

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 21-11-2022

Mødedato Mandag d. 21. november 2022 kl. 20:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Valg af ny formand.....	4
H.C. Ørstedes Vej 71-73 – renovering, delvis genopførelse og tilbygning på ejendommen.....	5
Mulighed for at udnytte tagetager til beboelse i ejendomme med servitutter, som forhindrer dette....	7
Godkendelse af Skema A for Ny Søndervang Plejecenter.....	9
Falkoner Allé 41 - Etablering af 2 nye tagboliger.....	14
Disponering af midler til vedligehold af kommunale ejendomme.....	17
Status for arbejdet med tilsyn af tomme boliger.....	21
Grundtvigsvej 17-19, dispensation fra krav om etablering af elevator ved indretning af ny tagbolig..	25
Lukket.....	27
Lukket.....	28
Lukket.....	29
Lukket.....	30

Punkt 163: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Punkt 164: Valg af ny formand

00.01.00-G01-78-21

Resume

Rådmand Pelle Dragsted er udtrådt af Kommunalbestyrelsen med virkning fra den 15. november 2022, og der skal således vælges en ny formand for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Beslutning

Klima, Plan og Boligudvalget valgte Rasmus Holme som ny udvalgsformand.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Klima-, Plan- og Boligudvalget foretager valg af ny formand.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på møde den 14. november godkendt, at rådmand Pelle Dragsted udtræder af Kommunalbestyrelsen. Der skal således vælges en ny formand for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Efter §22 i den kommunale styrelseslov vælger udvalget selv sin formand. Det er herudover på Frederiksberg besluttet, at der vælges en næstformand for udvalget, der vælges på samme måde som formanden. Valget skal ske ved flertalsvalg, jf. styrelseslovens §24 stk. 1, medmindre der i udvalget er enighed om andet. Valget ledes af det medlem, der længst har været medlem af udvalget eller, hvis flere har været medlem lige længe, af det ældste af disse, jf. styrelseslovens § 6 analogt.

I Klima-, Plan- og Boligudvalget har alle udvalgsmedlemmer været medlem lige længe. Det er i dette tilfælde Lone Loklindt, der er ældst.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 165: H.C. Ørsteds Vej 71-73 – renovering, delvis genopførelse og tilbygning på ejendommen

01.02.00-G01-188-22

Resume

Ansøger ønsker at renovere en ejendom beliggende i krydset H.C. Ørsteds Vej og Åboulevarden. Der er to bygninger på matriklen. Renoveringsarbejderne vil omfatte istandsættelse af en bevaringsværdig hjørnebygning (nr. 73) samt nedrivning og genopførelse af en noget mindre nabobygning (nr. 71), som vil få en bygningshøjde svarende til hjørnebygningen. Tilbygningen medfører oprettelse af to nye boliger. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingtagen, idet projektet afviger fra kommuneplanens rammer.

Beslutning

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

Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles principiel tilladelse til
 - genopførelse af en 4½ etagers bygning på H.C. Ørsteds Vej 71 i samme højde og profil som H.C. Ørsteds Vej 73,
 - et samlet bebyggelsesprocent på ejendommen på maksimalt 212 og et opholdsareal svarende til mindst 14 % af etagearealet,
 - to nye tagboliger med tagterrasser på H.C. Ørsteds Vej 71 - og
2. at der meddeles tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at renovere en ejendom beliggende i krydset H.C. Ørsteds Vej og Åboulevarden. Der er to bygninger på matriklen. Ejendommen ligger i en trafikeret kryds ved kommunegrænsen. Facaden mod Åboulevarden - især stueetagerne - er meget lukkede på grund af trafikstøj. Områdets arkitektur er broget med historicistiske bygninger side om side med nye moderne bygninger.

Ejendommen er beliggende på en hjørnegrund med meget begrænset opholdsareal. Bygningerne på ejendommen er 1-2 etager lavere end de omgivende bygninger, og fremstår i dårlig stand. Den bevaringsværdige hjørnebygning (nr. 73), som er meget synlig ved krydset, har gennemgået hårdhændede renoveringer, hvor nogle af husets originale detaljer er blevet fjernet. Den mindre nabobygning (nr. 71), som ønskes nedrevet og genopført, har en særlig beliggenhed klemmt inde mellem større bygninger. Den adskiller sig fra husrækken ved sin lave højde og særligt dårlige stand.

Ansøgning

Ansøger har i løbet af de seneste 4 år afsøgt mulighederne for at udvikle ejendommen H.C. Ørsteds Vej 71-73. I 2020 meddelte forvaltningen afslag på et lokalplanpligtigt projektforslag, idet forslaget væsentligt overskred kommuneplanrammens maks. bebyggelsesprocent og krav om mindste procentdel af etageareal til opholdsarealer.

Forvaltningen har modtaget et nyt skitseprojekt, som kan tillades uden en ny lokalplan. Da skitseforslaget indebærer en arealudvidelse, som går ud over kommuneplanrammen, ønsker ansøger en tidlig politisk stillingtagen til skitseforslaget, inden der bruges flere ressourcer på et færdigt myndighedsprojekt.

Ansøger oplyser at bygningerne er i dårlig stand og trænger til en gennemgribende renovering. Renoveringsarbejderne vil omfatte istandsættelse af den bevaringsværdige hjørnebygning (nr. 73) samt nedrivning og genopførelse af den mindre nabobygning (nr. 71), som vil få en bygningshøjde svarende til hjørnebygningen. Tilbygningen vil medføre oprettelse af to nye boliger. Ifølge ansøgers arealoversigt (bilag 2) vil ombygningsprojektet øge ejendommens bebyggelsesprocent fra 169 til 212 og procentdelen af opholdsarealer fra 9 til 14. Dvs. en forøgelse af bebyggelsesprocenten på ca. 25 og en forøgelse af opholdsarealer på omkring 50.

Skitseforslaget respekterer kommuneplanrammens maksimale etageareal (6 etager). Skitseforslaget overholder dog ikke den maksimale bebyggelsesprocent (110) eller den mindste procentdel af etageareal til opholdsarealer (50 for boliger og 10 for erhverv). Skitseforslaget overholder endvidere heller ikke kravet om 2 bilparkeringspladser, som de 2 nye boliger

udløser, hvorfor byggeriet forudsætter dispensation fra bygningsreglementets parkeringskrav, som baserer sig på kommuneplanens parkeringsnorm. Dispensationen kan opnås mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1 som kun regulerer anvendelse og ikke indeholder bestemmelser om bebyggelsesregulerende forhold eller bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen udlægger de to nederste etager til beboelse og forretning og de øvre til beboelse. Ansøgningen er i overensstemmelse med dette.

Genopførelsen og tilbygningen i nr. 71 overholder ikke byggeretten, hvorfor en byggetilladelse forudsætter en helhedsvurdering. Ved en helhedsvurdering tages der udgangspunkt i bebyggelsen, dens situation og det, der stræbes efter i området. Det, der stræbes efter i området, fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være et bymæssig løft at tilbageføre bygningen til dens oprindelige stand. Ejendommen fremstår i dårlig tilstand og klager herom fra lejere i nr. 71 bekræfter behovet for en renovering.

De tilstødende ejendomme har bebyggelsesprocenter på 108 og 233. På den anden side af vejen har ejendommene bebyggelsesprocenter på 222 og 241. Det ansøgte samlede omfang svarer således til det sædvanlige i kvarteret og kan anbefales tilladt.

Forhøjelsen af kippet op til højden af nr. 73 svarer ligeledes til det sædvanlige i området og kan anbefales tilladt.

Skitseforslaget udvider opholdsarealerne ved opførelse af vest- og sydvendte altaner mod gården, væk fra gadestøj. Dette vil forbedre boligernes kvalitet væsentligt. Projektet mangler dog at vise en kvalitativ forbedring af friarealerne på terræn.

I forhold til den kontekst, som byggeriet indgår i, bør skitseforslaget forfines til et mere tidssvarende og stedsspecifikt udtryk i overensstemmelse med arkitekturpolitikken. Altanprojektet bør ligeledes tilpasses og vise hensyn til den bevaringsværdig bygning, især i forhold til omfang af de foreslåede tagterrasser på den bevaringsværdige del.

Myndighedsprojektet vil blive forelagt for udvalget efter partshøring og før der meddeles byggetilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

20221019 Arealer, eksist.og fremt.pdf

HC Ørstedesvej 71-73 - Gade- og gårdfotos_20220909.pdf

Indsendelse 1, H C Ørstedes Vej 71-73_Oplæg_til_forhåndsdialog_07.06.22.pdf

Punkt 166: Mulighed for at udnytte tagetager til beboelse i ejendomme med servitutter, som forhindrer dette

01.02.27-A26-1-22

Resume

Udvalget skal tage principiel stilling til om forvaltningen, under visse vilkår, skal fremme ansøgninger med ønsker om at udnytte tagetager til beboelse i sammenhængende etageboligbebyggelser, der er omfattet af servitutter, som forhindrer dette. Beslutningen vil i givet fald indebære en praksisændring, idet forvaltningen hidtil har meddelt afslag til denne type konverteringsansøgninger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idét udvalget anmodede om en mere generel drøftelse af boligpolitiske principper for etablering af tagboliger på Frederiksberg.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der fremover ikke påtales servitutbestemmelser som forbyder anvendelsen af tagetager til beboelse, når følgende vilkår er opfyldt:

- konverteringsprojektet forholder sig arkitektonisk til den bebyggelse den indgår i,
- udvendige bygningsændringer respekterer den oprindelige arkitektur, særligt med hensyn til antal, placering og omfang af kviste og vinduer, set i forhold til tagfladers sammenhæng, og
- der monteres mindst én elevator, der betjener de nye boliger i tagetagen.

Sagsfremstilling

I løbet af de senere år har forvaltningen modtaget forespørgsler med ønske om at inddrage/konvertere udnyttelige tagetager til beboelse i etageboligbebyggelser vest for Fasanvejen (I 2018 på Dalgas Boulevard 27, i 2020 på Dalgas Boulevard 2 og i 2021 på Dalgas Boulevard 3 og Finsensvej 43A). Udnyttelige tagetager er tagetager med en loftshøjde som tillader udnyttelsen af tagrummet uden væsentlige ændringer af tagkonstruktionen og uden ændringer af tagprofilen. Ønsket om udnyttelsen af tagetagen opstår typisk i forbindelse med et behov for renovering af taget.

Nogle af bebyggelserne, som er vist i kortbilaget, er meget velholdte og har smukke detaljer. Det er både kulisseyggerier med storgårdskarréer ved Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard fra 1920'erne og forskudte blokke fra 1930'erne og 1940'erne ud til Peter Bangs Vej. Bebyggelserne har overvejende uafbrudte og sammenhængende saddeltage. De ældste af dem har også smukke detaljer som artikulerer facade og tag som gesimser, frontispicer, opskalkninger og en enkel af dem har usædvanligt nøjsomt placeret og veludførte hvælvede kviste.

Bebyggelserne er ikke lokalplanlagte og ligger i et af kommuneplanens kulturmiljøer – Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej (kulturmiljø 2.1), Lindevangskvarteret (kulturmiljø 3.1) og Den Sønderjyske By (kulturmiljø 3.3). Ejendommene er udpeget som bevaringsværdige med SAVE-værdier 3-4. Nogle af ejendommene er, udover begrænsningen på antal etager, også omfattet af facadezensur – en deklaration-/servituttype, som giver kommunen mulighed for at udøve skøn ved godkendelse af facadeændringer, herunder taget.

Bebyggelsernes ejerform er selskaber, fonde og andelsboligforeninger.

Regelgrundlag

Ejendommene er pålagt servitutter med kommunen som påtaleberettiget, som forbyder udnyttelsen af tagetagerne til beboelse. Bestemmelserne af denne type er som udgangspunkt blevet håndhævet hidtil.

Stadsarkivet oplyser, at *"selv om baggrunden er lidt uklar blev servitutterne stiftet i mellemkrigstiden for at hindre beboelseslejligheder i tagetager i nybyggeri. Det var en reaktion mod de udbredte kvistlejligheder af ringere kvalitet fra tiden før 1. verdenskrig. Servitutterne var en forudsætning for at få statslån og blev vedtaget i forbindelse med bebyggelsesplanerne for yderdistrikterne. Det var en generel praksis, der rækker ud over Frederiksberg Kommunes bebyggelsesplaner."*

Byggeloven, bygningsreglementet og kommuneplanen regulerer i dag de fleste forhold, som man tidligere ønskede at undgå med et forbud. Anvendelsesændringer af tagetager til beboelse kræver byggetilladelse. Kommuneplanens

rammebestemmelser angiver mindste boligstørrelse og parkeringskrav. Konverteringer af tagetager kræver deltagelse af en certificeret statiker og -brandrådgiver. Loftshøjde og energiforbrug er reguleret i bygningsreglementet. Manglen på opholdsarealer kan afhjælpes ved opførelsen af kvistaltaner i overensstemmelse med kommunens altanmanual og/eller ved at lave væsentlige kvalitative forbedringer af de eksisterende opholdsarealer. Hvis der ikke er plads til nye bil-parkeringspladser, kan der dispenseres fra bilparkeringskravet mod indbetaling til kommunens parkeringsfond. Tagetageres utilgængelighed er det eneste forhold, som ikke er sikret i bygningsreglementet, da inddragelse af eksisterende tagetager til bolig ikke udløser krav om elevator.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der ikke er belæg for at fastholde forbuddet mod indretning af beboelse i tagetager i de tilfælde, hvor konverteringsprojekterne er tilpasset ejendommens arkitektur og indeholder etablering af mindst én elevator, der vil kunne betjene tagboligerne, og forudsat, at projekterne holder sig inden for gældende kommuneplan og bygningsreglement.

Forvaltningen foreslår derfor at kriteriet om elevatoradgang skal være opfyldt i konverteringsansøgninger før der besluttet ikke at påtale en servitut, som forbyder udnyttelsen af en tagetagen til beboelse.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Udsnit af sammenhængende etageboligbebyggelser med uudnyttede tagetager

Punkt 167: Godkendelse af Skema A for Ny Søndervang Plejecenter

03.02.10-G01-2-22

Resume

Frederiksberg Kommune ønsker at opføre Plejecentret Ny Søndervang med 129 ældreboliger og serviceareal. Denne sag vedrører Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema A for byggeriet, herunder anlægs- og driftsøkonomien.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller

- 1.at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til 129 ældreboliger (plejeboliger) med et areal på 8918 m² og med en anskaffelsessum på 300,002 mio. kr. inkl. moms og det tilhørende 2.402 m² serviceareal med en anskaffelsessum på 72,207 mio. kr. ekskl. moms,
- 2.at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen for plejeboligerne, i alt 30 mio. kr.,
- 3.at der på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af plejeboligerne,
- 4.at der på statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer, i alt 5,16 mio. kr., som Frederiksberg Kommune modtager, når byggeregnskabet aflægges (skema C),
- 5.at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B, hvis anskaffelsessummen ikke er øget i skema B. Hvis anskaffelsessummen øges, skal skema B sagen fremlægges,
- 6.at budgettet for 2024 opjusteres med 16,606 mio. kr. vedrørende boligdelen,
- 7.at Frederiksberg Kommune som debitor og bygherre øger lånoptaget i Kommunekredit med 14,613 mio. kr. i budgettet for 2024, således at lånet i Kommunekredit i alt udgør 264,002 mio. kr., svarende til 88% af anskaffelsessummen,
- 8.at 1,993 mio. kr. af det øgede budget til boligdelen finansieres af 1,54 mio. kr. vedr. udvikling af udearealer fra projektet Byudvikling Ny Søndervang i budgettet for 2024 samt yderligere projektilpasninger, der vil blive fastlagt frem mod skema B,
- 9.at der meddeles anlægsbevilling til udgifter på 258,739 mio. kr. til boligdelen, udgifter på 58,423 mio. kr. til servicedelen, indtægter på 5,160 mio. kr. vedrørende statsligt tilskud til servicearealerne, samt indtægter på 25 mio. kr. vedrørende teknisk salg finansieret af afsatte rådighedsbeløb på de konkrete projekter – og
- 10.at den benyttede ABT93 med tilføjelser og fravigelser, der er anvendt ved entrepriseudbuddet, godkendes.

Indstilling

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

1. at der gives tilsagn efter lov om almene boliger m.v. om støtte til 129 ældreboliger (plejeboliger) med et areal på 8918 m² og med en anskaffelsessum på 300,002 mio. kr. inkl. moms og det tilhørende 2.402 m² serviceareal med en anskaffelsessum på 72,207 mio. kr. ekskl. moms,
2. at der gives tilsagn om kommunal støtte i form af et grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen for plejeboligerne, i alt 30 mio. kr.,
3. at der på statens vegne gives tilsagn om ydelsesstøtte til finansiering af plejeboligerne,
4. at der på statens vegne gives tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer, i alt 5,16 mio. kr., som Frederiksberg Kommune modtager, når byggeregnskabet aflægges (skema C),
5. at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B, hvis anskaffelsessummen ikke er øget i skema B. Hvis anskaffelsessummen øges, skal skema B sagen fremlægges,
6. at budgettet for 2024 opjusteres med 16,606 mio. kr. vedrørende boligdelen,
7. at Frederiksberg Kommune som debitor og bygherre øger lånoptaget i Kommunekredit med 14,613 mio. kr. i budgettet for 2024, således at lånet i Kommunekredit i alt udgør 264,002 mio. kr., svarende til 88% af anskaffelsessummen,
8. at 1,993 mio. kr. af det øgede budget til boligdelen finansieres af 1,54 mio. kr. vedr. udvikling af udearealer fra projektet Byudvikling Ny Søndervang i budgettet for 2024 samt yderligere projektilpasninger, der vil blive fastlagt frem mod skema B,
9. at der meddeles anlægsbevilling til udgifter på 258,739 mio. kr. til boligdelen, udgifter på 58,423 mio. kr. til servicedelen, indtægter på 5,160 mio. kr. vedrørende statsligt tilskud til servicearealerne, samt indtægter på 25 mio. kr. vedrørende teknisk salg finansieret af afsatte rådighedsbeløb på de konkrete projekter - og
10. at den benyttede ABT93 med tilføjelser og fravigelser, der er anvendt ved entrepriseudbuddet, godkendes.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget,

at sagen tages til efterretning.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Sundheds- og Omsorgsudvalget, at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Plejecenteret Ny Søndervang består af 129 almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal beliggende på hjørnet af Stæhr Johansens Vej og Emil Christian Hansens Vej ved siden af det eksisterende plejecenter Søndervang. Plejecentret indeholder 24 særlige ældreboliger som botilbud for mennesker med handicap. Frederiksberg Kommune har købt grunden af Frederiksberg Forsyning, og plejecenteret opføres med Frederiksberg Kommune som både bygherre og byggeforretningsfører. Byggeriet er tegnet af Arkitektfirmaet Entasis, og det består af en tre etages bygning til botilbuddet der er forbundet af en fælles portbygning med de øvrige plejeboliger og servicearealet, der ligger i en fem-etages karrebebyggelse. En indre gårdhave tilbyder et beskyttet udeareal til plejecentret, og der etableres en skærmet terapihave ved hovedindgangens forplads.

Projektet lægger sig ind i Frederiksbergstrategiens mål om at opnå synergi mellem indsatser, der understøtter flere mål på en gang. Således bliver der i tilknytning til plejecenteret etableret en Klimaskole på 116 m², der skal fungere til undervisning om klimaforhold for elever ved skolerne på Frederiksberg. Klimaskolens aktiviteter kan give mulighed for møder mellem generationerne. Lokalet adskilles fra cafeen i Plejecentret med en glasvæg med fløjddøre. Plejecentrets beboere vil også kunne anvende lokalerne, hvor der også er et klimakøkken, til private fester mv.

Byggeriet forventes påbegyndt i april måned 2023, og vil jævnfør den gældende tidsplan stå helt færdigt medio 2025.

Byggeforretningsfører

Når kommunen er bygherre, er der ikke noget krav om, at kommunen antager en byggeforretningsfører. Således er Frederiksberg Kommune både bygherre og byggeforretningsfører for Ny Søndervang Plejecenter. Indberetningen af økonomien i det administrative system for støttesager, BOSSINF, er foretaget af den almene boligorganisation DAB for Frederiksberg Kommune.

Lovgivning

Etablering af plejecenteret med 129 boliger og tilhørende servicearealer sker som nybyggeri i henhold til §115 og §140 i Almenboligloven. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene ældreboliger og etablering af servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke foregår i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger. Forvaltningen påser, at de betingelser for tilsagnet, der fremgår af almenboligloven og støttebekendtgørelsen [Bek. nr. 14. af 9.01.2020] er overholdt.

Grundkøbet

Frederiksberg Kommune har købt grunden af Frederiksberg Forsyning med overtagelsesdato den 1. oktober 2022 for 71.960.550 kr. Der er foretaget en "teknisk fastsættelse" af grundkøbesummen til de to kommunale boligafdelinger Ny Søndervang Plejecenter med en grundpris på 25 mio. kr. og Ny Søndervang Servicearealer med en grundpris på 5 mio. kr. Idet lokalplanen fastlægger anvendelsen til offentlige formål og beskriver et projekt for et kommunalt plejecenter, er det vurderet, at grundkøbesummen kan reduceres. Den "tekniske fastsættelse" af grundprisen er vurderet således, at der er mulighed for, inden for anskaffelsessummen ud fra maksimumsbeløbet, at opføre et plejecenter, der lever op til de arkitektoniske og funktionsmæssige krav, der er beskrevet i lokalplanen, samt de krav til et moderne plejecenter, der er beskrevet i byggeprogrammet. En redegørelse om den tekniske fastsættelse af købesummen blev beskrevet i sagen om godkendelse af købsaftalen for grunden til Ny Søndervang Plejecenter, som blev fremlagt for kommunalbestyrelsen den 30 august 2021. *Vedlagt som bilag 1.*

Arealet, hvor plejecentret Ny Søndervang opføres, udstykkes til en samlet fast ejendom ved sammenlægning af ejendommene del af matr. nr. 26en og del af matr. nr. 26c. Der overføres desuden en del af arealet fra Emil Chr. Hansens Vej matr. nr. 7000dr til den vestlige del af den nye ejendom.

Lokalplan

Plejecentret Ny Søndervang er omfattet af Lokalplan nr. 235 for Ny Søndervang, der har været sendt i høring fra 29. juni 2022 - 7. september 2022. Lokalplanen blev godkendt på møde i Kommunalbestyrelsen den 14. november 2022. Bebyggelsesprocenten er 166,4% og overholder således lokalplanens krav om en bebyggelsesprocent på 170%. Projektet er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.

Ældreboligerne

De 129 ældreboliger er opdelt i 105 plejeboliger på 7.156 m² med en gennemsnitsstørrelse på 69 m², og 24 plejeboliger i et botilbud for mennesker med handicap på 1.762 m², og således udgør boligdelen i alt 8.918 m². Boligerne i botilbuddet er mellem 68 m² og 83,9 m². Lokalplanen foreskriver, at boligernes bruttoetageareal skal være minimum 60 m², og dette er således overholdt.

Arealer og ejerlejlighedsopdeling

I henhold til støttebekendtgørelsens §17 skal boligarealet opgøres som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til lov om Bygnings- og Boligregistrering BBR.

Plejeboligerne udgør 8.918 m² støtteberettiget areal, og servicearealerne udgør 2.402 m². Denne arealberegning er foretaget ud fra BBR instruksen af Landinspektørfirmaet LE34.

Byggeriet opdeles i to ejerlejligheder:

Ejerlejlighed 1: Plejeboligerne og servicearealet

Ejerlejlighed 2: Klimaskolen

Denne ansøgning om støttetilsagn vedrører udelukkende ejerlejlighed 1: Boligerne og servicearealet.

Udbud i totalentreprise

Der er til projektet udarbejdet et omfattende konkurrenceprogram, der detaljeret beskriver krav og ønsker til det fremtidige Ny Søndervang. Programmet er udarbejdet på baggrund af en grundig brugerinddragelsesproces med workshops med en lang række interessenter. Projektet er udbudt i totalentreprise/projektkonkurrence blandt 5 prækvalificerede teams, bestående af totalentreprenører, arkitekter og rådgivende ingeniører.

Udbuddet blev udført i henhold til udbudsloven som udbud med forhandling og der var 3 forhandlingsrunder undervejs. Efter 2. aflevering blev to tilbudsgivere sorteret fra og ved endeligt tilbud modtog Frederiksberg Kommune tre tilbud. Projekterne blev gennemgået og vurderet i december måned 2021 af et bedømmelsesudvalg med deltagelse af Frederiksberg Kommune og en ekstern faglig rådgiver. Den endelige bedømmelse blev foretaget af et politisk bedømmelsesudvalg, og Hansson & Knudsen A/S blev udpeget som vinder af konkurrencen. Hansson og Knudsen havde det billigste tilbud med 277,524 mio. kr. Den samlede entreprisensum knyttet til boligdelen er 211,563 mio. kr. Der er indgået en totalentreprisekontrakt, og siden januar måned 2022 har der været en samarbejdsfase, hvor konkurrenceforslaget er blevet justeret og tilrettet i et tæt samarbejde med Hansson & Knudsen og deres rådgivere, bygherrerådgiver Arkitema/COWI, samt repræsentanter for det eksisterende Søndervang, botilbud samt Klimaskolen.

I projektet efterleves kravet om kvalitetssikring i forbindelse med granskning. I tidsplanen er der afsat tid af til granskning i form af granskningsnotater fra både projekterende parter organisation, samt bygherre og bygherrerådgiver. Totalentreprenøren har fremsendt en redegørelse for risikobehæftede forhold, som indgår i granskningen forud for ansøgning om skema B.

I henhold til støttebekendtgørelsens § 30 stk. 2 skal Kommunalbestyrelsen stille som betingelse for tilsagnet, at ABT lægges til grund for udbuddet uden fravigelser. Kommunalbestyrelsen kan dog efter modtaget begrundelse godkende fravigelser. Der er i bilag 2. redegjort for fravigelser i henhold til ABT93. Idet udbuddet har været gennemført, må fravigelserne derfor godkendes.

Finansiering af plejeboligerne

Anskaffelsessummen finansieres med 2% beboerindskud, 10% kommunal grundkapital og 88% støttede lån i Kommunekredit. Finansieringen af anskaffelsessummen er således i overensstemmelse med Almenboliglovens §118a. Frederiksberg Kommune optager lån i Kommunekredit til de første 88% af anskaffelsessummen. Desuden indskyder Frederiksberg Kommune grundkapital på 10% af anskaffelsessummen. De sidste 2% finansieres ved beboerindskud, der midlertidigt finansieres af kommunen.

Der er i 2022 meddelt øget maksimumsbeløb, som øger rammebeløbet for anskaffelsessummen. Idet byggelånsrenterne er steget betragteligt, rådgiverudgifter til projektering er øget med 2 mio.kr., og der er behov for en større afsætning til uforudsete udgifter, er anskaffelsessummen øget med 16,606 mio. kr.

Finansiering af plejeboligerne

Beløb i mio. kr. inkl. moms

Anskaffelsessum

300 mio. kr.

Heraf grundkøbesum	25 mio. kr.
Støttet lån i Kommunekredit 88%	264 mio. kr.
Beboerindskud 2%	6 mio. kr.
Grundkapital 10%	30 mio. kr.

Anskaffelsessum og finansiering af servicearealerne

Anskaffelsessummen for servicearealerne er budgetteret til kr. 89,132 mio. kr. inklusive moms. Frederiksberg Kommune kan som bygherre udligne moms af momspålagte arbejder over momsudligningsordningen, og således er anskaffelsessummen 72,207 mio. kr. eksklusive moms og før fradrag af tilskud. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig (129 boliger), som udgør 5,16 mio. kr., som nedsætter den samlede anskaffelsessum ekskl. moms. Tilskuddet udbetales dog først, når byggeregnskabet for servicearealet og boligdelen er godkendt.

Huslejen

Den månedlige husleje eksklusive forbrug af vand, varme og el er 1.458 kr. pr. m² om året og forbrugsudgifter it, antenne mv. er fastsat til 140 kr. pr. m² pr. år. Det giver en husleje for en plejebolig på 69 m² på 8.384 kr. om måneden eksklusive forbrug og 9.189 kr. om måneden inklusive forbrug. Driftsudgifterne eksklusive forbrug, antenne mv. udgør 436 kr. pr. m² ekskl. forbrug om året. Det vurderes at være i tråd med sædvanlige driftsudgifter for tilsvarende byggerier.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det nye plejecenter vil tilbyde moderne og velindrettede rammer om et godt ældreliv for borgerne i de nye plejeboliger og botilbuddet. Plejecentret er tænkt sammen med gode beskyttede haverum og med muligheder for møder mellem generationerne. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanen, herunder formålet med lokalplanen. Huslejen vurderes rimelig i betragtning af projektets høje kvalitet og det huslejeniveau, der er på Frederiksberg.

Økonomi

Boligdel

I anlægsbudgettet er der afsat 283,396 mio. kr. Hertil øges budgettet med 16,606 mio. kr. knyttet til den ekstraordinære forøgelse af maksimumsbeløbet for 2022. Herefter udgør budgettet på boligdelen i alt 300,002 mio. kr. Af de 16,606 mio. kr. finansieres 14,613 mio. kr. af et øget lånoptag mens 1,993 mio. kr. vedr. servicetilskud og beboertilskud finansieres af hhv. 1,540 mio. kr. fra projektet Byudvikling Ny Søndervang samt 0,453 mio. kr. fra projektets servicedel.

Serviceareal

Det afsatte rådighedsbeløb til servicearealet vil efter justeringer være 72,207 mio. kr. inkl. grundkøb på 5 mio. kr..

Inventar og byudvikling

Der er afsat 15,639 mio. kr. til inventar og der vil efter justeringer være afsat 11,266 mio. kr. til byudvikling.

Grundkøb

Der har været afholdt 72 mio. kr. til køb af grund fordelt med 25 mio. kr. der indgår i budgettet til boligdelen, 5 mio. kr. vedr. køb af servicearealet, samt 42 mio. kr. til køb af grund i øvrigt.

Anlægsbevillinger

Der meddeles anlægsbevilling til boligdelen på 258,739 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb så den samlede anlægsbevilling herefter udgør 300,002 mio. kr. Der meddeles anlægsbevilling på 58,423 mio. kr. til servicedelen finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på servicedelen, så den samlede anlægsbevilling herefter udgør 67,207 mio. kr. Der meddeles anlægsbevilling på 5,160 mio. kr. til indtægter vedr. servicearealtilskud finansieret af afsat rådighedsbeløb til indtægter vedr. servicedelen. Der meddeles anlægsbevilling til indtægter på 25 mio. kr. til teknisk salg finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på projektet ”teknisk salg vedr. Ny Søndervang”.

Projekt	Budget efter skema A	Anlægsbevilget nu	Ny anlægsbevilling med sagen
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Ny Søndervang boligdel	300,002	41,263	258,739

Ny Søndervang servicearealer	67,207	8,784	58,423
Ny Søndervang servicearealer	-5,160	0	-5,160
Teknisk salg vedrørende Ny Søndervang	-25	0	-25

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima- Plan og Boligudvalget, Socialudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, M, K

Bilag

Bilag 2 Frederiksberg Kommunes tilføjelser og fravigelser fra ABT93

Bilag 3 BOSSINF Skema A boligdelen Ny Søndervang 11-11-2022

Bilag 4 BOSSINF Skema A Serviceareal Ny Søndervang

Bilag 5 BBR-fortegnelse nr. 5 - Ny Søndervang - adgangsarealfordeling 23-77

Bilag 6 - Byggeprogram Del 1

Bevillingsskema Ny Søndervang - Byudvikling

Bevillingsskema Ny Søndervang - Teknisk salg

Bevillingsskema Ny Søndervang - Boligdel

Bevillingsskema Ny Søndervang - Servicedel

Punkt 168: Falkoner Allé 41 - Etablering af 2 nye tagboliger

02.34.02-P19-370-21

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne en eksisterende delvist udnyttet tagetage til to nye tagboliger på henholdsvis 158 m² og 175 m² i ejendommen Falkoner Allé 41-43 og Helgesvej 2. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet kræver dispensation fra lokalplan nr. 226 for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til 2 nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med eventuel efterfølgende partshøring/naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser,
2. at der gives dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere 2 bilparkeringspladser mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
3. at der gives dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og
4. at der tages stilling til hvorvidt der skal etableres altaner efter en samlet harmonisk plan i overensstemmelse med altanmanualen og lokalplan 226 eller om altaner kan undlades etableret.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra et arkitektfirma som på vegne af ejer ønsker at etablere to nye tagboliger i ejers udlejningsejendom beliggende Falkoner Allé 41-43 og Helgesvej 2.

Ejendommen er opført som beboelsesejendom med erhverv i stueetagen og beboelseslejligheder fra første til tredje sal. Der er 15 boliger i ejendommen på mellem 75 m² og 148 m² med en gennemsnitsstørrelse på 91 m². Bebyggelsesprocenten er 189%. Ejendommen er opdelt med 3 opgange. To opgange har to boliger på hver etage og en opgang har én bolig på hver etage. Ejendommen har en høj bevaringsværdi SAVE 4 og ligger i et blandet byområde.

I 2003 blev der givet tilladelse til at indrette beboelse i tagetagen med intern trappeforbindelse til to underliggende lejligheder henholdsvis Falkoner Allé 41 3.tv og Falkoner Allé 43 3. th. Ansøger oplyser, at nuværende ejer efter erhvervelsen af ejendommen har konstateret, at tagetagen ikke er blevet anvendt og indrettet, som der blev søgt om og givet tilladelse til i 2003. Tagetagen har i stedet været anvendt til beboelse i selvstændige lejligheder og ansøger vurderer, at der er usikkerhed om brandsikkerheden i tagetagens lejligheder. Derfor har nuværende ejer valgt ikke at benytte tagetagen til beboelse.

Ejendommen er beliggende i en karré med fælles gårdareal. Den fælles gård blev etableret i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning fra 1998. Den centrale del af arealet er indrettet som et gennemgående grønt fællesareal, der er omkranset af bl.a. befæstede arealer, der giver adgang til de enkelte ejendomme. Langs facader er der etableret nærarealer med mulighed for ophold. En stor del af det centrale, grønne fællesareal er græsdækket og rummer et antal mindre 'opholdsrum' omgivet af beplantning. Et område er udformet med anvendelsesmuligheder for boldspil, petanque, festplads ved fælles gårdarrangementer og lignende. Bunkersanlægget er bearbejdet terrænmæssigt med mulighed for leg. Skure, halvtage mv. er placeret for enderne af anlægget.

Ansøgning

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil og med eksisterende kviste, tagvinduer og tagterrace. Tagboligerne vil blive henholdsvis 158 m² og 175 m², hvilket giver en gennemsnitsstørrelse på 100 m² for ejendommens boliger. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Der ønskes etableret elevator til de to tagboliger og derved også til 3 øvrige boliger. Elevatoren vurderes at kunne holdes inden for den eksisterende bygningsvolumen.

Der ønskes at give mulighed for at ejendommens øvrige lejere kan tilvælge en altan til deres bolig. Dette både for at øge boligkvaliteten i den enkelte bolig og for at give noget til byen ved at hæve boligstandarden. Der vil samlet set være potentiale for etablering af 12 altaner. Etablering af altaner i tilknytning til ejendommens øvrige boliger vil medføre en forøgelse af huslejen i overensstemmelse med gældende regler. I ledige rum placeret i ejendommens kælder vil der blive etableret yderligere 8 depotrum, så der fremadrettet vil være depotrum til alle lejligheder i ejendommen.

Ejendommens gårdrum, der ikke indeholder bilparkeringspladser, ændres ikke. Bygherren er indstillet på at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i tilfælde af krav om parkeringspladser. Ansøger oplyser, at gårdrummet er veldisponeret med forskellige funktioner og generelt fremstår meget tilgængeligt og i fin stand. Hele gårdrummet er et fællesareal med et fælles gårdlaug.

Ansøger oplyser, at der i forbindelse med byggesagen fra 2002 blev ansøgt og udført renovering af ejendommens klimaskærm og tagetage. Facader og adgangsvejen vil generelt forblive uændret og være som ansøgt i 2002.

Regelgrundlag

Lokalplan 226 - Svømmehalskvarteret - Bevarende lokalplan

Lokalplanens formål er blandt andet at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af karakteristiske bygningsdele og arkitektoniske elementer.

Lejlighedsstørrelser

Familieboliger skal være minimum 65 m² bruttoareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m².

Opholds- og legearealer

De ubebyggede arealer skal indrettes med opholdsarealer, legepladser, parkering og tilkørselsarealer, befæstelse, beplantning og belysning efter en samlet plan. De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse til boligformål skal der etableres opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet, til erhverv og institutioner 10% af bruttoetagearealet og 30% for studie/ungdomsboliger.

Parkering

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig ved ændret anvendelse af bebyggelse og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig

Altaner

Altaner kan etableres i overensstemmelse med Altanmanualen "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning" samt tillæg hertil.

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst, at projekter med f.eks. tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Projekter vurderes desuden på baggrund af, hvilke effekter projektet har for den omgivende by, idet der bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej), hvor denne ejendom er beliggende, er der særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til den omgivende by.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret - både til gade- og gårdside. Ejendommens bærende værdier er altså bevaret.

Den ansøgte etablering af to nye tagboliger er af beskedent omfang, da ejendommens tagetage allerede er delvist udnyttet til bolig og allerede i dag syner af bolig udefra. Ombygningen vurderes desuden at være hensigtsmæssig i forhold til at der er etableret boliger som ikke overholder tidligere byggetilladelse og eventuelle mangler i forhold til brandsikkerhed. Desuden vurderes at de nye boliger er veldisponeret og gennemlyste. Der tilføjes øget tilgængelighed på grund af elevatoren, der dog ikke betjener alle lejligheder og ikke kælderen.

Det er forvaltningens vurdering, at de eksisterende fælles opholdsarealer er af høj kvalitet. Der kan etableres altaner/private bolignære opholdsarealer til 12 af de eksisterende lejligheder, som øger boligkvaliteten og presset på de eksisterende opholdsarealer. Det er forvaltningens vurdering at hvis der skal opsættes altaner, skal det være efter en harmonisk løsning jf. altanmanualen, hvilket ikke altid er tilfældet, hvis det er en tilvalgsordning for de enkelte lejere.

Ejendommen er beliggende øst for Fasanvej og tilladelsen til at fravige kommuneplanens bestemmelse om anlæg af bilparkeringspladser til nye boliger skal ske med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til byen. Her vurderer forvaltningen, at etablering af elevator formodentlig ikke ville ske uden en boligtilvækst ligesom projektet vil få rettet op på evt. ulovlige forhold etableret af den tidligere ejer af ejendommen, hvilket kan tale for en tilladelse til projektet.

Ejendommen er beliggende i kvarter 5 i Kommuneplan: "Kvarteret omkring svømmehallen og nord for Godthåbsvej". Dette kvarter har den laveste gennemsnitsstørrelse på boliger (78 m^2) i kommunen. De ansøgte boliger er i denne sammenhæng meget større og vil bidrage til blandet by, da det ikke længere er muligt at opnå tilladelse til mere end 145 m^2 ved sammenlægningssager.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at projektet godkendes mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond svarende til tre bilparkeringspladser.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for hver af de 2 bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Byggeandragende

Supplerende Byggeandragende

Situationsplan

Etageplan, tagetage

Etageplan, normal etage

Etageplan, Kælderplan

Facade Nord

Facade Syd

Facade Øst

Facade Vest

Punkt 169: Disponering af midler til vedligehold af kommunale ejendomme

82.07.00-Ø00-3-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af de kommunale ejendomme indstilles det, at de afsatte midler i Budget 2023 udmøntes til renovering af en række kommunale bygninger i 2023. Det indstilles, at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb for i alt 18,97 mio. kr. fordelt med 8,34 mio. kr. til vedligehold af dagtilbud samt 10,63 mio. kr. til vedligehold af øvrige kommunale ejendomme.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 8,34 mio. kr. til renoveringen af fem dagtilbud i 2023 jf. tabel 2A. Dette finansieres af 3,00 mio. kr. i rådighedsbeløb afsat til formålet i 2023 fra Puljen til vedligehold af dagtilbud, 4,50 mio. kr. fra vedligeholdsplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg i 2023 samt udmøntning af 0,84 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme for 2023 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 10,63 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver jf. tabel 2B på en række ejendomme i 2023 finansieret af 10,63 mio. kr. af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2023 på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme.

Udvalget noterede sig, at der er lagt vægt på energieffektiviseringer og understregede vigtigheden af, at der er stort fokus på energibesparelser i de kommunale renoveringsprojekter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 8,34 mio. kr. til renoveringen af fem dagtilbud i 2023 jf. tabel 2A. Dette finansieres af 3,00 mio. kr. i rådighedsbeløb afsat til formålet i 2023 fra Puljen til vedligehold af dagtilbud, 4,50 mio. kr. fra vedligeholdsplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg i 2023 samt udmøntning af 0,84 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme for 2023 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på i alt 10,63 mio. kr. til konkrete renoveringsopgaver jf. tabel 2B på en række ejendomme i 2023 finansieret af 10,63 mio. kr. af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2023 på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der med Budget 2023 afsat midler til et markant løft af vedligeholdelsesstanden i de kommunale bygninger.

I indeværende sag ønskes en anlægsbevilling på i alt 18,97 mio. kr. fordelt med 8,34 mio. kr. til vedligehold af dagtilbud og 10,63 mio. kr. til vedligehold af øvrige kommunale ejendomme.

Den byggefaglige prioritering af vedligeholdelsesprojekter er sket på tværs af porteføljen for at sikre velfungerende ejendomme, der kan skabe de bedst mulige rammer for de kommunale kernefunktioner.

Her er der for nuværende et stort behov på dagtilbudsområdet, hvor en række ejendomme har betydelige vedligeholdelsesbehov. Der er afsat 3 mio. kr. til dagtilbud og derudover prioriteres der fra den tværgående pulje til vedligehold for at sikre, at de mest akutte vedligeholdelsesopgaver prioriteres først.

Der er afsat 11,48 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold på øvrige kommunale ejendomme i 2023 samt 3,00 mio. kr. på Puljen til vedligehold af dagtilbud i 2023. Begge puljer ønskes udmøntet og anlægsbevilget til de identificerede projekter, der fremgår af tabel 2A og 2B. De to puljer er en del af den samlede plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2023 jf. pkt. 228 på kommunalbestyrelsens møde den 10. oktober 2022.

Derudover ønskes der med indeværende sag en omdisponering af mindreforbrug på den samlede vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsfaciliteter på i alt 4,50 mio.kr. (mindreforbrug på P-kælder på Falkoner Plads 2,20 mio. kr. fra 2022 samt omdisponering af 2,30 mio. kr. oprindeligt afsat til Huset (Klubhuset), der med Budget 2023 lukkes eller afhændes).

Fordelingen af den samlede anlægsbevilling på 18,98 mio. kr. samt hvilke puljer, midlerne kommer fra, fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Disponering af midler til vedligehold af kommunale ejendomme i 2023

Puljer	Budget
Pulje til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2023, heraf 598.000 kr. i mindreforbrug fra Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme i 2022 overført i 3. FR.	11.470.000
Pulje til vedligehold af dagtilbud i 2023	3.000.000
Mindreforbrug på den samlede vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsfaciliteter i 2023 overført i 3. FR.	4.500.000
I alt	18.970.000

Anlægsbevillingen skal blandt andet dække renovering af en række ejendomme, herunder Frederiksberg Sogns Børnehus, Børnehuset Kufferten, Børnehuset Valhalla, fortsættelse af Frederiksberg Brandstation, Tandlægebygningen på Skolen på Nylandsvej m.fl. Renoveringsprojekterne på puljen til dagtilbud er beskrevet i tabel 2A mens renoveringsprojekterne på puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme er beskrevet i tabel 2B nedenfor.

Da der er overlap mellem projekterne under de to puljer, er tabel 2A og 2B udtryk for forvaltningens forslag til, hvordan det samlede beløb på tværs af de to formål skal udmøntes.

Tabel 2A: Projekter på puljen til vedligehold af dagtilbud

Puljen til vedligehold af dagtilbud	2023
Nyt tag og nye kviste og vinduer på Frederiksberg Sogns Børnehus, Frederiksberg Bredegade 11	4.130.000
Den tidligere renovering af ejendommen i 2013 indeholdt ikke udskiftning af tegltag, vinduer og kviste, da det her blev vurderet, at der var restlevetid på denne del af ejendommen. Derfor skiftes nu både tag, kviste og vinduer for at sikre mod skader på ejendommen. Vinduer udskiftes til nye snedkervinduer i træ som opfylder nutidens energikrav, hvorfor projektet forventes at give en energibesparelse.	
Nye vinduer og yderdøre på Børnehuset Kufferten, Tesdorpsvej 25	2.060.000
Børnehuset Kufferten skal have nye vinduer og yderdøre, da de eksisterende er så nedslidte, at de ikke kan renoveres. Vinduer udskiftes til nye snedkervinduer i træ som opfylder nutidens energikrav, hvorfor projektet forventes at give en energibesparelse.	
Nyt tag på Børnehuset Valhalla, Holger Danskes Vej 104	1.450.000
Levetiden på det eksisterende bølgeeternittag på træbygningen er opbrugt. Der monteres ny tagdækning.	
Nyt ventilationsanlæg på Børnehuset Falkonergården, Falkoner Allé 130	400.000
Ventilationsanlæggets levetid er opbrugt og anlægget skal udskiftes. Der forventes en energibesparelse ved denne udskiftning.	
Nyt ventilationsanlæg på Børnehuset Carlsvognen, Rahbeks Allé 19	300.000
Ventilationsanlæggets levetid er opbrugt og anlægget skal udskiftes. Der forventes en energibesparelse ved denne udskiftning.	

I alt	8.340.000
--------------	------------------

Tabel 2B: Projekter på puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme

Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme 2023

Nye brugsvandsinstallationer og faldstammer på Frederiksberg	4.010.000
---	------------------

Brandstation, Howitzvej 26-28

I 2022 blev der afsat 980.000 kr og i 2023 afsat 850.000 kr. til udskiftning af brugsvandsinstallationerne i brandstationens kælder. Behovet for udskiftning af brugsvandsinstallationer og faldstammer er dog større end først antaget. Der ønskes derfor tillægsbevilling til udmøntningen fra 2022.

Nyt tag og gennemgang af vinduer og døre, Skolen på Nylandsvej, tandlægebygningen, Nylandsvej 23A	1.160.000
--	------------------

Bygningens tag er nedslidt og der udføres nyt tag i naturskifer. Vinduer og døre gennemgås og malerbehandles.

Bygningens tag er nedslidt og der udføres nyt tag i naturskifer. Vinduer og døre gennemgås og malerbehandles.

Tværgående indsats til renovering af ventilation og CTS, Flere ejendomme.	1.050.000
--	------------------

Tværgående indsats for renovering og energioptimering af ventilation, CTS (bygningautomatik) mv. Der prioriteres projekter der giver en energibesparelse.

Tværgående indsats for renovering og energioptimering af ventilation, CTS (bygningautomatik) mv. Der prioriteres projekter der giver en energibesparelse.

Nyt tag på Skolen ved Bülowvej, bygning D, Rosenørns Allé 59	860.000
---	----------------

Levetiden på bygningens tagpaptag er opbrugt og taget skiftes. Ved projektering undersøges muligheden for at projektet kan medføre en energibesparelse.

Nye vinduer og døre, Louis P Juniorklub, Nylandsvej 51	690.000
---	----------------

Louis P Juniorklub skal have nye vinduer og døre, da de eksisterende er nedslidte og ikke kan renoveres. Vinduer udskiftes til nye snedkervinduer i træ som opfylder nutidens energikrav, hvorfor projektet forventes at give en energibesparelse.

Nyt ventilationsanlæg, Ny Hollænderskolen, fagbygning, Amicisvej 11	340.000
--	----------------

Ventilationsanlæggets levetid er opbrugt, og skal udskiftes. Der forventes en energibesparelse ved denne udskiftning.

Intern og ekstern rådgivning for alle projekter på begge puljer	2.520.000
--	------------------

Intern og ekstern rådgivning: Projektledelse og styring af projekter samt uforudsete arbejder, som kræver ekstraordinær projektledelse og styring.

I alt	10.630.000
--------------	-------------------

Prissætningen af projekterne bygger på reference- og erfaringspriser fra tilsvarende projekter. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra referencepriserne, vil enten omfang eller kvalitet blive revideret, hvor det er muligt og kan forsvares.

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de kommunale ejendomme opretholder deres funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og borgernes hverdagsliv og for at undgå fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. På den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af de enkelte projekter bevilget

Økonomi

I sagen meddeles anlægsbevilling på i alt 18,97 mio. kr. til anlægsprojekter på en række kommunale ejendomme jf. tabel 2A og 2B. Der er afsat 11,47 mio. kr. på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold på øvrige kommunale

ejendomme i 2023, 3,00 mio. kr. på Puljen til vedligehold af dagtilbud i 2023 samt 4,50 mio. kr. fra den samlede vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsfaciliteter i 2023.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bevillingsskema vedligeholdelse 2023

Punkt 170: Status for arbejdet med tilsyn af tomme boliger

03.01.00-G01-5-22

Resume

Denne status gennemgår regelsættet og erfaringerne fra tilsynsarbejdet i 2021 og 2022 samt de foreløbige overvejelser om den fremadrettede tilrettelæggelse af tilsyn med tomme boliger. Endvidere skal udvalget drøfte en permanent delegation til forvaltningen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog

1. at status for arbejdet med tilsyn med tomme boliger tages til efterretning - og
2. at forvaltningen bemyndiges til at tillade, at boliger kan stå tomme op til 12 måneder såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, jf. sagsfremstillingen, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end 12 måneder fortsat forelægges udvalget.

Udvalget anmodede desuden forvaltningen om oplæg til hvordan indsatsen vedr. tilsyn med tomme boliger kan intensiveres yderligere.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at status for arbejdet med tilsyn med tomme boliger tages til efterretning - og
2. at forvaltningen bemyndiges til at tillade, at boliger kan stå tomme op til 12 måneder såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, jf. sagsfremstillingen, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end 12 måneder fortsat forelægges udvalget.

Sagsfremstilling

Der er stor efterspørgsel på boliger på Frederiksberg og dermed pres på boligforsyningen. Boliger, der står unødigt tomme, skaber yderligere et pres. For at sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende boligmasse, fører forvaltningen løbende tilsyn med de tomme boliger. Tomme boliger skal forstås som boliger, der er registreret i BBR-registret men som ikke har nogen folkeregistertilmelding. Tilsynet med tomme boliger blev med budget 2020 bevilliget en intensiveret indsat med 275.000 kr. i en toårig periode (2020 og 2021). Til budget 2021 blev bevillingen gjort varig og halveret således, at bevillingen fra 2022 er på 138.000 kr. Med denne sag fremlægges en årlig status på forvaltningens tilsynsarbejde på området samt antallet af boliger uden folkeregistertilmelding.

Status for tilsynsarbejdet

Det intensiverede tilsyn, som startede i efteråret 2020, bevirkede, at forvaltningen har ført flere tilsyn om året end før 2020. Antallet har herefter ligget på et stabilt niveau, også med den varige og halverede bevilling jf. budget 2021. Dette skyldes blandt andet et it-system, som blev iværksat i sidste kvartal i 2020, der har systematiseret arbejdet og automatiseret arbejds gange.

I oktober 2022 er antallet af boliger uden folkeregistertilmelding på 1.732. Til sammenligning var antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i oktober 2021 på 1.884 boliger. Det seneste år har forvaltningen ført 865 tilsyn. Antallet af boliger, som er registreret ubeboet uden kommunens tilladelse, er derved nedbragt fra 437 i oktober 2021 til 346 i oktober 2022. For disse 346 boliger gælder det, at alle boliger er blevet tomme indenfor de seneste 5 måneder på nær 35 dødsboer, som fortsat afventer behandling af skifteretten.

	11.10.2018	16.12.2019	19.08.2020	21.10.2021*	18.10.2022*
Boliger uden folkeregistertilmelding samlet:	2.098	2.217	2.544	1.884	1.732
Kortere end 6 måneder	1.101	1.108	1.275	1.082	967
Imellem 6 måneder og 5 år	881	761	974	845	680

Kortere end 6 uger	x	x	521	470	405
Længere end 5 år	116	90	67	71	85
Boliger uden folkeregistertilmelding, der endnu ikke er ført tilsyn med, som er omfattet af tilsynet (6 uger til 5 år)	1.449	882	1.254	437	346
Påbegyndte tilsyn siden sidste opgørelse	38	1.274	293	1.043	865

*Det almindelige tilsyn inkluderer som udgangspunkt ikke tilsyn med ungdoms- og kollegieboliger, hvilket det nye it-system tager højde for. Disse er derfor ikke talt med i data fra 2021 og 2022. I oktober 2021 findes der i alt 2.270 kollegie- og ungdomsboliger, hvor 258 af disse boliger var uden folkeregistertilmelding i august 2020. 258 boliger er en lille andel af den samlede boligmasse, og forvaltningen finder derfor, at antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i oktober 2022 kan sammenlignes med de foregående år.

I lighed med de foregående år har tilsynet været koncentreret om de boliger, hvor der ikke har været folkeregistertilmelding i en periode, der er længere end seks måneder, men kortere end 5 år. Har en bolig stået tom i over 5 år, har forvaltningen ingen sanktionsmuligheder før den er beboet igen ifølge lov om boligforhold. Er boligen nyopført og fastlagt til helårsbolig i en lokalplan vedtaget før 1. januar 2021, og har boligen ikke hidtil været benyttet til helårsbeboelse, kan kommunen ligeledes ikke forpligte ejerne til bopælspligten i henhold til planloven. Først når boligen har været anvendt til helårsbeboelse, opstår pligten til at bebo den permanent. Forvaltningen går dog i dialog med boligejeren og opfordrer til, at boligen benyttes som helårsbeboelse.

Antallet af boliger, der ikke har haft folkeregistertilmelding i en periode på mere end seks måneder, men kortere end 5 år, er i oktober 2022 på 680 boliger. For de fleste af disse boliger gælder det, at anvendelsen ikke er i strid med bestemmelserne i lov om boligforhold. For de øvrige er et tilsyn påbegyndt, og forvaltningen afventer svar fra ejerne.

Antallet af boliger uden folkeregistertilmelding i en kortere periode end 6 måneder er i oktober 2022 på 967. Antallet har ligget stabilt i de foregående år. På grund af udlejning, salg og renovering, må det forventes, at der altid vil være en omsætning af tomme boliger i kortere perioder.

Den varige indsats overfor tomme boliger har vist sig at være et godt instrument til at holde mængden af boliger uden folkeregistertilmelding nede. Det overordnede billede er, at med det nye it-system iværksat og med den varige og halverede bevilling i 2021-2022, er antallet af boliger uden folkeregistertilmelding reduceret.

Forvaltningens indsats har i 2020, 2021 og 2022 haft særlig fokus på tomme boliger i forbindelse med sammenhængende ejerskab og renovering af større bebyggelser, specielt hos de store udlejere som Kereby ApS (tidligere Blackstone), City Apartment A/S og Heimstaden. Sidstnævnte overtog beboelsesejendommen Domus Vista på Nordens Plads i starten af 2022, hvilket blandt andet er årsagen til, at Heimstaden har flere tomme boliger sammenlignet med tidligere, idet renoveringsarbejdet fortsat er i gang. Forvaltningen er i tæt løbende dialog om renoveringsstatus og udlejning af disse udlejerens boliger.

Tomme boliger pr.:	22.03.2019	19.08.2020	21.10.2021	18.10.2022
Heimstaden	98	22	16	50
Kereby ApS	x	x	35	18
City Apartment	x	x	13	19

Der blev som nævnt implementeret et nyt it-system i sidste kvartal i 2020, som har optimeret tilsynet med tomme boliger. It-systemet danner grundlag for flere it-løsninger, som optimerer tilsynet yderligere ved blandt andet at automatisere arbejdsgange; oprettelse og afslutning af sager, udsendelse af standardbreve samt bedre muligheder for at føre statistik. Disse nye løsninger er delvist igangsat og er fortsat under udarbejdelse. Løsningerne forventes at være implementeret inden udgangen af 2022.

De nye muligheder for at føre statistik vil blandt give forvaltningen et overblik over, hvor mange dispensationer, der bliver givet og af hvilke årsager. Derudover vil statistikken give et overblik over, hvor lange tomgangsperioderne er, samt hvor mange tomme boliger, der når at blive beboet, før forvaltningen retter henvendelse til ejeren. Statistikken vil blandt andet optimere et strategisk tilsyn med tomme boliger, hvor indsatsens fokus kan tilrettes.

Tilsynet med tomme boliger

I henhold til lov om boligforhold skal ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Hvis en bolig, der hidtil helt eller delvist har været benyttet til helårsbeboelse, bliver ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den hverken er udlejet til eller benyttes til beboelse. Har en bolig været ledig i mere end seks uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige bolig til kommunalbestyrelsen. Har ejeren ikke anmeldt den ledige bolig ved udgangen af denne frist, kan ejeren politianmeldes.

Alle boliger uden CPR-registrering kontrolleres mindst en gang hvert andet år. Forvaltningen gennemfører kontrollen sådan, at de boliger, der har været ledige i længst tid, prioriteres først. Samtidigt føres et strategisk tilsyn med boligejere og administrationsselskaber, som har flere boliger uden CPR-registrering. Derudover følges der op på boliger, der har modtaget en midlertidig tilladelse til tomgang, hvor dispensation er udløbet og kommunen fortsat ikke registrerer folkeregistertilmelding. Såfremt forvaltningen modtager en anmeldelse om en tom bolig iværksættes desuden en undersøgelse af forholdet.

Tilsynsopgaven foregår ved, at forvaltningen sender boligejere påmindelse om at registrere sig på boligen. Påmindelsen følges op med to rykkere, såfremt der ikke registreres folkeregistertilmelding eller anmeldelse om årsag til, at boligen står tom. Derudover har forvaltningen mulighed for at føre tilsyn på adressen efter aftale med ejeren. Såfremt boligen er beboelig og hverken udlejes eller benyttes til beboelse for ejer, kan kommunalbestyrelsen anvise en boligsøgende, til hvem ejeren er pligtig til straks at udleje boligen. De borgere, som kommunen umiddelbart har mulighed for at anvise til en tom bolig formår ofte ikke at betale den pågældende leje. Hvis kommunen skal finde andre lejere, må kommunen derfor annoncere efter lejere på samme vilkår som en udlejer. Indsættelse af lejer medfører derfor omfangsrig sagsbehandling, og proceduren kan derfor først bringes anvendelse, når andre muligheder som dialog, ikke har vist sig virksomme, hvorfor kommunen ikke har gjort brug af denne bestemmelse. Det kan i øvrigt bemærkes, at andre større kommuner også kun sjældent anvender indsættelse som værktøj.

Boliger uden folkeregistertilmelding, hvor anvendelsen ikke er i strid med lovgivningen, omfatter eksempelvis:

- Boliger under til-/fraflytning (herunder køb/salg), hvor beboer endnu ikke er folkeregistertilmeldt på den nye adresse
- Boliger, hvor ejer/lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold og lignende
- Boliger, der benyttes af ejer/lejer, der er tilmeldt folkeregistret i en anden kommune, men som benytter boligen på Frederiksberg i mere end 180 dage om året
- Boliger, der benyttes til genhusning for lejere, idet disse ikke som udgangspunkt skal folkeregistertilmelde sig i den midlertidige bolig
- Boliger, der med kommunens tilladelse benyttes midlertidigt af personer med diplomatstatus eller af medlemmer af Folketinget
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt anvendes til andet formål end beboelse, eksempelvis fællesarealer til bofællesskaber og lignende
- Boliger, der med kommunens tilladelse midlertidigt ikke benyttes til beboelse på grund af større renoveringer/ombygninger

Bemyndigelse til tilladelse af tomgang

På Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 29. november 2021 blev forvaltningen midlertidigt bemyndiget til at tillade, at boliger kan stå tomme i op til ni måneder, såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end ni måneder fortsat vil blive forelagt udvalget. Bemyndigelsen havde indtil da været, at forvaltningen var bemyndiget til at tillade, at boliger kunne stå tomme i op til seks måneder.

Erfaringen fra tilsynet med tomme boliger viser, at hvis renoveringsprojektet kræver byggetilladelse, skal projektet kvalitetssikres og er dermed forbundet med en sagsbehandlingstid, hvor renoveringen ikke kan påbegyndes. En byggesagsbehandling kan kræve seks måneder fra tidspunktet, hvor forvaltningen modtager ansøgningen. Derudover gør situationen med lange leveringstider på materialer, at renoveringer tager længere tid end tidligere.

Forvaltningen har siden den midlertidige bemyndigelse fremlagt fire ansøgninger om tilladelse til tomgang på mere end ni måneder til politisk behandling. Erfaringen er, at alle sager, som der er blevet fremlagt, er blevet imødekommet.

Af hensyn til en fleksibel og smidig sagsbehandling foreslås, at forvaltningen bemyndiges tilladelse til, at boliger kan stå tomme i mere end ni måneder. Ansøgningen skal være sagligt velbegrunder og belyst, blandt andet med en realistisk tidsplan, og skal fagligt og objektivt vurderes til at være et seriøst og troværdigt projekt. Det foreslås, at der administrativt kan gives tilladelse til op til 12 måneders tomgang, og at den administrative tilladelse gøres permanent.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Tilsynet med tomme boliger har den sidste halvdel af 2021 og 2022 betydet, at færre boliger står tomme, og at færre boliger står tomme uden kommunens tilladelse sammenlignet med de foregående år. Forvaltningen vurderer, at når de nye it-løsninger er implementeret, hvor flere arbejdsgange bliver automatiseret, bliver tilsynet optimeret og forvaltningen vil fortsat kunne føre det samme antal tilsyn fremadrettet. Det vurderes endvidere, at det vil være hensigtsmæssigt, at forvaltningen permanent bemyndiges til at give tilladelse til, at boliger kan stå tomme i op til 12 måneder, såfremt ansøgningen er sagligt velbegrunder og belyst med en realistisk tidsplan. Erfaringen er, at de sager, som forvaltningen hidtil har lagt frem til politisk behandling vedrørende tomgang i over 9 måneder, er blevet imødekommet. Den permanente bemyndigelse vil smidiggøre sagsgangen, således borgerne og virksomhederne hurtigt kan få afklaring, hvilket også vil styrke kommunens indsats med tomme boliger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 171: Grundtvigsvej 17-19, dispensation fra krav om etablering af elevator ved indretning af ny tagbolig

02.34.02-P19-641-21

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om til- og ombygning af ejendommen Grundtvigsvej 17-19. Ombygningerne omfatter hovedsageligt, at der ønskes etableret en ny tagetage til en ny bolig på Grundtvigsvej 19. Ved etablering af en ny tagetage udløses krav om etablering af en elevator. Ansøger ønsker dispensation fra kravet om elevator mod at der i stedet etableres en elevator til boligerne i Grundtvigsvej 17.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles dispensation fra kravet om etablering af elevator i Grundtvigsvej 19 mod at der tinglyses en servitut om, at den nye bolig, der udløser kravet om elevator, ikke må opdeles i flere boliger, og mod at der etableres elevator i Grundtvigsvej 17, samt at alle nye udvendige bygningsdele godkendes af forvaltningen, så ejendommens arkitektoniske værdier sikres.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra kravet om etablering af elevator i Grundtvigsvej 19 mod at der tinglyses en servitut om, at den nye bolig, der udløser kravet om elevator, ikke må opdeles i flere boliger, og mod at der etableres elevator i Grundtvigsvej 17, samt at alle nye udvendige bygningsdele godkendes af forvaltningen, så ejendommens arkitektoniske værdier sikres.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om til- og ombygning af ejendommen Grundtvigsvej 17-19 (bilag 1, ansøgning og bilag 2, tegningsmateriale og bilag 3, fotos). Ansøger er en gruppe af familier med børn, par og enlige, der har købt ejendommen med henblik på at etablere et generationsfællesskab.

Ansøgningen omfatter hovedsageligt, at der etableres en ny tagetage på Grundtvigsvej 19, hvor der indrettes en ny bolig, hvilket udløser krav om etablering af en elevator. Derudover konverteres stueetagen i Grundtvigsvej 17 til to nye boliger.

Ansøgningen om dispensation fra kravet om etablering af elevator forelægges for udvalget, da den videre udvikling og detaljering af projektet afhænger af, om der kan meddeles dispensation fra elevatorkravet. Såfremt udvalget vælger, at der kan dispenseres, vil forvaltningen gå videre med behandling af sagen, herunder den endelige detaljering og godkendelse af nye udvendige bygningsdele.

Ud fra oplysningerne i BBR-registeret er ejendommene som følger:

Grundtvigsvej nr. 17:

Stuen: Forsamlingshus (egl. tidligere kantine for Frelsens Hær) - konverteres til to nye boliger

- 1. sal: Bolig
- 2. sal: Bolig
- 3. sal: Bolig (taget)

Grundtvigsvej nr. 19:

- Stuen: Bolig
- 1. sal: Bolig

I forbindelse med ombygningen af ejendommene ønsker ansøger at etablere en elevator i Grundtvigsvej 17 i stedet for i Grundtvigsvej 19. Dette skal ske ved at etablere elevatoren i det eksisterende bitrappetårn. Elevatoren vil dermed komme til at betjene den højeste af bygningerne og flere af boligerne, end hvis den blev etableret i nr. 19.

Forvaltningen har foretaget en høring af handicaprådet og af ældrerådet, der begge har anbefalet, at ansøgningen om dispensation fra kravet om elevator ikke imødekommes (bilag 4 og 5). Høringssvarene forholder sig imidlertid hovedsageligt principielt til tilgængelighedsproblematikker i forbindelse med ombygninger af ældre ejendomme, der ikke har elevator, og kommenterer i mindre grad på det konkrete projekt, hvor bygherre som kompensation ønsker at etablere en elevator til betjening af de eksisterende boliger i Grundtvigsvej nr. 17, selvom det ikke vil være et krav.

Frederiksberg Kommune har tidligere meddelt dispensation fra kravet om elevator.

Ejendommen har en bevaringsværdi på SAVE 4 og er omfattet af lokalplan 104, der har bevarende bestemmelser. Alle udvendige ombygninger af ejendommen vil derfor kræve dispensation fra lokalplanens bevarende bestemmelser. Af lokalplanen fremgår også, at bebyggelsens højde ikke må overstige 6 etager og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110%. Derudover har lokalplanen bestemmelser om opholdsareal og parkeringsareal. Alle disse bestemmelser overholdes.

Såfremt udvalget beslutter, at der kan dispenseres fra kravet om etablering af elevator, vil forvaltningen fortsætte behandlingen af sagen, herunder at sikre at ejendommens arkitektoniske værdier opretholdes ved at alle nye udvendige bygningsdele godkendes af forvaltningen.

Lovgrundlag

Det fremgår af Bygningsreglement BR18, at:

§ 244: I bygninger med 3 etager og derover skal der installeres mindst én elevator, der kan betjene hver etage, herunder udnyttet tagetage og kælder. I bygninger med flere opgange gælder kravet for hver opgang. En bygning med stueplan, 1. sal og 2. sal, regnes for en bygning med 3 etager.

og

§ 247: Ombygninger og mindre tilbygninger til eksisterende boligbebyggelse er ikke omfattet af krav om etablering af elevator. Bestemmelsen omfatter inddragelse af eksisterende tagetage til bolig. Mindre ombygninger, der er omfattet af bestemmelsen, er etablering af tårne til wc- rum og baderum, køkkener og tilsvarende.

Da der vil være tale om en helt ny tagetage/tagkonstruktion, vil man ikke være omfattet af (undtagelses-) bestemmelsen i § 247, og byggeriet vil derfor udløse krav om etablering af en elevator.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer samlet set, at der kan meddeles dispensation fra kravet om etablering af elevator i Grundtvigsvej 19, mod at der i stedet etableres elevator i Grundtvigsvej 17. Hovedhensynet bag kravet om etablering af elevator er at forbedre tilgængeligheden. I denne sag ønsker ansøger at undlade at etablere elevator i den laveste af bygningerne på grunden mod at der i stedet etableres elevator i den højeste af bygningerne på grunden. Dermed forbedres tilgængeligheden til den højest beliggende lejlighed på grunden (Grundtvigsvej 17, 3. sal/taget) samtidig med, at tilgængeligheden forbedres for fire lejligheder (i nr. 17) i modsætning til kun 3 lejligheder (i nr. 19). Samlet set giver det således mere og bedre tilgængelighed at etablere elevator i nr. 17 end i nr. 19. Forvaltningen indstiller derfor, at der dispenseres fra kravet om etablering af elevator i Grundtvigsvej 19.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Tegningsmateriale

Bilag 3 - Fotos

Bilag 4 - Høringssvar fra handicaprådet - Indsigelse

Bilag 5 - Høringssvar fra ældrerådet - Indsigelse

Punkt 172: Lukket

03.01.04-K08-125-22

Punkt 173: Lukket

03.01.00-K08-79-21

Punkt 174: Lukket

28.00.00-G01-90-22

Punkt 175: Lukket

03.10.01-K08-2-22