

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 05-11-2018

Mødedato Mandag d. 05. november 2018 kl. 19:30

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse - Rolighedsvej Bycampus.....	5
Startredegørelse for byudvikling Værnedamsvej 13A & 13B samt Frederiksberg Allé 22A.....	9
Rathsacksvej 8, Konvertering fra erhverv til 6 nye boliger.....	13
Evaluering af forsøg med ændrede tidspunkter for indsamling af affald.....	16
Disponering af midlerne i puljerne til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum samt	18
Ansøgning om tilladelse til udstykning og udlægning af privat fællesvej.....	20
Tilladelse til opsætning af stillads på Gammel Kongevej i december.....	22
Godkendelse af pladsudformning på Langelands Plads.....	23
Lukket.....	27

Punkt 362: Meddelelser

00.22.04-P35-3-17

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse

Besigtigelse af Rosenørns Allé 41 – 3 altaner på gavl - foreslås berammet mandag den 12. november 2018 kl. 8.15. Sagen behandles på udvalgsrådet den 19. november 2018.

b. Falkoner Allé 114

By- og Miljøområdet havde torsdag den 1. november 2018 møde med arkitekt og landinspektør med fuldmagt fra nuværende ejere af ejendommen Falkoner Allé 114. Rådgiverne fortalte, at ejendommen var handlet men manglede formel tinglysning, og at de repræsenterede ny ejer.

Det oplystes, at den nye ejer ønsker at arbejde videre med den bebyggelsesplan, som er godkendt af By- og Miljøudvalget, og er fuldt opmærksom på bevaring af den bevaringsværdige bygning. Forvaltningen anbefalede den nye ejers rådgivere at kontakte stadsarkitekten snarest for præsentation af et skitseprojekt.

c. Lysfestival og Lys under Buen

Frederiksberg Kommune deltager Copenhagen Light Festival efter at være blevet inviteret. Festivalen peger på, at Lys under Buen er en flot og nyskabende belysning, som de ønsker indgår i festivalen.

Copenhagen Light Festival finder sted fra 1.-24. februar 2019. Der indgår mange lysinstallationer i festivalen spredt ud over hele Hovedstaden af både midlertidig og permanent karakter. Sidste år var der ca. 55 installationer.

Forventningen er, at forvaltningen i samarbejde med Urban 13 (den nye aktør under Bispeengbuen) i løbet af festivalen laver et arrangement. Folk inviteres til at komme og se Lys under Buen og påvirke lyset pr. SMS og dermed ved selvsyn opleve, hvad Lys under Buen kan.

Festivalen er ny og begyndte i 2018 med det formål at sætte fokus på, hvordan spændende og god belysning kan være en anledning til, at borgere kommer mere ud og bruger byen i de kolde, mørke måneder. Sidste års festival blev besøgt af mange mennesker og endnu flere hørte om den, blandt andet via levende billeder på BBC, ZDF m.fl., hvor Copenhagen Light Festival vurderer, at der var minimum 200 millioner seere.

d. Lukning af Herz delebil

Hertz delebilen lukkede den 31. oktober 2018. Efter lukningen vil Hertz debiler blive fjernet fra de reserverede delebilspladser, som de har haft.

LetsGo debiler ønsker at overtage den ene af de to delebilspladser, som Hertzdele bilen har haft på Amailievej 1. Dette kræver ingen ændring af skiltningen.

De resterende 13 parkeringspladser som Hertzdele bilen har haft, dækkes i første omgang over, hvorefter parkeringspladserne kan bruges af alle biler. Der fremlægges efterfølgende en sag for udvalget vedrørende en permanent ændring af skiltningen.

e. Invitation til åbent hus-arrangement om skybrudsprojekter ved Femte Juni Plads

Frederiksberg Forsyning afholder den 21. november kl. 15-18 et åbent hus-arrangement i forbindelse med skybrudsprojektet ved Femte Juni Plads. Beboerne i nærheden af byggepladsen inviteres, og borgmesteren vil deltage. Såfremt By- og Miljøudvalget også har lyst til at deltage, er de meget velkomne. Der vil være en introduktion til projektet og mulighed for besigtigelse af tunnelrørsystemet.

f. Orientering om grundvandsbeskyttelse

På By og Miljøudvalgets møde den 20. august 2018 under punktet Orientering om grundvandsbeskyttelse på Frederiksberg ønskede udvalget oplyst, om der i det fremlagte Afværgescenarie er taget højde for en situation, hvor afledning af grundvandet til kloak sker ved "Smart pumping", forstået som en situation, hvor der f.eks. pumpes mindre i perioder, hvor det regner, og afledningssystemet er belastet af overfladevand. Forvaltningen har forespurgt Frederiksberg Forsyning herom, og har modtaget en kort redegørelse.

Det er i "Afværgescenariet" vurderet, at afledning til kloak ikke er en reel mulighed, da der ikke er kapacitet i kloaksystemet til "afværgenvandet", forstået som grundvand, der oppumpes med henblik på at fastholde det nuværende grundvandsspejl i en situation, hvor der ikke indvindes vand til drikkevand. Der er derfor i analysen ikke modelleret eller prissat en situation, hvor afledning af grundvandet til kloak sker ved "smart pumping".

Kapaciteten af afledningssystemet er dimensioneret til at håndtere den almindelige daglige spildevandsmængde samt en vis ekstra belastning i perioder, hvor det regner. I perioder med ekstremregn er der behov for yderligere af kapacitet. Denne kapacitet søges skaffet ved afkobling af tagvand på bygninger, anlæg af forsinkelsesbassiner og skybrudtunneler

samt andre klimatilpasningsprojekter. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at det ud fra en kapacitetsvurdering af kloaksystemet, ikke er relevant at foretage en analyse af en situation med ”smart pumping”, da kloaksystemet i forvejen er underdimensioneret i forhold til ekstremregn-situationen.

g. Høring af forslag om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v. (korttidsudlejning af helårsboliger)
Erhvervsstyrelsen har udsendt lovforslag om ændring af lov om sommerhuse og camping mv. (korttidsudlejning af egen helårsbolig) i høring. Lovforslaget har til formål at indføre klare regler for borgernes korttidsudlejning af egen helårsbolig (herunder via AirBnB). Forvaltningen har været i dialog med Københavns Kommune for at udveksler synspunkter på lovforslaget, og forvaltningen foreslår, at Frederiksberg Kommuner meddeler Erhvervsstyrelsen, at vi tilslutter os høringssvaret, udarbejdet af Københavns Kommune.

h. Anmodning om redegørelse for plast

Udvalget anmodede om en sag, der redegør for sortering af plast m.fl. spørgsmål.

Punkt 363: Startredegørelse - Rolighedsvej Bycampus

01.02.00-P16-2-18

Resume

Der har været afholdt arkitektkonkurrence (parallelopdrag) om, hvordan området mellem Åboulevard, Bülowssvej, Rolighedsvej og Den Grønne Sti kan udvikles. By- og Miljøudvalget skal på baggrund af startredegørelsen tage stilling til igangsætning af udarbejdelsen af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af Helhedsplanen, der er bearbejdet ud fra konkurrencens anbefalinger i dommerbetænkningen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at der på baggrund af den bearbejdede helhedsplan og startredegørelse udarbejdes lokalplan, der muliggør opførelse af kollegieboliger, små boliger til young professionals og familieboliger, park, idrætshal og skole,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Udvalget anmodede om en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boliger og andre boligformer sammenholdt med projektets ide om små billige studieboliger samt for mulighederne for genanvendelse af byggematerialer.

Udvalget anmodede endvidere om et besøg i området senest i forbindelse med udvalgsbehandlingen af det kommende lokalplansforslag.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at der på baggrund af den bearbejdede helhedsplan og startredegørelse udarbejdes lokalplan, der muliggør opførelse af kollegieboliger, små boliger til young professionals og familieboliger, park, idrætshal og skole,
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

By- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget, at startredegørelsen for lokalplan tages til efterretning.

Sagsfremstilling

DTU og KU rykker ud af området, der i dag er hegnet og lukket om sig selv og indeholder en meget varieret bebyggelse. Der er derfor igangsat en større byudviklingsproces. Der er i foråret 2016 vedtaget et visionspapir for udviklingen, hvis indhold er beskrevet i Kommuneplan 2017's hovedstruktur. Visionen for området er at skabe et grønt, levende og åbent bycampus, der byder byen indenfor. I februar 2018 inviterede ejerne af arealerne; Freja Ejendomme og Frederiksberg Kommune samt udvikler; NREP tre tegnestuer til et parallelopdrag om udviklingen af "Rolighedsvej Bycampus - fra lukket forskningsmiljø til åben bycampus". I programmet var indarbejdet ideer og ønsker til området fra afholdt borgermøde og en række møder med udvalgte interessenter, der blev afholdt i efteråret 2017. De tre tegnestuer var Effekt/CFBO, Entasis og Cobe. Der blev ikke udpeget en egentlig vinder, men der er taget afsæt i de idéer, der fremkommet, hvilket et parallelopdrag muliggør. Den foreliggende helhedsplan er en viderebearbejdning af parallelopdraget, ud fra dommerkomitéens bemærkninger, særligt med udgangspunkt i forslaget fra Team Effekt/CFBO.

Projektområdet

Området ligger i kommunens nordøstlige del ud til Åboulevard og mellem Bülowssvej, Rolighedsvej og Den Grønne Sti. En kobling til arealer og funktioner vest for lokalplanområdet er oplagt, så strukturen kan bindes sammen til KUs evt. kommende udbygning af deres område.

Hovedgreb og arkitektur

Det primære hovedgreb er at koble et større, grønt rum på Den Grønne Sti centralt i området, i tæt forbindelse med en ny delvist nedgravet idrætshal. Længs Åboulevard, Bülowssvej og Rolighedsvej vil en grøn kant skabe en visuel sammenhæng, så bebyggelsen fremstår som beliggende inde i et grønt campusområde. To øst-vestgående stræder opdeler området i tre "bånd". Mod nord planlægges små boliger til studerende og young professionals (unge nyuddannede og iværksættere). I det midterste bånd ligger park, idrætshal og bevaringsværdig bygning, der indrettes til familieboliger. I båndet mod syd tegnes på en ny lokalitet til Prins Henriks Skole.

Bygninger og anlæg skaber sammen et campusområde, der opleves grønt og åbent og med en varieret bebyggelse, der indrammer den aktive park. Bygningerne er højest mod Åboulevard (op til 8 etager) og trapper ned mod parken og Rolighedsvej. De to bevaringsværdige bygninger (Rolighedsvej 25 og Bülowssvej 27) er fint inkorporeret i planen. Mod

Åboulevard er den nye bebyggelse sammenhængende for at kunne skærme området mod trafikstøj på opholdsarealer. Øvrig ny bebyggelse underbygger princippet om campusplanens åbne og varierede karakter, med solitære og sammenstillede bygninger med forskellige bygningstyper, variationer og højder. I bebyggelsen mod nord er boligbebyggelsen bundet sammen af et hævet gårdmiljø, oven på en delvist nedgravet parkeringskælder, og mod syd er skolebebyggelsen bundet sammen af et fælles stueplan. Området disponeres på de gåendes og cyklendes præmisser, uden mulighed for gennemkørsel med bil.

Den foreliggende helhedsplan er ikke detaljeret på et niveau, der viser den kommende arkitektur, men er et godt grundlag for at igangsætte lokalplanarbejdet med hensyn til struktur, tæthed og skala. I vedlagte startredegoelse er angivet en række opmærksomhedspunkter og fokuspunkter for det videre projektudviklings- og lokalplanarbejde, herunder om de arkitektoniske løsninger. Startredegoelsen har også en uddybende beskrivelse af de enkelte funktioner og bebyggelser.

Trafik og parkering

Parkeringspladserne til området etableres i én halvt nedgravet parkeringskælder mod nord. Vejadgang til parkeringskælderen sker alene fra Bülow'svej. Der etableres en servicevej, der udelukkende benyttes til renovationskøretøjer, servicevogne o.lign. Der vil ved Den Grønne Sti blive etableret tilslutnings- og krydsningsmuligheder, så der sikres god adgang til parken og den nye bebyggelse.

Langs Rolighedsvej ombygges kantstensparkering til korttids- og kiss'n'ride parkeringspladser. Busholdepladsen ved Rolighedsvej flyttes hen vest for Den Grønne Sti. Busholdepladsen får en størrelse, der passer til de fremtidige større el-busser. Der nedlægges 6 parkeringspladser på Bülow'svej i forbindelse med etablering af svingbane og ny udkørsel. Disse skal genetableres i lokalplanområdet eller i nærområdet. Cykelparkering etableres nær indgange på terræn og i nødvendigt omfang i konstruktion.

Ubebyggede arealer og opholdsarealer

Parken indrettes ud fra temaerne "bevægelsespark" og "en frodig park" i sammenhæng med Den Grønne Sti. Med udgangspunkt i eksisterende træer skabes en grøn kant langs de tre veje. Mod Rolighedsvej etableres en bred forplads med store og markante træer, som synliggør mødet mellem byen og skolen og danner en situation i slægtskab med forarealet ved KUs bygning på Rolighedsvej 23.

Der arbejdes for, at der tilbageholdes yderligere vand ved brug af LAR med regnbede, lavninger og grønne tage m.v. og udledning til de planlagte skybrudsveje i Rolighedsvej og Åboulevard.

Boligerne mod nord vil få fælles private udeopholdsrum oppe på etagerne i form af store altaner og tagterasser, fælles semiprivate opholdsarealer i de havede gårdum, og en stor del af parken vil indgå og blive indrettet som en offentlig tilgængelig del af bebyggelsens opholdsarealer.

Skolens opholdsarealer vil primært ligge på taget af den fælles stueetage og på tagterasser. Herudover vil en del af forarealet mod Rolighedsvej, der er skærmet mod støj, og evt. også en del af lommeparken indgå som opholdsareal til skolen. Af sikkerhedsmæssige årsager vil skolens opholdsarealer på tagfladerne ikke blive offentligt tilgængelige. Opholdsarealer til familieboligerne etableres i haverum, forhaver og på altaner.

Kommuneplan 2017

Området er omfattet af Kommuneplan 2017's rammeområder 6.O.19 med max. bebyggelsesprocent 160% - max. 6-8 etager og rammeområde 6.O.18 med max. bebyggelsesprocent 110% - max. 6-8 etager - begge udlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer. Begge områder er udlagt til byudviklingsområde, og er stationsnære kerneområder. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Den Grønne Sti ligger i rammeområde 6.R.1 til rekreative formål (kun bebyggelse til områdets funktion: cykel- og gangsti). Den samlede rummelighed for projektområdet er, ud fra de nuværende matrikler og gældende kommuneplanrammer, 38.050 m².

En forudsætning for, at helhedsplanen kan realiseres er, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som giver mulighed for opførelse af de bebyggelser, som er skitseret i nærværende startredegoelse.

Den skitsede bebyggelse er reduceret i forhold til parallelopdraget, så bebyggelsen er tilpasset dette område, som anbefalet i dommerbetænkningen. Den samlede bebyggelse udgør i alt ca. 40.450 m², hvilket med det samlede områdes grundareal på 27.678 m² (inklusive arealer til park og sti), giver en overordnet bebyggelsesprocent på 146%. Af hensyn til den videre bearbejdning, særligt af idrætshallen, foreslås det, at kommuneplantillæggets maksimale byggerummelighed

hæves lidt (til 41.500 m² svarende til en overordnet bebyggelsesprocent på 150), så der gives mulighed for den rigtige udformning af hal og udadvendte funktioner i den nordlige bebyggelse.

Projektets hovedtanke er, at de forskellige elementer og funktioner ses i et samlet greb for hele området. Så der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der opdeler området i henholdsvis et område til blandede byfunktioner, to til offentlige formål og et til rekreative formål, men som fastsætter byggerummelighed, opholdsnormer, parkeringsnormer, affløbskoefficienter og skybrudssikring under ét. Det vil blive undersøgt, om grundejerne kan danne et spildevandslaug, så regnvand kan håndteres i fællesskab, samt et eller flere ejerlaug, der kan anlægge og drive de fælles adgangs-, parkerings- og opholdsarealer.

Der stilles i følge kommuneplanens parkeringsnorm, ud fra de nu skitsede bebyggelser og anvendelser, krav om 2.224 cykelparkeringspladser og 204 bilparkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Der forventes udlagt areal til ca. 2.200 cykelparkeringspladser og mulighed for parkeringskælder og terrænparkeringspladser til i alt ca. 170 biler. Bil- og cykelparkeringskrav kan vurderes konkret ved nogle af de aktuelle anvendelser. Ud fra en samlet konkret vurdering vil det endelige antal bilparkeringspladser og cykelparkeringspladser blive fastsat i lokalplanen.

Der stilles i følge kommuneplanens parkeringsnorm krav om, at 100% af parkeringen skal etableres under terræn ved bebyggelsesprocenter over 150. Bebyggelsesprocenten vil, for størstedelen af det bebyggede område, blive over 150 %. Bortset fra ca. 13 parkeringspladser på terræn (varelevering, handicappladser mv.), vil al bilparkering ske i P-kælder.

Der stilles i følge kommuneplanens opholdsnorm, ud fra de nu skitsede bebyggelser, anvendelser og forslag til om- og nymatrikulering, krav om opholdsarealer svarende til samlet ca. 14.215 m². Opholdsskrav kan vurderes konkret ved nogle af de aktuelle anvendelser. Det forventes, at ca. 14.000 m² opholdsarealer vil blive fordelt på altaner og tagterrasser til bebyggelserne, i semiprivate forarealer og gårdrum, og på offentligt tilgængelige grønne områder (ca. 3.500 m²). Ud fra en konkret vurdering vil det endelige opholdsarealkrav blive fastsat i lokalplanen.

De bevaringsværdige træer (>25 år) langs Den Grønne Sti, Rolighedsvej og Bülowvej vil blive bevaret, men det vil være nødvendigt at fælde 3-4 træer mod nord og i den centrale del af grunden. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om genplantning af erstatningstræer i park, gårdrum og på havede opholdsarealer.

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 og miljø

Kompakte bygninger minimerer materiale- og ressourceforbruget. Byggeriets overflader vil fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer. Det nye skolebyggeri opføres i ressourcebesparende og naturlige materialer, baseret på en vurdering om totaløkonomi og livscyklus. NREP ønsker at opnå DGNB Guld-certificering i den nye boligbebyggelse. Qua områdets beliggenhed inden for det stationsnære kerneområde, er der god adgang til offentlig transport og området er koblet direkte til Den Grønne Sti, så færdsel med både bus og cykel er gjort lettilgængeligt. De grønne arealer tilbageholder og forsinker regnvandet i skybrudssituationer. De store bevaringsværdige og nye træer reducerer CO₂-afledningen og "urban heat"- effekten i området.

Forvaltningen vil screene de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om det skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering og planer og programmer, og om projekter indenfor området skal VVMscreenes.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, ud fra en detaljering af helhedsplanen, kan danne rammen for at omdanne området fra et lukket forskningsmiljø til et grønt, levende og åbent bycampus, med ungdoms-, Young Professionals- og familieboliger, café, mindre erhverv, ny idrætshal, ny Prins Henriks Skole samlet om en centralt placeret park. Med disponeringen af området er der lagt stor vægt på, at det skal blive et godt sted at bo, studere, dyrke idræt og bevægelse samt at opholde sig. Ligeledes skal det blive et område, som naturligt inviterer både lokalsamfundet og byen indenfor og skaber nye muligheder for ophold og aktivitet langs Den Grønne Sti. By- og Miljøområdet vurderer, at der er ramt en god skala og tæthed i den foreliggende helhedsplan, der sikrer plads til de nye bebyggelser og funktioner, samtidigt med at der skabes gode, store som små, grønne- og urbane byrum.

Forvaltningen vurderer, at der skal arbejdes videre med det arkitektoniske udtryk i alle bebyggelserne, så typologierne understreges med stoflighed, detaljering, variation, markering af stueetagen, taget, hjørner osv. Der skal fokus på en karakterfuld helhed og en differentiering i de enkelte bebyggelser og facader, særligt mod den visuelt eksponerede Åboulevard med den store skala, samt på at teknik skal integreres i arkitekturen. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Øvrige fokuspunkter i den kommende lokalplanlægning fremgår af Startredegoelsen.

Økonomi

Kommunen ejer arealer inden for lokalplanområdet, og der er i budget 2019 afsat midler til forarbejder, herunder skitsering til idrætshal, der skal danne baggrund for lokalplanbestemmelser om idrætshallens omfang, placering og ydre fremtræden.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget
JD/RLN

Bilag

Startredegørelse Rolighedsvej Bycampus_29102018

Punkt 364: Startredegørelse for byudvikling Værnedamsvej 13A & 13B samt Frederiksberg Allé 22A

01.02.05-P16-9-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal med udgangspunkt i startredegørelse tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg og lokalplan. Projektet omhandler omdannelse af eksisterende skole og offentligt utilgængeligt område, til blandet byområde med boliger, hotelfunktion, mindre erhvervsvirksomheder og offentligt tilgængelige byrum. Der har været afholdt forudgående høring om planerne på baggrund af visionsnotat. Visionen er justeret i startredegørelse med udgangspunkt i væsentlige temaer i de indkomne høringssvar.

Beslutning

Udvalget udsatte sagen og anmodede om en revideret startredegørelse baseret på et mindre bebyggelsesomfang i gårdmiljøet, en begrænsning af mulighederne for ekstra etager oven på de to skolebygninger i gården, en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boligformer samt en belysning af muligheden for en samlet gårdsanering.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der udarbejdes lokalplan for matriklerne 76d og 79b til blandede byfunktioner,
2. at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent.

Sagsfremstilling

Projektområdet ligger i den sydøstlige del af Frederiksberg Kommune, grænsende op til Københavns Kommune. Grunden er centralt placeret inde i karréstrukturen mellem Værnedamsvej, Gl. Kongevej, Frederiksberg Allé og Sankt Thomas Allé, som primært består af ejendomme i 5 og 6 etager.

Der er tale om et blandet byområde med etagebyggeri mod gaden, med butikker, caféer, restauranter og kontorer i stuen, og med boliger i de øvrige etager. I områdets baggårde, findes baghuse i forskellige skala, som indeholder blandt andet boliger, kreative erhverv samt mindre detail- og produktionsvirksomheder.

Grundens areal er på 5.150 m², og huser i dag Prins Henriks Skole, som er fordelt på tre bygninger på sammenlagt 7.088 m². Bygningerne er hovedsageligt opført i midten og slutningen af 1800-tallet, med løbende større og mindre ombygninger og en nyere tilbygning fra 1972.

Bygherren ønsker at ændre anvendelsen fra erhverv til blandede byfunktioner, samt at ombygge og udvide de eksisterende ejendomme og tilføje nybyggeri i form af byhuse i 3 etager.

Forudgående høring

Da de gældende rammer i Kommuneplan 2017, ikke giver mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, yderligere etager eller at øge bebyggelsesprocenten, vil en ny planlægning for området betyde, at der skal ændres i kommuneplanens rammer. Ændringer som forvaltningen har vurderet som værende af væsentlig karakter. Kommunalbestyrelsen vedtog derfor, sammen med en visionen for området, i foråret 2018 at indkalde idéer og forslag i en forudgående høring om et kommuneplantillæg for området. Høringen forløb over 4 uger i perioden 30. maj til 27. juni 2018. I den periode indkom i alt 132 høringssvar, som er gennemgået og behandlet i en hvidbog.

Primære temaer i indkomne høringssvar

De centrale temaer i høringssvarene vedrører bekymringer for støj i gården, aften, nat og weekend, bekymringer for skygge og mistet udsyn samt bekymring for højt og tæt byggeri. Samtidig udtrykkes bekymring for, at nye funktioner i området vil påvirke miljøet og eksisterende erhverv på Værnedamsvej negativt, og at der vil komme øgede gener fra biltrafik og manglende parkeringspladser. En anden bekymring er, at området bliver utrygt, hvis det gøres offentligt tilgængeligt.

Der er også indkommet flere idéer og forslag, hvor mange går på at bevare miljøet, som det er i dag, med skole eller tilsvarende, eller benytte det til kulturinstitutioner eller som grøn bypark. Flere ønsker også boliger samt mindre erhvervsvirksomheder, som ikke støjer.

Høringssvarene har givet anledning til en justering af den oprindelige vision i startredegørelsen, og der vil fortsat blive arbejdet med justering, indpasning og kvalitet i projektet i det kommende lokalplanarbejde. Særligt vil der blive fokuseret på støjgener (balancen mellem byliv og ro), skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner (hvilke, hvor de placeres og hvordan det reguleres).

Idéer og forslag vil indgå i det videre planarbejde.

Alle høringssvar er vedhæftet som bilag, som ét samlet dokument med tydelig nummering af hvert enkelt høringssvar som henviser til rækkefølgen i resumé og oversigt i Hvidbogen.

Hovedgreb og funktioner

Områdets eksisterende baghuse (i 1-6 etager) er medvirkende til at gøre karréområdet til noget særligt, da det er et af ganske få steder hvor der er baghuse på Frederiksberg.

Baghustemaet, områdets grønne struktur med træer og grønne vægge samt de interessante oplevelser og funktioner der blandes, er en stedsspecifik egenart som projektet tager afsæt i og ønsker at bygge videre på.

Værnedamsvej 13B: Den tidligere Sløjdscole som vender ud mod Værnedamsvej, ønskes udvidet med ny tilbygning bagud mod skolegården. I den forbindelse bliver den vestlige bygningsfløj delvist nedrevet, dog ikke sydfacaden henvendt mod passagen, som søges bevaret. Højden foreslås øget med én etage på bygningens bageste del til i alt 6 etager, samme højde som nabobygninger og mange andre bygninger i området. Det markante gavlparti mod Værnedamsvej i 5 etager, vil fremstå som oprindelig. Bygningen forslås indrettet til hotel eller kontorhotel (serviced office) med mindre lokaler til café og butik i stueetagen mod Værnedamsvej og i passagen og mod skolegård.

Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22B: Bygningerne i skolens gård, forslås tilføjet en etage på tagenes midte. Faktiske højder (meter) svarer til øvrige bygningshøjder i området. Tagprofilen forslås ændret, herunder med nye kviste og bygningerne tilføjet altaner. Indvendigt renoveres begge ejendomme og ombygges til familieboliger. Rent teknisk betyder den høje kælder, at etageantallet vil blive 7 etager, hvilket indgår i kommuneplantillægget.

Nye byhuse: Endelig planlægges der opført i alt 6 -12 boliger fordelt på ca. 5 enheder, i op til 3 etager inde i skolens gård, på grundens nordlige og vestlige del, som indrettes til familieboliger.

Et mindre byhus med erhverv placeres på områdets sydlige del, ved ankomsten via passagen fra Værnedamsvej.

På udvalgte placeringer i stueetagen kan der være mulighed for mindre kontor- og serviceerhverv så som tegnestuer, reklamevirksomheder mv. eller mindre detailvirksomheder gallerier, boghandler o. lign.

Samlet ønskes der nedrevet og tilføjet byggeri, der giver mulighed for i alt ca. 10.050 etagemeter på skolens område, svarende til en bebyggelsesprocent på 195%, og med en højde, der tilpasser sig områdets øvrige karrébebyggelse. Heri er medregnet høj kælder. Den faktiske bebyggelsesprocent for skolens område er i dag på ca. 140 %. For karréerne omkring skolen, gælder gennemsnitlige bebyggelsesprocent på ca. 220%, hvilket også er normalen for karréer i området generelt.

Funktionerne placeres, således at dem der genererer mest publikum (hotel, café, mindre butikker) placeres mod Værnedamsvej og i passagen mod Værnedamsvej. Det øvrige område domineres af familieboliger, med mulighed for mindre kontorerhverv som fx tegnestuer, fotografer, grafikere, reklamevirksomhed etc. i udvalgte stueetager. På den måde fastholdes bylivet mod gadesiden, imens gårdrummet fremstår mere fredeligt som de øvrige karréer.

Arkitektur

Bevaringsrådgiver har udarbejdet en rapport om eksisterende bygninger på skolens område. Alle tilføjelser og tilbygninger vil tage udgangspunkt i rapportens anbefalinger, herunder vedrørende linjer/symmetri, helhedstræk, farvesammensætning og materialer. I videst muligt omfang, bevares bygningernes arkitektoniske elementer og kvaliteter. De nye byhuse er inspireret af typiske værkstedshuse og baghuse i baggårde på Frederiksberg, og udføres i materialer, der harmonerer med stedet.

Der skal arbejdes videre med, hvordan udvidelser og tilbygninger, tilfører bygningerne yderlige kvaliteter og underbygger eksisterende arkitektoniske principper. Der skal ligeledes arbejdes videre med indretningen og kvaliteten af de enkelte boliger.

Fordi de eksisterende bygninger har været anvendt til skole, er de relativt dybe, og der skal derfor arbejdes med at sikre tilstrækkeligt dagslys i de enkelte boliger.

Opholdsarealer

Området, som i dag ikke er tilgængeligt for offentligheden, ønskes gjort tilgængeligt med passage fra Værnedamsvej til Frederiksberg Allé. Det er tanken, at stedet skal fungere som et tilskud til byens grønne struktur. Med en serie rolige byrum, der indrettes forskelligt, og et stiforløb som binder dem sammen, inviteres gående til at færdes igennem området.

Den tidligere skolegård tættest på Værnedamsvej, tænkes som det mest offentlige rum, og indrettes med mulighed for leg og plads til ophold under træernes kroner.

Imellem det to centrale bygninger får byrummet en mere privat karakter og bagest hvor tilbygningen fra 1972 tænkes fjernet, etableres det tredje og sidste byrum hvor der også er gode muligheder for sol sidst på dagen. Der vil være fokus på kvalitet i indretning og overflader, og med beplantning i form af træer, grønne bede og blomster.

De eksisterende træer bevares, og dele af bygningsfacaderne begrønnes. Tilbygningen bagud fra Værnedamsvej, forsynes med en tagterrasse, ligesom der forslås altaner og tagterrasser på dele af de centrale skolebygninger samt på byhusene.

Der skal arbejdes videre med, hvordan indretningen af fællesarealerne kan blive et tilskud til byen og samtidig understøtte et socialt fællesskab i bebyggelsen. Der skal blandt andet fokuseres på at sikre variation i uderummene, balancen mellem det offentlige og private og på at skabe områder med sol og læ.

Trafik og parkering

Cykelparkering etableres både på terræn og i kælder. Bilparkeringen sker i en parkeringskælder med adgang fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads.

Miljø og bæredygtighed

Når arbejdet sættes i gang, vil der blive foretaget en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Bygherre har tilkendegivet, at man i muligt omfang vil bygge på bæredygtige løsninger og vil desuden have fokus på CO₂-neutralitet. Tiltag som dog ikke kan reguleres med en lokalplan.

I forbindelse med udviklingen af projektet vil der - udover førnævnte - være fokus på, at tilbageholdelsen af regnvand sker i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Eksisterende regnvandsreservoir bevares, eller flyttes og genetableres andet steds på grunden.

Almene boliger

I henhold til kommuneplanens retningslinjer har forvaltningen vurderet, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt at stille krav om, at en andel (op til 25%) af boligerne bliver almene. Det er forvaltningens vurdering, at projektet ikke er egnet til at integrere almene boliger. Der vil i givet fald blive tale om en meget lille boligafdeling, og det vil med de krav til arkitektonisk indpasning og byrumsmæssig kvalitet, som stedet kræver, og projektets hovedgreb lægger op til, næppe være økonomisk realistisk indenfor de aktuelle rammebeløb til alment byggeri.

I forhold til området bemærkes, at Frederiksberg Allé 16 allerede rummer 34 2-værelses ældreboliger med kommunal anvisning (100%).

Eksisterende plangrundlag

Projektområdet omfatter rammeområde 7.E.1 Frederiksberg Allé (Erhvervsområde) samt dele af rammeområderne 7.C.1 og 7.C.2 (Blandede byfunktioner) i Kommuneplan 2017. De gældende rammer giver ikke mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, ligesom de ikke giver mulighed for mere end 6 etager eller øget bebyggelsesprocent, som i dag er på hhv. 110 (7.E.1) og 150 (7.C.1 og 7.C.2). Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår antal etager, anvendelse og bebyggelsesprocent.

Området er aktuelt omfattet af 2 lokalplaner. Lokalplan 76, der udlægger området til erhverv med mulighed for fortsat anvendelse til skole, og lokalplan 79 med tillæg, der er et supplement til eksisterende lokalplaner og har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af områdernes bebyggelses ydre fremtræden.

Opførelse af større ny bebyggelse og ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at området, som i dag er lukket og utilgængeligt for offentligheden, kan blive et tilskud til byen, når der gives adgang, og pladser og haverum gøres tilgængelige. Det er samtidig vurderingen, at projektet med afsæt i "baghustemaet", en eksisterende kvalitet som er særlig på dette sted, kan tilføre yderlige kvaliteter til skolens nuværende arealer.

Et anvendelsesskift fra erhverv/skole til blandede byfunktioner, med ro i gården og aktivitet mod gaden, vil tilpasse sig områdets eksisterende funktioner, men uden at lukke sig om sig selv. Eksisterende bygninger tilpasses de nye funktioner, med tilbygninger og ombygninger, og sammen med nybyggeri i mindre skala, skabes varieret arkitektur, grønne byrum og nye oplevelser.

Projektet understøtter dermed kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, om at bruge byens rum på nye og anderledes måder og om at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, herunder butiksliv, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også Frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og om at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der skal arbejdes videre med den arkitektoniske kvalitet af tilbygninger, tilføjelser og nybyggeri. Hvordan de tilpasses og bliver et tilskud til området og bygningerne, og hvordan byhustemaet udfoldes. Herunder hvordan der arbejdes med skala, skabes variation og sammenhæng, facadernes udtryk og materialitet. Det vurderes endvidere, at der skal arbejdes videre med opholdsarealerne, lys- og lydforholdene i gårdrummene og i de enkelte boliger.

Forvaltningen vurderer desuden, at høringssvarene i den forudgående høring giver anledning til en justering af den oprindelige vision i forbindelse med det kommende lokalplanarbejde, hvor der skal være særligt fokus på støjgener (balancen mellem byliv og ro), byrumsbearbejdning, skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
JD/NS

Bilag

Startredegørelse_Boliger & erhverv v. Værnedamsvej

Hvidbog

Den Franske Skole værdisætning

2018.10.29_Skyggestudier

Høringssvar_Samlet og nummereret

Punkt 365: Rathsacksvej 8, Konvertering fra erhverv til 6 nye boliger

02.34.00-P19-683-18

Resume

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at om- og tilbygge erhvervsjendommen Rathsacksvej 8 til seks nye familieboliger på mellem 101,5 m² og 118 m². Projektet opfylder lokalplanens krav om etagebolig, bebyggelsesprocent og parkeringspladser.

Projektet forelægges By- og Miljøudvalget, da der i forbindelse med partshøring og naboorientering er kommet væsentlige indsigelser, samt at det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 104, der indeholder bevarende bestemmelser.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om en besigtigelse.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der dispenseres fra bestemmelserne i lokalplan 104 om, at bygningen ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må ombygges eller på anden måde ændres
2. at der gives tilladelse til om- og tilbygning af ejendommen til 6 nye boliger på betingelse af, at indbliksgener mod Rathsacksvej 10 minimeres

Sagsfremstilling

Den eksisterende ejendom er opført i 1890, består af 3 etager samt kælder og ligger på Rathsacksvej i overgangen mellem karréstruktur og villabebyggelse. Den er formodentlig tegnet af arkitekt Christian Arntzen, der også har tegnet de to naboejendomme nr. 6 og 10, og den bærer stor lighed med særligt nr. 6. Derudover er der en række andre tilsvarende større villaejendomme på Rathsacksvej. Ejendommen har en SAVE-værdi på 4.

Ansøger ønsker at:

- tilbygge den eksisterende bevaringsværdige ejendom med en tilbygning på bagsiden med et grundplan på 84 m² i 3 etager, således at bebyggelsen herefter vil udgøre 675 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 110.
- etablere altaner og tagterrasser på den nye tilbygning.
- etablere 2 nye kviste mod Rathsacksvej samt et rytterlys i den eksisterende tagflade

Ansøger ønsker at renovere ejendommen og omdanne den til tidssvarende familieboliger. Det vil ske ved at bruge gode materialer, høj arkitektonisk kvalitet og boligerne vil leve op til nutidens krav om klima, energi og funktionalitet. Ejendommens vinduer mod Rathsacksvej vil blive udskiftet for at føre den tilbage til dens oprindelige udtryk, så den bedre harmonerer med de omkringliggende ejendomme. Derudover vil ejendommen blive renoveret og taget skiftet. Ansøger vil gøre brug af materialer, der udstråler kvalitet og tidløshed og som ældes og patinerer smukt. Tilbygningen vil få et roligt og homogent udtryk, der passer ind i den klassiske Frederiksberg kontekst.

Der vil blive etableret grønne forhaver, og parkeringsarealet bag ejendommen belægges med græsarmering. Ejendommen har tinglyst ret til indkørsel fra Grundtvigsvej.

Projektet tager udgangspunkt i principperne omkring boliger (boligtilvækst) og byens huse i Kommuneplan 2017. Her tænkes særligt på tidssvarende kvalitetsboliger, forskønnelse af bygningsnære opholdsarealer og arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.

Partshøring og naboorientering

Der har været afholdt partshøring og naboorientering ad to omgange, hvor projekt materialet har været sendt til de omkringliggende ejendomme.

Efter første høringsproces blev projektet tilrettet for at imødekomme høringssvar i forhold til den bevarende lokalplan og høringssvar vedrørende indbliksgener særligt fra Grundtvigsvej 27 A-C.

Ved anden høringsproces er der indkommet 7 høringssvar, blandt andet fra nabobygningen Rathsacksvej 10 og fra samtlige boliger på Grundtvigsvej 27 A-C og Gammel Kongevej 162 A-D.

Høringssvaret fra nabobygningen Rathsacksvej 10 omhandler hovedsageligt den nye tilbygnings størrelse og arkitektoniske stil og indsigelser omkring indblik- og skyggeforhold.

Høringssvarene fra Grundtvigsvej 27 A-C og Gammel Kongevej 162 A-D omhandler hovedsageligt den nye tilbygnings størrelse og arkitektoniske stil samt indblik- og skyggeforhold. Der tales også om forringet udsigt og kritik af blandt andet de nye kviste og rytterlys i den eksisterende tagflade.

En mere uddybende beskrivelse samt ansøgers og By- og Miljørådets bemærkninger til høringssvarene er opstillet i bilaget "Skema over høringssvar".

Regelgrundlag

Lokalplan 104:

Afsnit 5.1.3: ”De på kortbilaget i område I (etageboligbebyggelsen) angivne bevaringsværdige bygninger, samt eksisterende bebyggelse ... må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres ... Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes.”

Afsnit 6.1: ”Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.”

By- og Miljørådets vurdering

Projektet kan gennemføres uden dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende anvendelse, bebyggelsesprocent, opholdsarealer og parkeringspladser.

Forvaltningen vurderer, at den bevaringsværdige ejendoms karakter fastholdes. Det vurderes, at projektet er tilpasset ejendommen og som helhed er i overensstemmelse med lokalplanens bevarende bestemmelser. Mod bagsiden opføres en tilbygning og den eksisterende bagfacade nedrives. Det vurderes, at ejendommens samlede bevaringsværdi kun i ringe omfang er knyttet til ejendommens bagfacade, og at en ændring af denne facade derfor ikke i modstrid med lokalplanens bevarende bestemmelser. Det forudsættes, at projektet detailprojekteres i dialog med By- og Miljørådet.

Forvaltningen vurderer, at afstandene fra den nye tilbygning til Grundtvigsvej 27 A-C og Gammel Kongevej 162 A-D er så store, at der ikke er tale om hverken væsentlige indblik- eller skyggegener. Efter første høringsproces er projektet netop blevet tilrettet for at reducere indblik til særligt Grundtvigsvej 27 A-C.

Forvaltningen vurderer imidlertid også, at projektet vil medføre væsentlige indbliksgener på nabomatriklen Rathsacksvej 10, og projektet vil derfor skulle tilrettes som følger:

- altanerne mod Rathsacksvej 10 skal reduceres til en dybde på højst 1,3 m. og reduceres i længden så de kun opsættes foran soveværelserne. Derudover skal der etableres en afskærmning på altanernes vestlige side så indblik til Rathsacksvej 10 reduceres. Ved badeværelserne mod Rathsacksvej 10 kan der alternativt etableres franske altaner.
- på tagterrassen mod Rathsacksvej 10 skal der etableres afskærmning i form af begrønnet espalier så indblik til Rathsacksvej 10 reduceres

Forvaltningen vurderer, at projektet udviser særlig omhu med at renovere den bevaringsværdige ejendom. Der etableres grønne forhaver og ejendommens uoriginale skæmmende vinduer mod Rathsacksvej udskiftes til vinduer med sprusser. Derudover renoveres facaden og tagbelægningen udskiftes og der anlægges bygningsnære opholdsarealer. I tråd med Frederiksberg Kommunes Arkitekturpolitik og Kommuneplanen vil projektet blive udført med høj arkitektonisk og materiale-mæssig kvalitet og kendte materialer, der patinerer smukt.

Med disse tiltag vurderes det samlet, at den foreslåede om- og tilbygning vil bidrage med et løft til kvarteret og ejendommen og tilvejebringe seks nye familieboliger af høj kvalitet.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/JJB

Bilag

Fornyset Partshøring

Fornyset Naboorientering

Revideret projekt af 14. september 2018

Høringssvar nr. 1 : Peter Makki

Høringssvar nr. 2 : Karen Ry Malmvig

Høringssvar nr. 3 : Pia Laulund pva. Gl. Kongevej 162 A-D

Høringssvar nr. 4 : Martin Clausen & Anne Skovbjerg Poulsen

Høringssvar nr. 5 : Francois Bianco, pva. Grundtvigsvej 27A-C

Høringssvar nr. 6 : Anders Kuhr Petersen, pva. A/B Grundtvigsvej A-C

Høringssvar nr. 7 : FBLF

Ansøgers kommentarer til høringssvar

Bilag 1, Facader mod Rathsacksvej

Bilag 2, Skyggediagram

Bilag 3, Tværsnit

Bilag 4 , Tilladelse til vindue

Skema over høringssvar

Punkt 366: Evaluering af forsøg med ændrede tidspunkter for indsamling af affald

07.00.00-G01-26-18

Resume

I foråret 2018 blev det besluttet at ændre tidspunkterne for indsamling af affald fra husholdninger m.v. og igangsætte et forsøg med mindre justering af tidspunkterne for afhentning på skolefridage og -ferier. Evalueringen viser, at justeringerne ikke giver indsigelser eller forringelser. Udvalget skal tage stilling til, om justeringer fastholdes med henblik på senere indarbejdelse i kommunens regulativ for husholdningsaffald.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at evaluering af ændrede tidspunkter for indsamling af affald tages til efterretning,
2. at forsøg med afhentning af affald videreføres med henblik på senere indarbejdelse i regulativ for husholdningsaffald, idet restaffaldet afhentes fra kl. 5.45 med pause i indsamlingen fra kl. 7.40 til 8.10, og fra kl. 6.00 på skolefridage inkl. ferier med pause fra kl. 7.55 til kl. 8.10, samt at genanvendeligt affald m.v. afhentes fra kl. 8.10.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at evaluering af ændrede tidspunkter for indsamling af affald tages til efterretning
2. at forsøg med afhentning af affald videreføres med henblik på senere indarbejdelse i regulativ for husholdningsaffald, idet restaffaldet afhentes fra kl. 5.45 med pause i indsamlingen fra kl. 7.40 til 8.10, og fra kl. 6.00 på skolefridage inkl. ferier med pause fra kl. 7.55 til kl. 8.10, samt at genanvendeligt affald m.v. afhentes fra kl. 8.10

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget besluttede den 5. marts 2018 at gennemføre et justeret forsøg med afhentningstidspunkterne for husholdningsaffald på skolefridage og -ferier. Justeringen består i, at restaffald de pågældende dage afhentes fra kl. 6.00, og at pausen i afhentningen indskrænkes til 15 minutter fra kl. 7.55 til kl. 8.10.

Justeringen af forsøget er begrundet i, at der på skolefridage er mindre trafik, og at der ikke er trafiksikkerhedsmæssige behov for at tage hensyn til skoletrafikken. Ændringen betyder også, at der tages yderligere hensyn til nattesøvnen ved, at restaffaldet først hentes fra tidligst kl. 6.00 på skolefridage mod ellers fra kl. 5.45 samtidig med, at der opretholdes et uændret tidsrum til at indsamle affaldet.

Ved forespørgsel til skoler om eventuelle gener, er der indkommet ønsker om ændrede afhentningstidspunkter ved to skoler, hvilket er imødekommet. Det har imidlertid ikke relation til de senest gennemførte justeringer. Der er hverken fra skoler eller i øvrigt modtaget henvendelser, som peger på, at justeringerne ikke er hensigtsmæssige.

Afhentningen af restaffald med mobilsug, hvor restaffaldet suges op fra underjordiske tanke af en speciel skraldebil, er ikke en del af forsøget. Denne indsamling sker fortsat i tidsrummet fra kl. 7.00 til kl. 18.00.

Fra maj 2018 indsamles restaffald ekskl. mobilsug og mikrobiler under normale driftsforhold alene med elskraldebiler. Der vil løbende blive set på muligheder for at reducere støjgener blandt andet ved tømning af beholdere.

Justeringerne skrives senere ind som et forslag til ændring af kommunens "Regulativ for husholdningsaffald", hvilket kræver en offentlig høring og beslutning i kommunalbestyrelsen. Indtil det er sket, fortsættes forsøget.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med den foreslåede justering sker en yderligere tilpasning af indsamlingen, så gener så vidt muligt minimeres under hensyntagen til trafikkerhed og oplevet tryk.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget.

CS/ON

Punkt 367: Disponering af midlerne i puljerne til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum samt Miljø 2019

00.16.00-P20-1-18

Resume

By- og Miljøudvalget bedes godkende den foreslåede disponering af de afsatte midler i puljerne til ”projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum” samt ”projektledelse vedr. Klimatilpasning – Miljø” for 2019. Midlerne er i budgettet for 2019 afsat til at sikre implementeringen af de kommunale mål og konkrete projekter på skybrudsområdet. Puljerne er anlægsbevilget ved budgetvedtagelsen, jf. kommunens styringsregler for anlægspuljer under 10 mio. kr.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at fremlagte disponering 4 mio. kr. af midlerne til puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum for 2019 godkendes,
2. at fremlagte disponering 2 mio. kr. af midlerne til puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Miljø for 2019 godkendes.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at fremlagte disponering 4 mio. kr. af midlerne i puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum for 2019 godkendes,
2. at fremlagte disponering 2 mio. kr. af midlerne i puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning - Miljø for 2019 godkendes.

Sagsfremstilling

Puljerne skal sikre implementering og forsat videreudvikling af skybrudsprojekterne i henhold til klimatilpasningsplan og skybrudskonkretiseringsplanerne. Puljerne er på henholdsvis 4 mio. kr. og 2 mio. kr.

Implementeringen af klimatilpasningsplanen bevæger sig i de kommende år fra en overvejende planlægningsfase til en implementeringsfase, hvor mål og anlæg fastsat i planerne skal udmøntes.

I 2019 forventes der at blive anlagt konkrete skybrudsprojekter for i alt 73 mio. kr. Dette er en markant stigning i forhold til 2018, hvor der anlægges skybrudsprojekter for omkring 30 mio. kr. Den øgede anlægsaktivitet medfører behov for flere ressourcer for at styre og sikre fremdriften af projekterne. Den øgede aktivitet er nødvendig, såfremt kommunes mål om en skybrudssikring – sideløbende med Københavns Kommunes indsats – skal kunne realiseres over 20 år.

For at kunne gennemføre indsatsen prioriteres følgende aktiviteter:

- Ressourcer til projektledelse for udvikling og implementering af skybrudsprojekterne
- Løbende optimere implementeringen af skybrudsprojekter
- Sikre systematisk videns opsamling og -udveksling, herunder ledelse af resursenetværket
- Udvikle digitale (smarte) løsninger til styring og planlægning af det hydrauliske afvandingssystem
- Samtænke skybrudssystemet med det eksisterende spildevandssystem mhp. mest muligt synergi

I 2019 foreslås midlerne inddelt i følgende kategorier.

Puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Trafik og Byrum:

- Projektledelse til implementering af konkrete skybrudsprojekter: Ressourcer og lønudgifter til projektledelse, og kompetenceudvikling af medarbejdere, til implementering af den øgede mængde af anlægsprojekter
- Kommunale projekter: Klimatilpasningsprojekter med forankring i kommunen. Blandt andet projekter, der understøtter udarbejdelse af nye procedure og standarder inden for implementering af klimaprojekter, som fremadrettet vil forenkle sagsgangen.
- Fælleskommunale projekter: Som følge af budgetaftalen prioriteres det at sætte midler af til fællesprojektet Bispeengbuen.

Puljen til projektledelse vedr. Klimatilpasning – Miljø:

- Projektledelse for de fælleskommunale projekter samt projektledelse for koordinering, planlægning og udvikling af skybruds- og spildevandsindsatsen i Frederiksberg
- Faglige netværk og partnerskaber. Deltagelse i faglige netværk som Regnvandsforum, KL klimatilpasningsnetværk, KLIKOVAND samt ”Vand i Byer”.

- Strategisk udvikling; Evaluering og optimering af eksisterende skybrudsplaner samt færdiggørelse af ny spildevandsplan med fokus på synergi mellem det eksisterende spildevandssystem og det kommende skybrudssystem

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at disponering af kommunens puljer på området, som beskrevet ovenfor, vil give den mest optimale udnyttelse af midlerne til implementering af de planlagte skybrudsprojekter og indsatser i 2019.

Økonomi

Disponering af midlerne i puljen for 2019 til implementering af klimatilpasningsplanen (4.mio. kr.) - projektledelse vedr. Klimatilpasning - Trafik og Byrum fordeles på følgende hovedaktiviteter:

Emne	Disponering i mio. kr.
Projektledelse af konkrete skybrudsprojekter	3,30
Kommunale projekter	0,20
Fælleskommunale projekter - Bispeengbuen	0,50

Disponering af midlerne i puljen for 2019 til implementering af klimatilpasningsplanen (2 mio. kr.) - projektledelse vedr. Klimatilpasning - Miljø, fordeles på følgende hovedaktiviteter:

Emne	Disponering i mio. kr.
Projektledelse, Udvikling og koordinering skybrud- og spildevandsindsatsen	1,70
Faglige netværk og partnerskaber	0,15
Strategisk udvikling; Evaluering skybrudsplaner, ny spildevandsplan	0,15

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget;
ML/DWN

Bilag

Bevillingsskema - Trafik og Byrum 2019

Bevillingsskema - Miljø 2019

Punkt 368: Ansøgning om tilladelse til udstykning og udlægning af privat fællesvej

01.04.00-G01-20-17

Resume

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at udstykke ejendommen matrikel nr. 77b, på hjørnet af Frederiksberg Allé og Værnedamsvej, i to parceller. Ejendommen består af to bygninger, der såvel fysisk, brugsmæssigt som driftsmæssigt er selvstændige enheder. Da gårdhuset, den mindste af de to bygninger, står foran en omfattende renovering, ønsker ejerne at udskille bygningerne på hver sin selvstændige matrikel. For at opfylde kravet om vejadgang til gårdbygningen ønskes der udlagt en ny privat fællesvej mellem gårdrummet og Værnedamsvej, som udlægges på den eksisterende indkørsel. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til det ansøgte.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at der gives tilladelse til at opdele ejendommen, matrikel nr. 77b, Frederiksberg, beliggende på Frederiksberg Allé 4 og Værnedamsvej 1-3, i to matrikelnumre og,
2. at der gives tilladelse til at udlægge en privat fællesvej fra parcel 2 til den offentlige vej, Værnedamsvej.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til at opdele ejendommen, matrikel nr. 77b, Frederiksberg, beliggende på Frederiksberg Allé 4 og Værnedamsvej 1-3, i to matrikelnumre og
2. at der gives tilladelse til at udlægge en privat fællesvej fra parcel 2 til den offentlige vej, Værnedamsvej.

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning med kortbilag fra Landinspektørfirmaet LE34 om tilladelse til at udstykke ejendommen matrikel nr. 77b, Frederiksberg, i to parceller (se bilag 1). Ejendommen på matrikel nr. 77b er beliggende på hjørnet af Frederiksberg Allé og Værnedamsvej. Den består af to bygninger, henholdsvis Bygning 1, der er hjørnebygningen med butikker i stueetagen og beboelseslejligheder i de øvrige etager samt Bygning 2, der er en gårdbygning til erhverv. Bygningerne er såvel fysisk, brugsmæssigt som driftsmæssigt selvstændige enheder. Da Bygning 2, den mindste af de to, står foran en omfattende renovering, ønsker ejerne at udskille bygningerne på hver sin selvstændige matrikel. For at opfylde kravet om vejadgang til gårdbygningen ønskes der udlagt en ny privat fællesvej mellem gårdrummet og Værnedamsvej. Vejen udlægges på den eksisterende indkørsel.

De eksisterende forhold i området forbliver uændrede. Den samlede ejendom overskrider allerede på nuværende tidspunkt rammeplanens angivne bebyggelsesprocent (150), idet dens bebyggelsesprocent er 188. Efter udstykningen vil bebyggelsesprocenten på parcel 1 stige til 198, mens bebyggelsesprocenten på parcel 2 vil falde til 124.

Det er en forudsætning, at man ved en kommende udstykning på en tilfredsstillende måde kan redegøre for parkerings- og opholdsarealer for begge de nye matrikler i henhold til kommuneplanen.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 76, og området er udlagt til boligformål. Baghuset, som ønskes særskilt udstykket, har i årevis været anvendt til erhverv, og er registreret som sådan i BBR. Der sker ikke nogen anvendelsesændring i forbindelse med udstykningen.

I henhold til udstykningslovgivningen kan en udstykning kun gennemføres, såfremt den frastykkede parcel har adgang til offentlig vej. I loven fastsættes:

§ 18. Der må ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, såfremt der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom eller et særskilt beliggende areal af en sådan ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej. Adgangsretten må ikke være tidsbegrænset eller betinget.

Stk. 2. Hvis adgangen til offentlig vej skal ske ad privat fællesvej, skal vejen være optaget på matrikelkortet. Matrikelmyndigheden kan i særlige tilfælde fritage for dette krav.

I det aktuelle tilfælde er det for at skabe fornøden vejadgang nødvendigt at udlægge – og optage på matrikelkortet – en privat fællesvej, der forbinder parcel 2 med den offentlige vej, Værnedamsvej. Den udlagte private fællesvej, som fremgår af Bilag 1, udlægges på den eksisterende indkørsel fra Værnedamsvej.

En sådan vejadgang kan kun ifølge vejloven etableres med vejmyndighedens godkendelse. I loven er således fastsat: § 49. Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlige veje og stier må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.

Herudover kan nye private fællesveje ikke udlægges uden vejmyndighedens godkendelse. I lov om private fællesveje er således fastsat:

§ 27. Nye vejudlæg skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog § 43. Ved udlæg af nye private fællesveje skal kommunalbestyrelsen godkende et skitseprojekt, der angiver vejens linjeføring og bredde samt dens tilslutning til andre veje.

By- og Miljøområdet forelægger derfor sager, der indebærer udlæg af nye private fællesveje, til By- og Miljøudvalgets godkendelse.

By- og Miljørådets vurdering

De fysiske forhold på ejendommen ændres ikke ved den ønskede udstykning. Det er dog en forudsætning, at man ved en kommende udstykning på en tilfredsstillende måde kan redegøre for parkerings- og opholdsarealer for begge de nye matrikler i henhold til kommuneplanen.

I Frederiksberg Kommune arbejdes i disse år med at konvertere hovedparten af de private fællesveje – hvoraf mange i marken er vanskelige at skelne fra de øvrige veje – til offentlige veje. Dette sker blandt andet med henblik på at kunne administrere en ensartet bilparkeringspolitik i hele kommunen.

Den private fællesvej, der i denne sag ønskes udlagt, har imidlertid mere karakter af en privat indkørsel end et egentlig vejareal, der vil kunne forveksles med kommunens øvrige almene veje. Derfor vurderer By- og Miljøområdet, at der kan gives tilladelse til det ansøgte i lighed med andre tilsvarende sager.

Økonomi

Ansøger afholder alle udgifter til udstykningen m.v., og fremover vil ejerne af matriklerne have den fælles vedligeholdelse af vejarealet. Kommunen vil blive vejmyndighed for vejarealet, og skal derfor bruge ressourcer på vejtilsyn. Det antages dog, at denne indsats er af forholdsvis begrænset karakter.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
SV/TK

Bilag

LE34_1709552-001-001_1

udstykningsforslag_77b_frederiksberg

Punkt 369: Tilladelse til opsætning af stillads på Gammel Kongevej i december

05.14.00-G01-37-18

Resume

I forbindelse med en facaderenovering på Mynstersvej 17-19 har det vist sig, at arbejdet var mere omfattende end først antaget, hvorfor det er nødvendigt at udvide perioden for opsætning af stilladser foran ejendommen, som både vender ud mod Mynstersvej og ca. 20 meter rundt om hjørnet på Gammel Kongevej. Der er defor ansøgt om opsætning af stillads på Gammel Kongevej til ultimo december-primo januar. Da der normalt ikke gives tilladelse til opsætning af containere og stilladser på blandt andet Gammel Kongevej i december, forelægges sagen for udvalget til godkendelse.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at give tilladelse til fortsat opsætning af stillads på Gammel Kongevej i i første halvdel af december. Udvalget gav desuden forvaltningen bemyndigelse til at forlænge tilladelsen, hvis det mod forventning bliver nødvendigt. Forvaltningen blev ligeledes anmodet om dialog med ansøger om juleudsmykning af stilladset, fx juletræer.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,
at der gives tilladelse til opsætning af stillads på Gammel Kongevej i december.

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra et entreprenørfirma, der ønsker at opsætte et stillads på Gammel Kongevej ved Mynstersvej nu og ind i december måned i forbindelse med renovering af facaden på ejendommen Mynstersvej 17-19, der strækker sig ca. 20 meter rundt om hjørnet til Gammel Kongevej 117.

I kommunens regulativ for råden over vejareal og offentlige pladser i Frederiksberg Kommune er det fastlagt, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til opsætning af containere og stilladser på Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej (Z'et) i julemåneden for at holde handelsgaderne fri til den større julehandel og opsætning af guirlander. Derfor giver forvaltningen normalt ikke tilladelse til at opsætte stilladser, containere og skurvogne mv. på disse veje i december.

Entreprenørfirmaet har haft tilladelse til at opsætte stillads på Mynstervej 17-19 fra august til oktober. Imidlertid har entreprenørfirmaet stødt på et mere omfattende arbejde med renoveringen af facaden end først antaget. Derfor ønsker de at få tilladelse til opsætning af et stillads på Gammel Kongevej til ultimo december-primo januar for at gøre arbejdet færdigt.

Entreprenørfirmaet har haft dialog med Irmas butikschef, som har givet deres forhåndsgodkendelse til opsætning af stillads og færdiggørelse af facaderenoveringen i december måned. Dette er den eneste butik, der umiddelbart bliver berørt af stilladset.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der ud fra en rimelighedsbetragtning bør gives tilladelse til opsætning af stilladset, idet den berørte butiksindehaver har accepteret arbejdet, og at en udskydelse af arbejdet vil gøre det væsentligt dyrere i forhold til en fortsættelse af arbejdet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
SV/SHP

Punkt 370: Godkendelse af pladsudformning på Langelands Plads

05.09.06-G01-2-14

Resume

Etableringen af parkeringskælderen på Langelands Plads er på vej ind i den sidste fase, hvor selve pladsen skal anlægges. Pladsen tager i sin udformning hensyn til de ønske og forslag, som er fremkommet fra borgerne, dels ved borgermødet og dels fra følgegruppen. Resultatet er en helstøbt plads og arkitektur, der passer ind i lokalområdet og samtidig er tro mod visionen i det oprindelige forslag. Pladsens udformning søges hermed godkendt.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at den forelagte pladsudformning godkendes, idet der etableres supplerende begrønning af pladsen i det sydøstlige hjørne af pladsen omkring den grønne bakke og i området vest for den gamle transformerstation, samt at det nærmere undersøges, om der kan etableres lege-/motionsredskaber op ad den ny transformerstation i pladsens nordvestlige hjørne, såfremt dette kan accepteres af ejeren og ske sikkerhedsmæssigt forsvarligt, herunder ved etablering af faldunderlag,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 10,4 mio. kr. til etablering af pladsen finansieret af rådighedsbeløbet afsat under områdefornyelsen af Svømmehalskvarteret i 2018 og 2019.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at den forelagte pladsudformning godkendes,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 10,4 mio. kr. til etablering af pladsen finansieret af rådighedsbeløbet afsat under områdefornyelsen af Svømmehalskvarteret i 2018 og 2019.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 29. oktober 2018 sagen efter drøftelse.

Forvaltningen har på denne baggrund udarbejdet efterfølgende supplerende sagsfremstilling.

Udvikling af pladsen

Pladsens indretning er blevet til i samarbejde med følgegruppen, som består af beboere fra lokalområdet. Følgegruppen blev nedsat som opfølgning på et borgermøde om parkeringskælder og udformning af pladsen den 4. maj 2017. Følgegruppen er aldersmæssigt bredt repræsenteret og har udvist bred interesse for arkitekturen på pladsen, dens elementer og herunder specielt muligheder for ophold, soppebassin og legeplads. Der har i følgegruppen været fokus på, at legepladsen skal supplere legepladsen i Aksel Møllers Have og ikke kopiere den. De elementer, som er blevet ændret som følge af arbejdet med følgegruppen, er nærmere beskrevet senere i den supplerende sagsfremstilling.

Begrønning af pladsen

Langelands Plads fremstår som en grøn oase i Svømmehalskvarteret og den nye legeplads og pladsindretning vil med sine mange grønne elementer bidrage til at Langelands Plads forsat kan bruges som et grønt åndehul for beboerne. Betraget udefra har de fremtrædende grønne elementer ved den tidligere pladsudformning været de omkransende hække og træer. Disse træk bibeholdes i den nye pladsudformning. Det er dog samtidigt, efter fælles ønske fra følgegruppen og forvaltningen, intentionen at gøre pladsen mere åben og lys med henblik på at øge følelsen af tryk og sikkerhed. Der er således i begrønningen af pladsen lagt vægt på at pladsen inviterer indenfor modsat den tidligere plads, der var mere lukket, hvorfor der fx ikke etableres flere meter høje hække på stendiger, men hække der holdes i lidt over 1 meters højde.

Der etableres hæk mod de omkringliggende veje, som dels gør pladsen grøn og dels skærmer pladsen og dens brugere. Når pladsen står klar vil der være ca. 35 træer, mens der tidligere var ca. 25 træer. Begrønning af trappeskæpene, boldburet og nedkørselsrampen med klatreplanter bidrager til begrønning af pladsen, ligesom trappelandskabet og den grønne bakke sikrer, at der også kommer træer og grønt på den østlige del af pladsen, hvor det ellers ikke er muligt at plante træer, da parkeringskælderen tag ligger tæt på overfladen.

Det er i forbindelse med skybrudsprojektet muligt at implementere flere grønne elementer på den vestlige del af pladsen uden at der bliver gået på kompromis med arkitekturen på pladsen og pladsens urbane karakter.

Såfremt der ønskes supplerende grønne elementer kan dette omfatte:

- Græs med forårsløg
- Blomsterbede/buske

- Grønne bakker

Det anbefales, at eventuelle supplerende grønne elementer etableres i et mindre omfang, så intentionen om tilgængelighed og et lyst og åbent, og dermed trygt og sikkert, miljø fastholdes.

Tilgængelighed og brug af pladsen

Pladsen er indrettet uden niveauspring, hvis der ses bort fra indgangspartier til parkeringskælderen og trappelandskabet, hvor der er etableret ramper, så både parkeringskælder og plads er tilgængelig for alle. Legepladsen lever op til gældende krav for legepladser og deres indretning, hvilket også indebærer at der indtænkes tilgængelighed. Legepladsen er, bortset fra en lille bakke i faldgummi, uden niveauspring. Der er ved legeelementerne anvendt faldgummi, som muliggør at man også i kørestol kan komme helt tæt på og benytte dem. Bakken er, på baggrund af erfaringer fra andre legepladser, også tænkt anvendt af kørestolsbrugere til at komme op og danne sig et overblik over omgivelserne, hvilket kan være rart for alle,

Transformeren midt på pladsen er uden rampe. Der er etableret træningsredskaber på den ene side og bænke på den anden, mens der på toppen også er en bänk, så man kan sidde i skygge. Langs kanter og trapper etableres der værn. Rundt om transformeren er der faldunderlag. Der var også inden ombygningen mulighed for at gå op på transformeren, men den var også skærmet med værn.

Den anden transformer, som er placeret ud mod Bentzonsvej, ændres ikke. Niveauforskellene mellem transformer og belægning ændres heller ikke, hvorfor transformeren ikke umiddelbart vil være tilgængelig.

Trappelandskabet, soppebassinet og den grønne ø er indrettet, så de giver mulighed for at sidde på dem. Dels på selve kanten og dels på bænke, der integreres på kanten. Kanter etableres med fas, så man ikke river sig når man sidder på selve kanten. Ud mod vejen er der på trappelandskabet etableret værn. Indvendigt er der etableret egentlige trapper, som bryder de lange flader.

Der er ikke lavet egentlige elementer til skateboarding på pladsen, men betonelementer, selv med fasede kanter, vil kunne bruges til at skate på. Værn, bænke og trapper er udformet og placeret med henblik på deres primære funktion, og inviterer således ikke umiddelbart til skating på disse.

Legepladsens indretning

Der er ved valg af trænings- og legeelementer lagt vægt på elementer med stor trænings- og legeværdi, som skaber mange forskellige muligheder for bevægelse på Langelands plads og som komplimenterer de eksisterende muligheder i Svømmehalskvarteret. Alle redskaber har multifunktionelle anvendelsesmuligheder, på tværs af aldre og evner.

Legepladsen indeholder følgende elementer:

- Et 6 meter højt klatretårn, med trappekerne, højere trin og klatregreb, som giver adgang til en stor rørrutsjebane, der snor sig rundt om tårnet.
- En klatreklode, der giver børnene mulighed for at klatre jorden rundt og som også kan anvendes som karrusel.
- En klatreramme med 6-sider, indeholdende brandmandsstang, kolbøttestativ, stige, lodret klatrenet, klatrerøb, roterende skiver, og et vandret klatrenet på toppen.
- En dobbeltgynge.
- En cirkulær sandkasse med en tilhørende lille bakke i faldgummi.

Boldeburet

Boldeburet etableres med flere typer af boldspil for øje. Der vil således være mål og basketkurve i boldeburet. Der tages hensyn til at minimere støjgener fra boldspil med wire-sider i boldeburet, som det kendes fra Israels Plads, og en gummibelægning, som støjer mindre end asfalt ved boldspil.

Tidligere sagsfremstilling

Etableringen af parkeringskælderen på Langelands Plads følger tidsplanen og entreprenøren begynder snart indretningen af selve pladsen ovenpå, hvilket også betyder at den sidste del af områdefornyelsen af Svømmehalskvarteret er påbegyndt.

Umiddelbart efter valget af OPS-konsortiet, påbegyndtes processen om borgerinddragelse. Der blev afholdt et borgermøde i foråret 2017, hvor borgerne kunne komme med deres forslag til projektet, og efter borgermødet blev der etableret en følgegruppe, som over en møderække har været med til at forme pladsprojektet og arkitekturen på pladsen siden projektets start.

Det har betydet, at der siden det første forslag fra totalentreprenørens arkitekt er sket en del ændringer i indretningen. Ændringerne tager dels højde for de forslag, der kom i forbindelse med borgermødet, dels de forslag som følgegruppen til projektet er kommet med.

Resultatet er en mere helstøbt plads og arkitektur, der i sin udformning favner de ønsker, som er kommet frem, og som følgegruppen på sit sidste møde i slutningen af august 2018 har godkendt. Samtidig er det en plads og arkitektur, der er tro mod visionen i det oprindelige forslag og som var medvirkende til at forslaget vandt udbuddet.

Pladsens arkitektur er tilpasset ved valg af en trælamelbeklædning på trappekernerne, som begrønnes, sådan at trappekernerne bedre indordner sig arkitekturen på stedet. Soppebassinet er blevet gjort større, så det er samme størrelse som det tidligere soppebassin. Boldburet er også blevet større og rektangulært, ligesom der tages hensyn til at minimere støjgener fra boldspil med et boldbur med wire, som det kendes fra Israels Plads, og en gummibelægning, som støjer mindre end asfalt ved boldspil.

Der har i løbet af møderne med følgegruppen været stor fokus på, at pladsen også kan benyttes til ophold, og således er en af de oprindelige grønne bakker erstattet med et trappelandskab, som giver mulighed for at nyde aftensolen, og samtidig giver mulighed for at forældre kan sidde og se deres børn lege i soppebassinet. Der er i trappelandskabet indtænkt begrønning som erstatning for den grønne bakke. Derudover vil der på pladsen blive opstillet et antal borde-/bænkesæt, som vil kunne rykkes rundt.

Udover de forslag der er kommet på borgermødet og fra følgegruppen, er der i Svømmehalskvarteret problemer med at håndtere store regnskyl. Der er lagt tag på parkeringskælderen, men opbygningen ovenpå er ikke etableret endnu. Opbygningen ændres fra en traditionel opbygning, til en opbygning der kan indeholde og tilbageholde 700 m³ vand. Projektet er medtaget i punkt 355 "Status og justering af skybrudspakke 2018" på dagens dagsorden.

Etableringen af så stort et volumen har bevirket, at pladsen skal etableres med permeable fliser. Der er her valgt en betonbelægning i permeable beton, som i sin struktur er mere åben end normal beton. Fliserne lægges i Chelsea-mønster, som er med til at bringe pladsen ned i skala og sikre farvespil, da der anvendes 4 forskellige farver – meget lys grå, lys grå, grå og mørk grå. Farverne passer samtidig godt ind i den eksisterende arkitektur på pladsen.

Legepladsen kommer til at rumme muligheder for leg for både små og større børn, såvel som træningsmuligheder for voksne, ligesom den bygges op over transformerstationen midt på pladsen, som derfor vil blive gemt. Der indbygges siddemuligheder, så man kan se på boldspil og børn, der leger/sopper.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at den forelagte pladsudformning og arkitektur passer godt ind i Svømmehalskvarteret og respekterer områdets arkitektur, ligesom den favner de ønsker, beboerne i området er kommet med.

Økonomi

Der søges i denne sag meddelt en anlægsbevilling på 10,4 mio. kr. i udgifter til indretning af Langelands Plads

Der er i forbindelse med områdefornyelsen af Svømmehalskvarteret afsat rådighedsbeløb i alt 22,5 mio. kr. i udgifter, hvoraf der er anvendt 10,6 mio. kr. Der resterer således 11,9 mio. kr. af rådighedsbeløbet afsat til Områdefornyelse af Svømmehalskvarteret.

Der er tidligere anlægsbevilget 12,1 mio. kr. til Områdefornyelsen. Såfremt indstillingen tiltrædes, beløber den samlede bevilling sig til 22,5 mio. kr.

De resterende udgifter afholdes således: 5,5 mio. kr. i 2018 og 6,4 mio. kr. i 2019.

Områdefornyelsesudgifterne refunderes med 1/3 i tilskud fra staten. I alt modtages således 7,5 mio. kr. i tilskud. Der er tidligere meddelt anlægsbevilling på 4,0 mio. kr. i indtægter. Der mangler således at blive meddelt anlægsbevilling på 3,5 mio. kr. i indtægter fra staten. Den endelige refusionsindtægt kan først opgøres, når projektet er afsluttet i 2019 og der vil blive søgt anlægsbevilling til denne indtægt, når det konkrete beløb kendes.

I sammenhæng med indretningen af Langelands Plads anvendes 7,5 mio. kr. til etablering af skybrudsprojektet. Dette er beskrevet i punkt 355 "Status og justering af skybrudspakke 2018".

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K
ML/BR

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. oktober 2018, pkt. 354:
By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 29. oktober 2018, pkt. 354:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at den forelagte pladsudformning godkendes
2. at der meddeles anlægsbevilling på 10,4 mio. kr. til etablering af pladsen finansieret af rådighedsbeløbet afsat under områdefornyelsen af Svømmehalskvarteret i 2018 og 2019.

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

BILAG 2 Visualiseringer legeplads Langelands Plads

Bevillingsskema til godkendelse af pladsudformning

Punkt 371: Lukket

02.34.02-P19-6-18