anbefaler eksempelvis, at offentlige kantiner skal have plantebaseret mad som standard, at "det offentlige" skal medvirke til at reducere antallet af m<sup>2</sup> pr. person i vores boliger, og at togtransport samt supercykelstier skal prioriteres over motorveje og lufthavne, når der investeres i ny infrastruktur.

En oversigt over borgersamlingens samlede anbefalinger er vedlagt som bilag 1. Af bilag 2 fremgår forvaltningens angivelser af, hvorvidt Frederiksberg Kommune allerede har iværksat det enkelte initiativ, kan iværksætte initiativet, om anbefalingen vurderes kompleks/ressourcetung eller helt synes at falde uden for den kommunale portefølje. Det bemærkes, at en markering i "Gør allerede" kan betyde, at der er igangsat et mindre initiativ, uden at Frederiksberg Kommune nødvendigvis har implementeret en "større, strategisk satsning" på området. Borgersamlingen har inden for hver anbefalingskategori prioriteret de vigtigste anbefalinger fra 1 (vigtigst) - 3 (tredje vigtigst). De øvrige anbefalinger fra nr. 4 er oplistet i vilkårlig rækkefølge.

Al materiale findes på: <https://baeredygtigtforbrug.borgersamling.dk/>

#### *Læringspunkter fra borgersamarbejdet*

Frederiksberg Kommune har generelt gode erfaringer med at arbejde med borgersamlinger som koncept. Det er en anderledes tilgang til borgersamarbejde og en effektiv måde til at arbejde med komplekse problemstillinger. Det konkrete borgersamarbejde har vist sig at være en lærerig proces, hvor borgerne har kunne tilegne sig viden for derefter at bringe denne viden i spil i deres egen hverdag. Borgerne har samtidig bidraget med nye indsigter til problemstillingerne tilknyttet bæredygtigt forbrug.

Hvis der ønskes at arbejde med et Frederiksberg-koncept for borgersamling, vil det kræve, at der afsættes budget hertil. Det skønnes, at udgifterne til et Frederiksberg-koncept vil koste 1.250.000-1.500.000 kr.

#### *Det videre forløb*

Forvaltningen vil arbejde videre med anbefalingerne sammen med de øvrige partnere med henblik på at forelægge forslag til konkrete pilotforsøg, som forventes igangsat i 2024-25. Forslag til pilotforsøg planlægges forelagt Klima-, Plan- og Boligudvalget ultimo 2023.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet bidrager til, at Frederiksberg Kommune kan arbejde mere målrettet for at opnå klimaneutralitet i fremtiden, idet udvalget i slutningen af 2023 vil få forelagt konkrete forslag til pilotprojekter.

## **Økonomi**

Der er med nærværende orienteringssag ikke økonomiske konsekvenser.

Circular Economy Beyond Waste har fået en samlet bevilling på 75 millioner kroner fra EU's LIFE IP-program. Heraf har delprojektet om borgersamlingen et samlet budget på 5,7 millioner kr. Frederiksberg Kommune medfinansierer løntimer for 150.000 kr., hvoraf de 50 pct. efterfølgende refunderes af EU-projektet. Der er derudover ikke afsat midler i Frederiksberg Kommune til gennemførelse af pilotprojekter afledt af anbefalingerne, idet det bemærkes, at der ikke er afsat midler hertil i det nuværende budget.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1 - anbefalinger fra Borgersamling Bæredygtigt Forbrug

Bilag 2 - Bemærkninger til Borgersamlingens anbefalinger

# **Punkt 97: Sveasvej 5, 3. th. og 5A, 3. - udvidelse af beboelse i spidsloft, opførelse af tagterrasser og ovenlysvinduer i bevaringsværdig bygning**

01.02.00-G01-466-22

## **Resume**

I den ene af ejendommens tre bygninger ønsker ansøger at udvide to af tre lejligheder i spidsloftet, opføre to indeliggende tagterrasser og åbne ti ovenlysvinduer. Det daværende By- og Miljøudvalg besluttede tilbage i februar 2018 at tillade beboelse i ejendommens spidsloft i en lignende sag, hvorfor Klima- Plan- og Boligudvalget anmodes om at tage stilling til denne nye ansøgning.

## **Beslutning**

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede, at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til udvidelse af beboelse i spidsloftet, givet at tagterrasser opføres mod gårdsiden, og at tagvinduers antal, placering og størrelse tilpasses så der sikres en homogen tagflade.

## **Indstilling**

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til udvidelse af beboelse i spidsloftet, givet at tagterrasser opføres mod gårdsiden, og at tagvinduers antal, placering og størrelse begrænses for ikke at bryde ejendommens homogene tagflade.

## **Sagsfremstilling**

Ejendommen består af tre selvstændige bygninger samlet om et smukt indrettet gårdrum. Alle bygningerne har boliger i fire etager (stuen til tredje sal), hvor tagetagen udgør den fjerde etage (dvs. tredje sal). Bebyggelsen har en SAVE-værdi på 4 og er beliggende i et i kommuneplanen udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø. De tre ensartede bygninger er udført med mansardtag, der er karakteriseret ved en næsten lodret nedre del med kviste og en øvre skrånende tagflade uden væsentlige gennembrydninger. Mansardtaget er en markant tagopbygning, fordi både nedre del og øvre del er synlige tagflader i modsætning til f.eks. københavnertaget, hvor øvre del af taget er næsten vandret.

To af de i alt otte taglejligheder ønsker at inddrage spidsloftet over deres lejligheder til beboelse med tilhørende indeliggende tagterrasse og fem ovenlysvinduer hver (ansøgningsmateriale er vedlagt som bilag 1 og 2). Ansøgningen kommer i forlængelse af et større ombygningsprojekt, der også omhandlede etablering af altaner, som det daværende By- og Miljøudvalg godkendte principielt i februar 2018. Altanerne er blevet realiseret, men den dengang tilladte udvidelse af de øverste etager blev ikke udnyttet.

Det aktuelle projekt omfatter udvidelse af to af de tre lejligheder beliggende på tredje sal ud mod Sveasvej med henholdsvis 48 og 35 m<sup>2</sup> samt 9 m<sup>2</sup> indeliggende tagterrasser i spidsloftet.

Det bemærkes, at Frederiksberg Kommune har ændret praksis for behandling af ansøgninger til tagboliger og -altaner siden det daværende By- og Miljøudvalgs godkendelse af en lignende ansøgning i ejendommen i februar 2018. Kommunens altanmanual blev revideret i 2018, en ny kommuneplan er blevet vedtaget i 2021, ligesom det ansvarlige udvalg har skiftet karakter fra By- og Miljøudvalget til Klima- Plan- og Boligudvalget.

### *Regelgrundlag*

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 13 for et område begrænset af Vodroffsvej, Danasvej og kommunegrænsen langs Svineryggen med tillæg.

Lokalplanen udlægger underområde I, hvor ejendommen befinder sig, til helårsbeboelse.

Lokalplanen har ikke byggeretsgivende bebyggelsesregulerende bestemmelser for eksisterende ejendomme i underområde I, hvorfor den ansøgte ombygning forudsætter en helhedsvurdering. Ved en helhedsvurdering tages udgangspunkt i bebyggelsen, "dens situation" og det, der stræbes efter i området iht. kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Efter lokalplanens § 5.6 skal der udlægges en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal. Den ansøgte anvendelsesændring udvider ikke boligbruttoetagearealet med 150 m<sup>2</sup> eller derover, hvorfor ansøgningen ikke udløser krav om ny parkering



Ifølge lokalplanens § 6.1 må der ikke til udvendige sider samt tagflader anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Ejendommen er bevaringsværdig (SAVE 4) og en del af Kulturmiljø 6.2; Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø. I altanmanualens afsnit 2.1.5 "Altaner og grønne taghaver i taget" står, at dybe udskæringer som store "badekar" i tagfladen, er (...) sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn, og i afsnit A.4 "Nye anbefalinger om tagterrasser og kvistaltaner i skrå tage mod gården" er der ikke anvist mulighed for denne type udskæringer i spidsloftet.

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

Forvaltningen vurderer, at opførelsen af indeliggende tagterrasser, særligt mod gadesiden, vil virke skæmmende og stride mod kommunens praksis på området. Forvaltningen vurderer endvidere, at opførelse af fire ovenlysvinduer mod Sveasvej og seks ovenlysvinduer mod gården med de i tegningerne viste dimensioner ligeledes vil virke skæmmende og stride mod kommunens praksis i denne type sager. Helt konkret vurderer forvaltningen, at ønsket om 6-stens vinduer mod gaden (416 x 426 mm) og 9-stens vinduer mod gården (416x735 mm) kunne være bedre tilpasset spidsloftet af en bevaringsværdige bygning som denne (hvilket vil skulle vurderes konkret på baggrund af reviderede og retvisende facadetegninger).

Hvis udvalget ønsker at beskytte den bevaringsværdige bygnings arkitektur og samtidig tillade inddragelsen af spidslofterne til beboelse, kan kommunen bruge byggelovens § 6D til at stille vilkår i byggetilladelsen om, at f.eks. de indeliggende tagterrasser ikke opføres, og at tagvinduers antal, placering og størrelse begrænses for ikke at bryde den homogene tagflade.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at der fortsat skal tillades beboelse i spidsloftet som i den tidligere sag i 2018, hvor det daværende By- og Miljøudvalg tillod udvidelse i spidsloftet, idet det anbefales, at der samtidig stilles krav om udformning og placering af tagterrasser og ovenlysvinduer.

---

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Bilag**

Bilag 1: Ansøgning om plantilladelse 2022

Bilag 2: Samlet tegningsmateriale

# Punkt 98: Orientering om aktuelt vedligeholdelsesbehov for Frederiksberg Kommunes ejendomme

82.07.00-G01-3-23

## Resume

Forud for de kommende budgetforhandlinger for 2024 redegøres der i sagen for det aktuelle vedligeholdelsesbehov på Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje samt for afsatte midler hertil til udvalgets orientering. Det ufinansierede vedligeholdelsesbehov er opgjort til ca. 816 mio. kr. inkl. indvendigt vedligehold for skoler, dagtilbud, klubber og kommunale beboelsesejendomme.

## Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget tog orienteringen om vedligeholdelsesbehov for Frederiksberg Kommunes ejendomme til efterretning.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orienteringen, om vedligeholdelsesbehov for Frederiksberg Kommunes ejendomme og afsatte midler hertil, tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Denne sag har til formål at give et overblik over vedligeholdelsesbehovet for den kommunale ejendomsportefølje og de afsatte midler til vedligeholdelsesindsatsen.

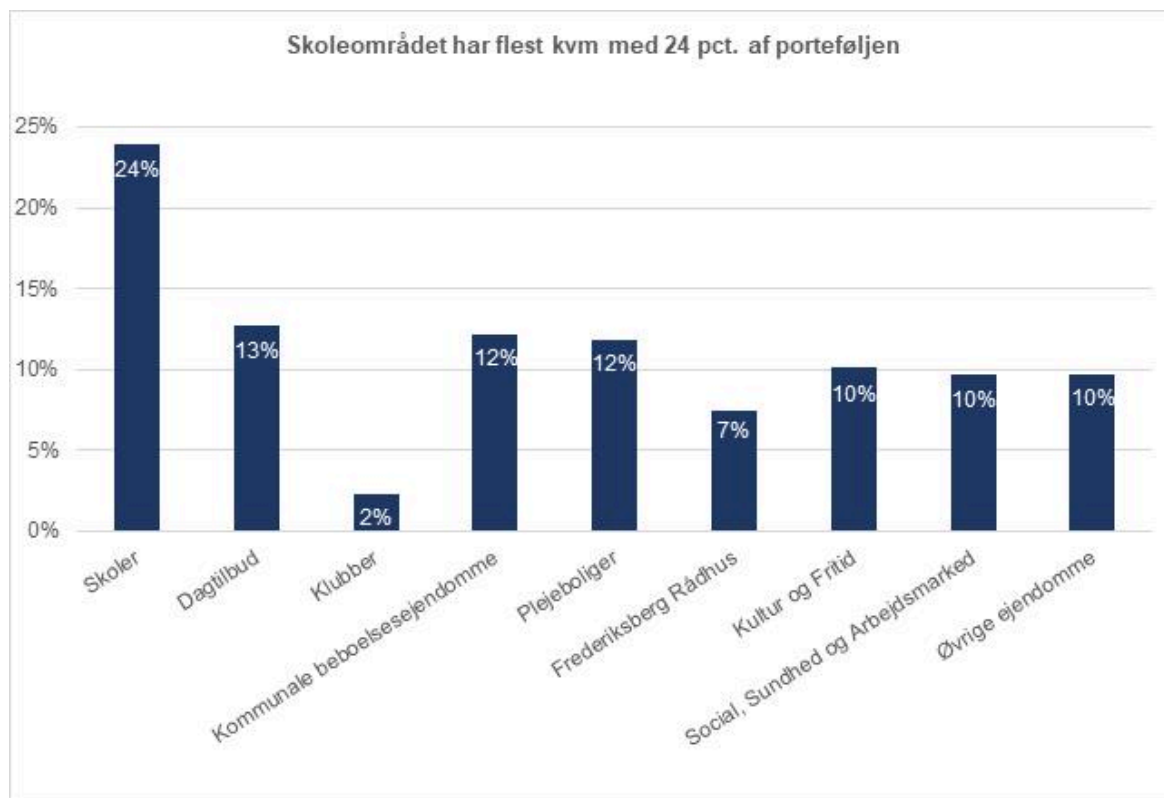
Frederiksberg Kommune har siden budget 2019 afsat flere midler til vedligehold af den kommunale ejendomsportefølje end tidligere (se Figur 2). Særligt er skolerne og de kommunale beboelsesejendomme blevet tilgodeset på baggrund af et betydeligt vedligeholdelsesbehov. I perioden før budget 2019 var der i højere grad behov for at prioritere udbygningen af kapaciteten på bl.a. skole- og dagtilbudsområdet.

Forvaltningen har i en årrække arbejdet kontinuerligt med at opsamle og vedligeholde data om vedligeholdsbehovet for de dele af kommunes portefølje, der finansieres og vedligeholdes centralt (klimaskærm og primære tekniske installationer). Arbejdet med at indsamle vedligeholdelsesdata er prioriteret for at sikre bedre muligheder for dataunderstøttede beslutningsoplæg og budgetter. Resultatet af dette arbejde fremlægges her forud for de årlige budgetforhandlinger i 2023 og er baseret på internt og eksternt gennemført bygningssyn.

Når der renoveres, sker det så vidt muligt ved at inkorporere energitiltag og renovere til højest mulige energistandard, så der både opnås energieffektiviseringer og vedligehold og derved sikres optimal effekt af de investerede midler.

### *Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje*

Frederiksberg Kommune har en ejendomsportefølje på 488.250 kvm og 262 ejendomme, hvoraf hovedparten er kommunalt ejt og ca. 10 pct. er eksterne lejemål. Brugen af ejendommene spænder fra skoler og daginstitutioner til idrætsanlæg, museer og parkeringsanlæg. Den største gruppe i ejendomsporteføljen består af skoler, som alene udgør næsten 1/4 af den samlede portefølje. Den største enkeltstående ejendom, Frederiksberg Rådhus, udgør 7 procent af porteføljen. Den samlede kvadratmeterfordeling fremgår af Figur 1.



Figur 1: Fordeling af kvm på de enkelte funktioner i ejendomsporteføljen. Baseret på datatræk fra april 2023.

## Opgørelse af vedligeholdelsesbehov

Vedligeholdelsesbehovet er baseret på byggetekniske vurderinger af kommunens ejendomme og udtrykker det aktuelle tekniske vedligeholdelsesbehov, der totaløkonomisk er det mest optimale at gennemføre inden for opgørelsens 10-årige periode. Behovet er opgjort ud fra visuelle vurderinger og udtrykker, hvad der skal til for at opretholde ejendomsporteføljen. Bygningernes tilstand kan opretholdes over en kortere årrække via mindre gennemgribende renoveringer og akutte tiltag eller egentlige levetidsforlængelser. Dermed kan vedligeholdelsesbehovet skydes på kort sigt, men det vil resultere i højere samlede omkostninger.

Opgørelsens usikkerheden stiger, jo længere ude i perioden opgørelsen omhandler. Behovet er størst i den første del af perioden, da der er oparbejdet et akkumuleret vedligeholdelsesbehov for de vedligeholdelsesopgaver, der ikke er gennemført de forudgående år.

I planlægningen af vedligeholdelsesprojekter skal der tages hensyn til en række forhold, som bygningernes kapacitet og anvendelse, så der ikke gennemføres flere samtidige vedligeholdelsesarbejder inden for samme anvendelseskategori. Dette for at den pågældende kommunale service ikke kun kan opretholdes ved at tilvejebringe uforholdsmæssig dyr erstatningskapacitet.

De enkelte fagområder er selv ansvarlige for det indvendige vedligehold, hvorfor budgetterne som udgangspunkt disponeres decentralt. Der foreligger derfor ikke en tværgående og ensartet opgørelse af det indvendige vedligeholdelsesbehov. Undtaget er dog skole-, klub- og dagtilbudsområdet, hvor opgørelsen er baseret på data indsamlet i perioden 2020-2021 i forbindelse med udarbejdelsen af masterplaner. Indvendigt vedligehold dækker gulv, vægge og lofter, køkkener og andet fast inventar samt visse særinstallationer.

### Vedligeholdelsesbehov for perioden 2024-2033

Vedligeholdelsesbehovet registreres løbende for de næste 10 år frem, og det samlede vedligeholdelsesbehov for den kommunale ejendomsportefølje er pr. april 2023 opgjort til ca. 816 mio. kr. for perioden 2024-2033, hvor den eksisterende finansiering er fratrasket. Denne opgørelse dækker både udvendigt og indvendigt vedligehold men ikke behovet for modernisering. Fordelingen på de enkelte ejendoms kategorier fremgår af Tabel 1 nedenfor. Hovedparten af vedligeholdelsesbehovet ligger som allerede nævnt i den første del af den 10-årige periode som følge af ophobning af vedligeholdelsesbehovet.

| Samlet vedligeholdelsesbehov i ejendomskategorier          | Indvendigt vedligehold (mio. kr.) | Vedligehold for klimaskærm og tekniske installationer (mio. kr.) | Samlet vedligehold (mio. kr.) |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Skoler*                                                    | 152,5                             | 127,5                                                            | 280,0                         |
| Dagtilbud*                                                 | 114,5                             | 68,0                                                             | 182,5                         |
| Klubber*                                                   | 15,0                              | 12,0                                                             | 27,0                          |
| Beboelsesejendomme**                                       | 66,0                              | 78,5                                                             | 144,5                         |
| Plejeboliger (servicedel, der finansieres af anlægsrammen) | Ikke opgjort                      | 18,0                                                             | 18,0                          |
| Frederiksberg Rådhus                                       | Ikke opgjort                      | 23,0                                                             | 23,0                          |
| Kultur og Fritid                                           | Ikke opgjort                      | 75,0                                                             | 75,0                          |
| Social, Sundhed og Arbejdsmarked                           | Ikke opgjort                      | 44,0                                                             | 44,0                          |
| Øvrige ejendomme                                           | Ikke opgjort                      | 22,0                                                             | 22,0                          |
| <b>Vedligeholdelsesbehov i alt</b>                         | <b>348,0</b>                      | <b>468,0</b>                                                     | <b>816,0</b>                  |

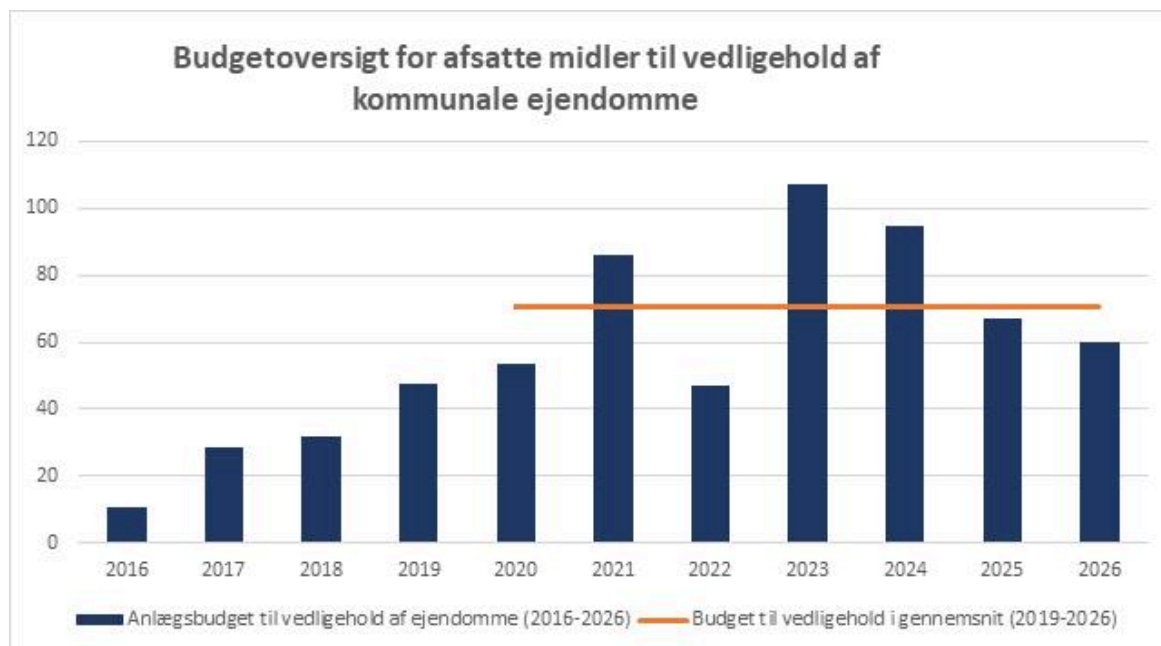
*Tabel 1: Fordeling af ufinansieret vedligeholdelsesbehov på ejendomskategorier for perioden 2024-2033 opgjort maj 2023. \*Opgørelse af indvendigt vedligehold er ekskl. modernisering og er alene registreret for skoler, dagtilbud og klubber, men er ikke opgjort for de øvrige fagområder. \*\*Flatrate for indvendigt vedligehold og modernisering hvis alle boliger skal moderniseres over en 30-årig periode.*

#### Prisstigninger

Der er tale om en samlet stigning i vedligeholdelsesbehovet på ca. 100 mio. kr. i forhold til den seneste opgørelse af vedligeholdelsesbehovet fra 2022, der blev fremlagt forud for budget 2023. Stigningen er på ca. 12 pct. og skyldes hovedsageligt prisstigninger som følge af den generelle inflation, herunder de særskilte prisstigninger i byggebranchen på både materialer og lønninger. Dertil kommer forværringer på eksisterende registrerede behov, der resulterer i et samlet højere vedligeholdelsesbehov. Forværringer er en afledt konsekvens af udskudt vedligehold og den kontinuerlige indsamling af vedligeholdsdata. Inflationen dækker godt 8 pct. af prisstigninger på vedligehold mens de resterende 4 pct. skyldes de såkaldte forværringer. Konsekvensen af prisstigningerne er, at de afsatte midler udhules, hvilket øger det resterende ufinansierede vedligeholdelsesbehov.

#### ***Afsatte midler til vedligehold af kommunens ejendomme***

Siden 2019 er der løbende afsat flere midler til vedligehold af de kommunale ejendomme, hvilket fremgår af Figur 2. Dog fremstår det faktiske forbrug for 2022 lavere, hvilket alene skyldes forsinkelse af renoveringen af Søndermarksskolen til 2024. Figur 2 viser samtidig, at i gennemsnit er afsat 70 mio. kr. årligt i anlægsmidler til vedligehold i perioden 2019-2026. De senere års massive indsatser har, sammen med de afsatte midler i det nuværende budget, resulteret i en væsentlig nedbringelse af det mest presserende vedligeholdelsesbehov.

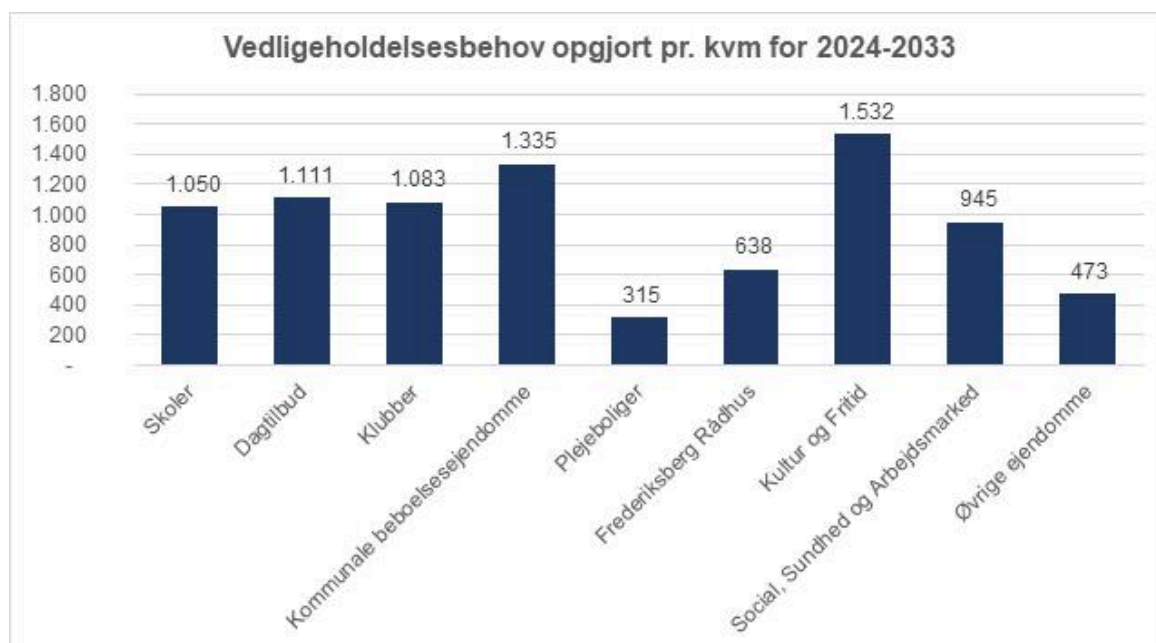


Figur 2: Afsatte anlægsmidler til vedligehold af Frederiksberg kommunes ejendomme. Perioden 2019-2022 er baseret på faktisk forbrug, mens perioden 2023-2026 er baseret på afsatte budgetter.

Det aktuelle vedligeholdelsesbehov er opgjort til ca. 816 mio. kr., hvormed et årligt budget på 70 mio. kr. er ikke tilstrækkeligt og vil resultere i et stigende ufinansieret vedligeholdelsesbehov. For at sikre at vedligeholdelsesbehovet ikke stiger, skal der årligt afsættes minimum 85-90 mio. kr. til vedligehold i nutidskroner (for at tage højde for fremtidige prisstigninger).

#### Vedligeholdelsesbehov fordelt på anvendelse og kvadratmeter

Figur 3 viser fordelingen af vedligeholdelsesbehovet fordelt på ejendomsporteføljens anvendelseskategorier. Hvis der ses bort fra plejeboliger, er der et rimelig ensartet vedligeholdelsesbehov på tværs af porteføljen. Det anbefales derfor, at fastholde den tværgående tilgang til vedligehold. Dog har ejendommene i regi af "Kultur og Fritid" et lidt højere vedligeholdelsesbehov pr. kvadratmeter, mens "Plejeboliger" sammen med "Øvrige ejendomme" har et lavere niveau. Når vedligeholdelsesbehovet for plejeboliger ligger lavt, skyldes det blandt andet, at der i budget 2021-22 blev afsat penge til renovering af Dronning Anne-Marie Centeret og Østervang. Hertil kommer, at mange plejecentre er renoverede eller nyopførte inden for de seneste 15 år.



Figur 3: Opgørelse af det ufinansierede vedligeholdelsesbehov for klimaskærm og tekniske installationer jf. tabel 1. opgjort i kr. pr. kvadratmeter og fordelt på de enkelte anvendelseskategorier. Opgørelsen dækker perioden 2024-2033.

Det er forvaltningens vurdering, at den intensiverede indsats med opjusterede vedligeholdelsesbudgetter fra budget 2021-22 og budget 2023 har givet en forventet forbedring i opgørelsen af det fremtidige vedligeholdelsesbehov, hvor det med de nuværende budgetter er muligt at stabilisere vedligeholdelsesbehovet og igangsætte en proces med løft af enkelte skoler og en række beboelsesejendomme. Der vil dog stadig være behov for at afsætte væsentlige midler årligt de kommende år og budgetperioder. Her anbefales et årligt budget til vedligehold af de kommunale ejendomme på minimum 85-90 mio. kr.

Der vil i forbindelse med de fremtidige budgetter årligt blive udarbejdet en opdateret vurdering af vedligeholdelsesbehovet for den kommunale ejendomsportefølje. Opgørelsen vil have fokus på klimaskærm og tekniske installationer. Formålet er at skabe et kvalificeret og databaseret grundlag for at den fremtidige vedligeholdelsesindsats og en justering af de årligt afsatte budgetter til vedligehold.

Det er forvaltningens vurdering, at en langsigtet indsats med en strategisk og systematisk tilgang til opsamling af data og udførsel af vedligehold giver den største værdi, herunder med en kontinuerlig kobling mellem energieffektiviseringer og vedligehold af de kommunale ejendomme.

## **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget

# Punkt 99: Ny hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej

01.00.05-P00-2-23

## Resume

Frederiksberg Kommune planlægger i efteråret 2023 i regi af områdeudvikling Finsensvej Vest at anlægge en ny hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej. Projektet anlægges i sammenhæng med gårdrenoveringen for den kommunale beboelsesejendom ved Gustav Johannsens Vej 50-60. Den aktuelle sag beskriver skitseprojektet for den nye hjørneplads, idet udvalget på den baggrund skal tage stilling til forslaget om den nye hjørneplads.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget godkendte skitseforslaget for ny hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at skitseforslaget for ny hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej godkendes.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen tiltrådte den 27. februar 2023 en anlægsbevilling til indsatser i Områdeudvikling Finsensvej Vest (svarende til 2,4 mio. kr. i 2023) i form af mere bynatur og opholdsrum ved den vestlige del af Finsensvej. Området omkring den vestlige del af Finsensvej er generelt velfungerende, men rummer delområder, gadestrækninger, byrum og grønne opholdsarealer, hvor både kvalitet og tryghed kan løftes yderligere.

Områdeudviklingen har en igangværende indsats med fornyelse af gårdrummene ved de to kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37A-F og 50-60. I forbindelse med denne indsats omdannes et ubenyttet areal ud mod Finsensvej til at udvide den eksisterende hjørneplads på Gustav Johannsens Vej og Finsensvej. Det ubenyttede areal er i dag en del af gårdrummet til beboelsesejendommen på Gustav Johannsens Vej 50-60.

Den offentlige tilgængelige hjørneplads udformes til glæde for beboerne i kvarteret og forbipasserende på Finsensvej. Pladsen udformes med chausséstensbelægning i cirkelslag, to nye træer og to nye bænke. Ydermere placeres syv nye belysningspullerter, der skal skabe stemning og tryghed i de mørke timer (tegningsmateriale af hjørnepladsen fremgår af bilag 1). En ny hæk afskærmer gårdrummet fra hjørnepladsen og markerer en kantzone langs med beboelsesejendommen mod hjørnepladsen. Hjørnepladsen befæstes og bliver derved en del af bybilledet. Der plantes to nye træer på hjørnepladsen og biofaktoren forbedres dermed en smule (udregnet biofaktor fremgår af bilag 2). I følge kommuneplan 2021 skal biofaktoren være mindst 0,5. Ved den nye hjørneplads er biofaktoren beregnet til 0,85. Den nye hjørneplads er med til at skabe en positiv identitet og en sammenhæng i området mellem de nye gårdrum og det øvrige beboelsesområde. Hjørnepladsen markerer desuden indgangen til kvarteret ved Christian Paulsens Vej. Ydermere forskønner den nye hjørneplads Finsensvej og løfter bykvaliteten. Dermed understøtter den nye hjørneplads to indsatser i Områdeudvikling Finsensvej Vest; kvarteret ved Gustav Johannsens Vej og Finsensvej.

### *Eksisterende træer*

De eksisterende kirsebærtræer på pladsen bevares. I gårdrummet på hjørnet ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej står et eksisterende birketræ, hvis tilstand er gennemgået, jf. bilag 3. Vurderingen er, at træet er svækket af ælde og af forkert beskæring. Forvaltningen anbefaler derfor, at birketræet fældes i forbindelse med udvidelse af hjørnepladsen. Der er i Kommuneplan 2021 indført en ny retningslinje om, at når der fældes et træ, skal der plantes to nye. Derfor indgår det i projektet, at der plantes to nye kirsebærtræer på hjørnepladsen som erstatning.

### *Beboerinvolvering*

Gårdrenoveringerne er gennemført i tæt dialog med beboerne i de kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej. I bilag 4 præsenteres involveringen af beboerne i forbindelse med Områdeudvikling Finsensvej Vest. Dialogen startede tilbage i efteråret 2021, hvor beboerne blev informeret om den kommende proces med gårdrenoveringerne, og hvor beboerne kom med ønsker og inputs til den kommende renovering. I 2022 er der afholdt tre workshops med beboerne sammen med Schul Landskabsarkitekter, hvor tegningsmaterialet til gårdrenoveringerne - fra det tidlige forprojekt til det færdige hovedprojekt - er blevet drøftet. I 2023 har forvaltningen løbende haft dialog med beboerrepræsentanterne og ydermere løbende hængt information om projektet op i alle opgange. Hertil afholdtes et beboermøde den 20. juni 2023 om den nye hjørneplads ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej. Beboerne i Gustav Johannsens Vej 50-60 har i dialogen om gårdrenoveringen ytret, at de ikke bruger det grønne areal ud mod Finsensvej.

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

By-, Kultur-, og Miljøområdet vurderer, at fornyelsen af hjørnepladsen på Finsensvej og Gustav Johannsens Vej vil løfte bykvaliteten langs Finsensvej med mere bynatur, træer, opholdsmuligheder og belysning. Den nye hjørneplads vil desuden markere indgangen til kvarteret og skabe et mere sammenhængende beboelsesområde.

## **Økonomi**

Kommunalbestyrelsen bevilgede den 27. februar 2023 2,4 mio. kr. i 2023 til at give den ydre del af Finsensvej et kvalitetsløft. Den nye hjørneplads er en del af denne indsats og forventes at koste 0,8 mio. kr.

Den nye hjørneplads medfører en varig afledt drift på 11.000 kr. årligt fra 2024 samt etableringspleje på 3.000 kr. årligt fra 2024 til og med 2026. Den varige og tidsbegrænsende afledte drift vil kunne finansieres af afsatte midler til afledt drift i forbindelse med områdeudvikling.

## **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke

## **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M,K

## **Bilag**

Bilag 1\_ Tegningsmateriale af hjørnepladsen

Bilag 2\_ Biofaktor beregning

Bilag 3\_ Trænotat

Bilag 4\_ Oversigt over beboerinddragelsen



# **Punkt 100: Orientering om status på renovering af skolegård og erstatningsbilkørspladser ved Skolen på Nylandsvej**

17.00.00-G01-77-23

## **Resume**

Klima-, Plan- og Boligudvalget ønskede på mødet d. 17. april 2023 en sag forud for budgetforhandlingerne, som indeholder en status på en mulig renovering af skolegården og muligheden for erstatningsbilkørspladser i forbindelse med en mulig udvidelse af skolegården, samt en evaluering af ordning omkring indkørselsforbud, herunder brugen af kørselspladserne i aftentimerne.

## **Beslutning**

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen om status på renovering af skolegård og erstatningsbilkørspladser ved Skolen på Nylandsvej til efterretning, og udvalget anmodede om at blive orienteret om evalueringen af kørselspladserne i skolegården, som forelægges senere på året.

## **Indstilling**

By-, Kultur- og Miljøområdet og Børne- og Ungeområdet indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

På baggrund af henvendelser om trafikmæssig utryghed ved Skolen på Nylandsvej og Børnehuset Æblehaven blev forslag til ændring af bilkørsforholdene på grunden forelagt Klima-, Plan- og Boligudvalget på mødet d. 17. april 2023. Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede et indkørselsforbud i skolegården i tidsrummet kl. 06.30–18.00. I forlængelse heraf ønskede udvalget en statusrapport forud for budgetforhandlingerne, som indeholder en status på en mulig renovering af skolegården og muligheden for erstatningsbilkørspladser, samt en evaluering af ordningen, herunder brugen af kørselspladserne i aftentimerne.

### **Status på renovering af skolegården ved Skolen på Nylandsvej**

Budgetforligskredsen bag budget 2021-2022 besluttede på møde den 29. april 2021 at afsætte 0,5 mio. kr. til at udarbejde helhedsplaner for udearealerne på Skolen på Nylandsvej og Ny Hollænderskolen. Baggrunden for beslutningen var, at Ny Hollænderskolen og Skolen på Nylandsvej vurderes at have de mindste og dårligst udnyttede udearealer - dvs. skolegårde og legepladser. Med beslutningen ønskede budgetforligskredsen at sætte et arbejde i gang med at se på, hvordan de to skolers udearealer kan bringes på niveau med de resterende skoler i Frederiksberg Kommune. Der blev ikke i forbindelse med beslutningen afsat midler til at gennemføre helhedsplanerne.

Helhedsplan for udearealerne på Ny Hollænderskolen blev efterfølgende finansieret ved budget 2022 og den nye skolegård stod færdig i foråret 2023.

Helhedsplanen for udearealerne på Skolen på Nylandsvej er udarbejdet i samarbejde med en ekstern rådgiver og med inddragelse af elever og voksne på skolen. I modsætning til Ny Hollænderskolen er der ikke efterfølgende afsat midler til at realisere planen. Forslaget omfatter begge skolens matrikler: Nylandsvej 23 (indskoling) og Lollandsvej 40 (udskoling). Forslaget blev forelagt Undervisningsudvalget 2. maj 2022 og blev taget til efterretning. Der er således aktuelt ikke planer om at realisere renovering af skolegården.

De udarbejdede forslag til renovering skitseres nedenfor.

### **Forslag til Nylandsvej 23**

Hovedskolen på Nylandsvej 23 har elever fra 0.- 5. klasse. Skolen har 4-5 klasser pr. årgang. Skolens SFO er også beliggende på Nylandsvej 23 og er Frederiksberg Kommunes største SFO med ca. 400 børn. Skolegårdsarealet er et af de mindste i Frederiksberg Kommune i forhold til antallet af elever på skolen.

Gården fik ny overflade i forbindelse med skybrudssikring i 2017 og består af et stort asfaltareal suppleret med nogle få legeredskaber samt et stort trædæk, der grænser op til en offentlig gennemløbende sti. Der var i forbindelse med skybrudssikringen ikke afsat midler til en egentlig modernisering af gården, som i dag rummer få legemuligheder og få muligheder for at finde rum i rummet til mere roligt ophold og leg.

Der er en gennemløbende offentlig sti, som støder op til skolegården, og som benyttes af en nærliggende beboelsesejendom, Æblehaven, Frederiksberg Seminarium og borgere der benytter stien til let adgang til Frederiksberg Centeret, CBS og Metroen. Udvalget har i 2022 besluttet at opsætte låger, der markerer indgangen og udgangen til skolens område, så gener med forbipasserende på cykler, hunde mv. mindskes. Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget

vedtog på mødet d. 7. marts 2022 at opsætte låger i hver ende af den offentlige sti for at tydeliggøre, med låger og skiltning, overfor forbipasserende at området er en skolegård og at der skal tages hensyn til børnene.

Ordningen er netop ved at blive evalueret og denne peger foreløbig på, at lågerne ikke har haft den ønskede effekt. Evalueringen peger på, at en aflåsning af lågerne i tidsrummet 8-14 kan være en mulighed for at løse udfordringerne fra forbipasserende. Den samlede evaluering og forslag til håndtering af området fremadrettet forelægges udvalgene i efteråret 2023. Der afholdes dialog med skolen og Æblehaven om løsningen, inden sagen forelægges.

Planen for modernisering af skolegården ved Skolen på Nyelandsvej skal ses i sammenhæng med ovenstående problemstilling omkring den offentlige sti.

Forslaget til helhedsplan inddeler skolegården i fire zoner. Store gård, lille gård og stillegård samt et nyt element i form af en taghave, der skaber et nyt rum over parkeringspladsen og giver flere m<sup>2</sup> og flere aktivitetsmuligheder. Store gård er skolens boldområde, der i dag opleves som meget kaotisk. I forslaget indhegnes boldbanen, og der etableres desuden et stort gyngestativ i området. Lille gård udnytter området ved stien og de to gamle piletræer til en form for torv eller plads. Her placeres også borde/bænke der kan bruges som udeundervisning. Det nye element taghaven er et nyt rum over parkeringspladsen, med et roligt grønt miljø med en lille have. Adgang til taghaven kan ske via forskellige former for klatring og trapper. Stillegården er området ved Æblehaven. Her skal legen være rolig, da de små børn sover om formiddagen. På området etableres grønne øer med sand, hvor der er plads til fordybelse. Plantebede isolerer lyden mod Æblehavens liggehal.

I forslaget er stien bevaret og ideen i projektet er at "indtage" stien med meget synlige virkemidler, således at evt. passerende tydeligt oplever at være på skolens grund. På stien etableres cirkulære plantebede, der bremser hurtig trafik, og stien bemaales med bogstaver og indtages som ALFABET-KILEN i undervisningsmæssig sammenhæng.

Siden forslaget er udarbejdet er der besluttet et indkørselsforbud til de 13 parkeringspladser i tidsrummet 6.30 – 18.00 ved indgangen til Æblehaven. Skolen vurderer dog ikke, at indkørselsforbuddet betyder, at p-området kan bringes i anvendelse til skolegård, da der fortsat kan opstå farlige situationer ved udkørsel af biler i løbet af skoledagen, men i forbindelse med en modernisering skal dette undersøges.

#### Forslag for Lollandsvej 40

Afdelingen på Lollandsvej 40 har tidligere fungeret som midlertidig skole for Skolen på Grundtvigsvej, indtil denne blev færdigbygget i 2018. Gårdrummet er indrettet til små elever og benyttes i dag som skolens udskolingsafdeling med elever fra 6.-9. klasse. Gården er meget lille, rummer ikke mulighed for ophold og indeholder legeredskaber som ikke er tiltalende for de 6. – 9. klases elever som hører til på, men er målrettet små børn. Dette giver udfordringer for fællesskabet på skolen, da det betyder at eleverne ofte søger ud af skolens område- i pauserne.

Fokus i forslaget er på, at gården skal være til store elever og skabe flere opholdsmuligheder, der giver lyst til at opholde sig i gården. Boldburet er bevaret, men blevet opdelt, så det kan benyttes af flere på en gang. Kanterne af buret er aktiveret med let overdækning og opholdsmuligheder. På den sydvendte side af boldburet etableres en trappe, der bliver gårdens nye centrum. I den sydlige ende etableres basketområde med tilhørende opholdsmuligheder mellem grønne plantekasser. Med relativt få greb, farver og begrønning gøres gårdrummet indbydende, så det inviterer til ophold, både i pauser og i undervisningstiden.

#### Forslagets økonomi

Den estimerede pris for projektet er udarbejdet af den eksterne rådgiver i 2021 og efter p/l fremskrivning er den estimerede pris 9,7 mio. kr. for Nyelandsvej 23 og 3,3 mio. kr. for Lollandsvej 40.

Samlet vurderes projektet således at have et anlægsbehov for 13 mio. kr.

#### **Mulighed for erstatningsparkeringspladser**

Der er i dag 13 parkeringspladser langs den lille vej, der går ind mellem Skolen på Nyelandsvejs afdeling på Nyelandsvej 23 og Københavns Produktionshøjskole - Nyelandsvej. Ønskes disse nedlagt, således at det er muligt at benytte arealet til skolegård, så er det muligt at etablere 13 nye parkeringspladser som erstatning for dem der nedlægges. Fem af disse kan etableres i forbindelse med nye knaster på Adilsvej, Yrsavej og Sprogøvej, idet knasterne kan udnyttes til, at der må parkeres fem meter fra kryds i stedet for de normale 10 meter. På Rølf's Plads kan der nedlægges to krydsningsheller med træer, hvorved der kan etableres yderligere to parkeringspladser. De sidste seks parkeringspladser kan etableres på Rølf'svej ved at indsnævre de eksisterende fortove og ændre længdeparkeringen i sydsiden til skråparkering. Etableringen af de 13 erstatningsparkeringspladser betyder også fældning af seks træer (det kan blive genplantet et nyt) og nedlæggelse af ti cykelstativer.

En erstatningsparkeringsplads koster gennemsnitligt 70-100.000 kr. Samlet er udgiften således ca. 0,9-1,3 mio. kr. Det bemærkes, at der ikke er afsat budget til etablering af erstatningsparkeringspladser.

Forvaltningen har indgået aftale med Københavns Produktionshøjskole om at flytte de 4 parkeringspladser, der er knyttet til skolen ind under overdækningen, således at der kan etableres et indkørselsforbud, hvor brugerne af de nuværende 4 parkeringspladsen ikke skal undtages, hvilket vil forbedre trafiksikkerheden på stedet, i forhold til hvis der fortsat skal være mulighed for at tilgå de 4 parkeringspladser i skolens åbningstid.

Evaluerings af ordningen omkring indkørselsforbuddet i dagtimerne, herunder brug af parkeringspladserne i aftentimerne er endnu for tidligt at gennemføre, da ordningen ikke har fungeret længe. Udvalgene vil få forelagt evaluering senere i efteråret 2023.

## **Økonomi**

Samlet set vurderes projektet på Nylandsvej 23 og Lollandsvej 40 at have et anlægsbehov på 13 mio. kr. Der er ikke afsat midler hertil.

Det bemærkes fsva. muligheden for erstatningsparkeringspladser, at den samlede udgift vurderes at være ca. 0,9-1,3 mio. kr. Der er ikke afsat budget til etablering af erstatningsparkeringspladser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Undervisningsudvalget, Miljø- og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget

## **Historik**

**Indstilling 14. august 2023, pkt. 80:**

**Beslutning fra Undervisningsudvalget 2022-25, 14. august 2023, pkt. 80:**

## **Bilag**

Bilag 1 - parkeringspladser - Skolen på Nylandsvej

# Punkt 101: Godkendelse af høringssvar om forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love

01.00.05-P00-6-23

## Resume

Den 17. maj 2023 sendte Plan- og Landdistriktsstyrelsen et forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love i høring. Høringsfristen var den 23. juni 2023. By-, Kultur- og Miljøområdet har indgivet et høringssvar med forbehold for efterfølgende politisk godkendelse. Høringssvaret forelægges til Klima-, Plan- og Boligudvalgets godkendelse.

## Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget godkendte høringssvar til forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget,

at høringssvar til forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love godkendes.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk Udvalg samt Miljø- og Trafikudvalget,

at høringssvar til forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love i høring, jf. bilag 1 og 2. Baggrunden er, at Socialdemokratiet, Venstre, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti den 15. juni 2022 med aftale om ”Opfølgning på evaluering af planloven mv.” har aftalt at gennemføre en række ændringer af planloven og anden relevant lovgivning. Høringsfristen var den 23. juni 2023.

Klima-, Plan- og Boligudvalget, By- og Erhvervsstrategisk Udvalg samt Miljø- og Trafikudvalget er den 12. juni 2023 med et meddelelsepunkt blevet orienteret om høringen.

By-, Kultur- og Miljøområdet har indgivet et høringssvar den 23. juni 2023 med forbehold for efterfølgende politisk godkendelse. Høringssvaret fremgår af bilag 3 og forelægges til Klima-, Plan- og Boligudvalgets godkendelse.

Indholdet i lovforslaget er bygget op om en række temaer. By-, Kultur- og Miljøområdet kan hertil bemærke, at der er en række temaer i lovforslaget, som har relevans for planlægningen i Frederiksberg Kommune, hvoraf følgende kan nævnes:

- Kommunerne får nye muligheder for at sikre bynatur. De foreslåede ændringer vil medføre, at kommunerne får bedre muligheder for at udvikle omfanget og kvaliteten af naturarealer i byerne bl.a. ved at kunne sikre realisering af krav om etablering, beplantning og vækstbetingelser.
- Der indføres nye regler om lokalplanlægning for parkeringsforhold, herunder mulighed for at reservere parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer som el- og delebiler, mulighed for at stille krav om opsætning af ladeinfrastruktur samt mulighed for at planlægge, at der i et lokalplanområde ikke skal etableres parkeringspladser (såkaldt nulparkering).
- Kommunerne får mulighed for at lokalplanlægge for midlertidig anvendelse af arealer, der ligger i byzone.
- Kommunerne får mulighed for at planlægge for anlæg til sikring mod oversvømmelse eller erosion (afværgeforanstaltninger), der ligger uden for lokalplanområdet.
- Kommunerne får nye muligheder for at lokalplanlægge for beliggenheden af bygninger til religiøse formål.
- Kommunerne får mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger til studerende.

Derudover indeholder lovforslaget en række forslag til forenklinger, administrative lettelser, smidiggørelse af klagesagsprocesser og andre justeringer.

Udover de nye muligheder, som er foreslået med nærværende lovforslag, opfordrer Frederiksberg Kommune i høringssvaret til yderligere at forbedre kommunernes muligheder for at understøtte den grønne omstilling og den blandede by i planlægningen.

For at understøtte en klimaneutral fremtid er det vigtigt at kunne lave bestemmelser i planlægningen om krav om CO<sub>2</sub>-reduktion, herunder mulighed for at kunne stille krav om bæredygtige materialer og bæredygtig drift, livscyklusanalyser, CO<sub>2</sub>-krav til byggeriet og mulighed for at kræve byggerier certificeret. Endvidere bør det præciseres, at der med tilføjelsen ”klima” til formålsbestemmelsen er givet hjemmel til, at reguleringsmulighederne i lokalplankataloget også kan begrundes med klimahensyn.

Frederiksberg Kommune opfordrer endvidere til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. ved privat boligbyggeri samt mulighed for at planlægge for forskellige boligtyper - f.eks. mulighed for at kunne fastlægge krav til andelen af andelsboliger, ejerboliger og byggefællesskaber. Endvidere er der behov for flere redskaber til at sikre, at lokalplanlagte almene boliger også bliver opført - eksempelvis ved at indføre mulighed for at rækkefølgeplanlægge i lokalplaner.

Generelt bør de nye muligheder med nye redskaber i planloven følges af vejledninger, der beskriver redskaberne, og hvordan de håndhæves, herunder især i forhold til de nye muligheder for at stille krav i lokalplanlægningen til kvaliteten af ny bynatur, til at arbejde med nulparkeringsnorm og reservere parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer samt til at planlægge for private ungdomsboliger til studerende.

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

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at lovforslaget overordnet peger i en positiv retning, der giver kommunerne bedre muligheder for at understøtte den grønne omstilling og den blandede by i planlægningen, herunder med nye muligheder for at stille krav i lokalplanlægningen til kvaliteten af ny bynatur, til at reservere parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer samt til at planlægge for private ungdomsboliger til studerende.

### **Økonomi**

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

### **Borgmesterpåtegning**

Nej

### **Behandling**

Klima-, Plan- og Boligudvalget, By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Miljø- og Teknikudvalget

### **Bilag**

Bilag 1 - Høringsbrev

Bilag 2 - Udkast til lovforslag om ændring af planloven m.fl.

Bilag 3 - Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love

## **Punkt 102: Lukket**

03.01.00-K08-79-21