

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 18-09-2023

Mødedato Mandag d. 18. september 2023 kl. 20:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering om anmodning fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse vedrørende de fælles kommuna	4
Indtægtsbevilling til projekt om grøn energi i etageboliger.....	7
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 1. halvår 2023.....	10
Status for udviklingsprojekter under "Gamle gymnastiksale – nye muligheder".....	12
Status på samt anmodning om øget bevilling for puljen til forebyggelse og udbedring af skimmelsv	15
Magnoliavej 28, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	19
Ny Prins Henriks Skole - hegn om skolegård og værn på tage.....	22

Punkt 111: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Nordre Fasanvej 108

Besigtigelse af ejendommen Nordre Fasanvej 108 - Til- og ombygning af eksisterende erhvervsejendom foreslås berammet mandag den 25. september 2023 kl. 08.00.

Sagen behandles på udvalgsrådet den 25. september 2023.

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

b. 2 nye tagboliger på Falkoner Allé 41

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog på møde den 8. maj 2023 at give tilladelse til 2 nye tagboliger på Falkoner Alle 41. Ejer af ejendommen har besluttet ikke at gå videre med sagen på nuværende tidspunkt, hovedsageligt på grund af de stigende renter og byggeomkostninger.

Ansøger har i forbindelse med sagen oplyst, at der er usikkerhed om brandsikkerheden i de af den tidligere ejer udførte lejligheder i tagetagen. Hvorfor vi har indskærpet overfor nuværende ejer, at tagetagen ikke må benyttes til beboelse.

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

Punkt 112: Orientering om anmodning fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse vedrørende de fælles kommunale skybrudsprojekter

05.01.02-G01-2-22

Resume

Udvalget orienteres med denne sag om en henvendelse fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse, hvor Magistraten og Kommunalbestyrelsen anmodes om at øge prioriteringen af miljømæssige forhold ved anlæg af skybrudsprojekter. I anmodningen er der i særlig grad lagt vægt på reduktion af CO₂-aftrykket. Udvalget orienteres endvidere om forvaltningens bemærkninger hertil.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forsynings bestyrelse sendte den 7. juni 2023 en anmodning til Magistraten og Kommunalbestyrelsen jf. bilag, hvori de efterspørger et øget fokus på primært reduktion af CO₂-udledningen ved anlæg af de kommunale skybrudsprojekter.

Status på arbejdet med CO₂-aftrykket ved anlæg af skybrudsprojekter

Det igangværende arbejde med de kommunale skybrudsprojekter er i høj grad i tråd med de intentioner, der fremlægges i anmodningen fra Frederiksberg Forsyning. Kommunen og Frederiksberg Forsyning samarbejder i dag målrettet om at mindske CO₂-belastningen, når der vælges løsninger, produkter samt metode til anlæg af skybrudsprojekterne. Det øgede fokus på systematisk at reducere miljøbelastningen ved udførelsen af klimatilpasningsindsatsen er også i fuld overensstemmelse med temarevisionen af Kommuneplan 2021: Grøn omstilling.

I 2020 er der udført beregninger og analyser af to anlagte skybrudsprojekter for at undersøge, hvilke delelementer i projekterne, der har den største CO₂-udledning. Det har supplerende ført til en efteruddannelse af projektledere med fokus på, hvordan CO₂-udledningen mindskes under planlægning og anlæg af projekterne.

Derudover arbejdes der målrettet med at fremme emissionsfri arbejdsmaskiner på anlægspladsen f.eks. via samarbejdet med CO-PI (Center for offentlig og privat innovation).

På det årlige fællesmøde mellem Miljø- og Trafikudvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse i 2022 fremlagde forvaltningen, hvordan der arbejdes med planlægningen af de kommunale skybrudsprojekter ud fra nedenstående prioriteringer:

- Valg af skybrudsløsninger, der udleder mindre CO₂
- Prioritering af overfladeprojekter fremfor mere CO₂-belastende anlæg i jorden
- Fremme materialevalg med mindst mulig CO₂-udledning
- Udforme udbud, der vægter lavere CO₂-udledning som udvælgelseskriterie

Den øgede viden om CO₂-aftrykket ved anlæg af skybrudsprojekter har i 2022 desuden ført til, at kommunen har indgået en fireårig rammeaftale ift. levering af regnvandsmagasiner med den lavest mulige CO₂-udledning jf. "Årsrapport om klimatilpasning 2022", som blev behandlet på Miljø- og Trafikudvalgets møde den 5. september 2022.

På det seneste fællesmøde mellem udvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse den 4. september 2023 blev udvalget og bestyrelsen orienteret om, hvordan kommunen arbejder målrettet med at reducere CO₂-udslippet i forbindelse med anlæg af skybrudsprojekterne. Som opfølgning på drøftelsen på dette møde vil forvaltningen arbejde videre med, hvordan bæredygtighedstiltag - som f.eks. valg, der reducerer CO₂-udslip og øget biodiversitet - bedst kan dokumenteres og afrapporteres på de kommende fællesmøder.

Forslag fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse

I anmodningen fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse indgår nedenstående fem konkrete forslag til at sætte yderligere fokus på CO₂-aftrykket ved anlæg af de kommunale skybrudsprojekter. Nedenfor gengives forslagene samt forvaltningens bemærkninger hertil.

1. at Frederiksberg Kommune i planlægningen af kommende skybrudsprojekter opgør miljøbelastningerne ved etableringen og driften af anlæggene

Bemærkning: Der er tidligere udarbejdet livscyklusanalyse (LCA) for anlæggets CO₂-udledning i anlægs- og driftsfasen for to udført skybrudsprojekter (Lindevangsparken og Skt. Thomas Allé). Erfaringerne herfra viser, at det særligt er fra transport og brugen af jord og stenmaterialer, der udledes CO₂. Denne og kommende viden vil nemt kunne indarbejdes i designfasen af projekterne.

En opgørelse og dokumentation af, hvor og hvilke valg der er truffet i projektet, vil kunne registres i en CO₂-log som udarbejdes løbende under projektet. Alternativet ville være, at der udføres en fuld livscyklusanalyse (LCA) i planlægningsfasen af projekterne, hvilket vil være en omfattende og tids- og ressourcekrævende opgave. Der er til dato ikke er erfaringstal nok til at kunne gennemføre en screeningsmetode på planlægningsniveauet, der kan angive miljøpåvirkningen troværdigt.

2. at Frederiksberg Kommune i planlægningen af kommende skybrudsprojekter mindst har to alternative projektforslag, hvor det ene projektforslag er optimeret med henblik på miljømæssig bæredygtighed, herunder udledningen af CO₂ fra anlæg og drift

Bemærkning: I 2021 har forvaltningen afprøvet denne metode og udregnet CO₂-belastningen ved hjælp af LCA-beregninger for to forskellige projektforslag for området omkring Egernevej.

Erfaringen viser, at arbejdet tog tre måneder ekstra i planlægningsfasen og beløb sig til ca. 100.000 kr. i udgifter til konsulenter. Det er p.d.b. vurderingen, at der kan opnås en bedre effekt og bruges færre ressourcer ved, at der undervejs i projektet arbejdes bevidst og metodisk for at opnå det mest mulige bæredygtige projekt. Det vil ske ved at udbrede erfaringer og bevidsthed om miljøbelastningen i de valg, der træffes, samt ved løbende at dokumentere de valg, der træffes i en log.

F.eks. har erfaringen med at traditionelle regnvandsmagasiner, der udleder op til 278 kg. CO₂ pr. tilbageholdt m³ regnvand ført til, at der efterfølgende er blevet udviklet et nyt produkt. Produktet består primært af genbrugsplast, der udleder 111 kg CO₂ pr. tilbageholdt m³ vand, og som fremadrettet vil kunne indarbejdes i projekterne.

3. at Frederiksberg Kommune i anlæggelsen af fremtidige skybrudsprojekter har fokus på at håndtere så meget vand som muligt på terræn

Bemærkning: Det er et ønske i kommunen at fremme grønne og blå overfladeløsninger som f.eks. skybrudsprojektet i Lindevangsparken. Overfladeprojekterne bliver oftest billigere, og CO₂-aftrykket mindskes sammenholdt med spildevandstekniske anlæg i jorden. Samtidig skabes der merværdi for borgerne. I praksis har det dog vist sig vanskeligt at anlægge de nødvendige m³ vand alene i overfladeprojekterne som følge af pladmangel i byrummet, herunder af hensyn til trafikafvikling, parkeringspladser og tilgængelighed.

4. at rapportering af den miljømæssige bæredygtighed ved etableringen af anlæg og drift af skybrudsanlæg bliver et fast tema i Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsynings årlige fælles rapportering af skybrudsindsatsen

Bemærkning: Det vil være muligt at integrere en afrapportering af de bæredygtighedsvalg og erfaringer, der er gjort, som et fast tema på de årlige fælles møder.

5. at Frederiksberg Kommune genbesøger de ikke igangsatte projekter i Projektpakke 5 (jf. skybrudspakke 2022 behandlet af Miljø- og Trafikudvalget den 12. juni 2023)

Bemærkning: En opgørelse af miljøbelastningen fra skybrudsprojekterne kræver, at projekterne bliver politisk igangsat med tilhørende bevilling, før arbejdet med projektforslagene kan påbegyndes. For skybrudsprojekter, der ikke er påbegyndt, er det således ikke muligt at opgøre en sådan vurdering, da der ikke er bevilliget midler til projektet og dermed ikke udarbejdet et projektforslag.

Forslag om øget fokus på at mindske CO₂-aftryk

På nationalt niveau er der endnu ikke blevet udviklet en standardmetode for opgørelsen af CO₂-påvirkningen af anlæg i planlægningsfasen. Det gør opgaven med at beregne og dokumentere CO₂-belastningen på skybrudsprojekterne særdeles ressourcekrævende, hvis kommunen skal udvikle sin egen metode.

Samtidigt er der et tidspres for at gennemføre skybrudsprojekter på den såkaldte overgangsordning, der sikrer takstfinansiering frem til 2027. På overgangsordningen indgår der i alt 253 skybrudsprojekter, hvoraf 47 projekter forventes at blive anlagt inden 2027. I rækkefølgeplanen har forvaltningen i samarbejde med forsyningen nøje udvalgt de 47 vigtigste projekter, der bør gennemføres frem til 2027, og som er bedst egnede til overgangsordningen for at kunne skybrudssikre byen.

Såfremt forslagene i anmodningen om udvikling af standarder, opgørelser og beregninger af CO₂-aftrykket på flere alternative projektforslag samt dokumentation skal gennemføres, vil konsekvensen være, at en betydelig del af de 47 projekter ikke kan gennemføres inden 2027.

Forvaltningen anbefaler derfor, at de fire tidligere godkendte principper, som er nævnt ovenfor, forsat ligger til grund for valg undervejs i udviklingen af skybrudsprojekterne i overensstemmelse med drøftelsen på fællesmødet mellem Miljø- og Trafikudvalget og Frederiksberg Forsynings bestyrelse den 5. september 2022.

Der kan i tillæg hertil udarbejdes en logbog for hvert projekt med begrundelse for de valg, der træffes undervejs i projektfaserne ud fra CO₂-hensyn. Loggen vil være en systematisk måde at opbygge erfaringer og viden om det enkelte projekts totale CO₂-aftryk og samtidig sikre transparens.

Forvaltningen vil endvidere følge tæt med i om staten eller øvrige offentlige instanser udvikler en almengældende metode for opgørelsen af miljøpåvirkningen på anlæg i planlægningsfasen.

Det anbefales ligeledes, at udvælgelsen af det bedste løsningsforslag til et anlægsprojekt i et komplekst byrum ikke alene sker ud fra et kriterie om at mindske CO₂-udledning. Andre hensyn som byrumskvalitet, borgerønsker og trafikafvikling bør også indgå i udformningen af det konkrete anlægsprojekt.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at kommunen i dag arbejder målrettet med at reducere CO₂-udledningen ved anlæg af skybrudsprojekter i tæt samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Ligeledes vurderes det, at fokus på at reducere CO₂-aftrykket kan styrkes ved at arbejde efter de omtalte principper. Forvaltningen vurderer endvidere, at der som opfølgning på fællesmødet den 4. september vil blive arbejdet videre med dokumentation og afrapportering på de kommende fællesmøder.

Økonomi

Hvis forslaget fra Frederiksberg Forsynings bestyrelse ønskes gennemført, må der forventes en udgiftsforøgelse for gennemførelse af projekterne på 15-20 pct. på grund af øgede udgifter til løsninger, der ofte er dyre at implementere. En eventuel beslutning om udarbejdelse af alternative forslag, LCA-analyser og dokumentation af CO₂-forbruget, som foreslået i anmodningen, vil ligeledes kræve en yderligere tilførsel af ressourcer til klimatilpasningsindsatsen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

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

Bilag

Kopi af anmodning fra FF

Punkt 113: Indtægtsbevilling til projekt om grøn energi i etageboliger

01.30.00-P20-1-23

Resume

Frederiksberg Kommune er sammen med Frederiksberg Forsyning og en række andre aktører blevet bevilliget støtte fra EU's interregionale fond for Øresund, Kattegat og Skagerrak (interreg. ØKS) til et projekt, som skal fremme grøn omstilling i etageboliger, herunder energibesparelser og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme. Udvalget får med denne sag forelagt projektet og den tilhørende økonomi til godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune deltager i projektet "Grøn Omstilling i Etageboliger - GOE" på baggrund af de skitserede forhold,
2. at der meddeles en udgiftsbevilling på service under Magistraten på 0,11 mio. kr. i 2023, 0,26 mio. kr. i 2024, 0,26 mio. kr. i 2025 og 0,11 mio. kr. i 2026 til udgifter forbundet med EU-projektet "Grøn omstilling i etageboliger - GOE". Udgifter dækkes af EU-finansiering samt eksisterende midler afsat til klima- og bæredygtighedsarbejdet i Frederiksberg Kommune - og
3. at der meddeles indtægtsbevilling på service under Magistraten på 0,06 mio. kr. i 2023, 0,14 mio. kr. i 2024, 0,14 mio. kr. i 2025 og 0,06 mio. kr. i 2026 til indtægter med EU-projektet "Grøn omstilling i etageboliger - GOE" finansieret af tilskudsmidler fra EU.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at Frederiksberg Kommune deltager i projektet "Grøn Omstilling i Etageboliger - GOE" på baggrund af de skitserede forhold,
2. at der meddeles en udgiftsbevilling på service under Magistraten på 0,11 mio. kr. i 2023, 0,26 mio. kr. i 2024, 0,26 mio. kr. i 2025 og 0,11 mio. kr. i 2026 til udgifter forbundet med EU-projektet "Grøn omstilling i etageboliger - GOE". Udgifter dækkes af EU-finansiering samt eksisterende midler afsat til klima- og bæredygtighedsarbejdet i Frederiksberg Kommune - og
3. at der meddeles indtægtsbevilling på service under Magistraten på 0,06 mio. kr. i 2023, 0,14 mio. kr. i 2024, 0,14 mio. kr. i 2025 og 0,06 mio. kr. i 2026 til indtægter med EU-projektet "Grøn omstilling i etageboliger - GOE" finansieret af tilskudsmidler fra EU.

Sagsfremstilling

Forvaltningen indgik i 2022 et partnerskab med administrationen i Frederiksberg Forsyning om udmøntning af DK2020-klimplanens indsatser for at fremme energibesparelser, understøtte omstilling af energisystemerne til brug af vedvarende energi samt fremme af smart styring af energiforbruget jf. pkt. 39 på Miljø- og Trafikudvalgets mødedagsorden den 6. marts 2023.

Formålet med partnerskabet er at understøtte Kommunalbestyrelsens målsætning om et CO₂-neutralt Frederiksberg i 2030. Som en indsats i dette arbejde ansøgte Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning (som en del af en stor fælles ansøgning) EU om eksterne midler til en indsats, der undersøger muligheder og barrierer ift. at fremme sænkning af temperaturen i fjernvarmenettet og gøre bygningerne på Frederiksberg (og i de andre deltagende byer) klar til at modtage fjernvarme med en lavere temperatur.

EU's interregionale fond for Øresund, Kattegat og Skagerrak (interreg. ØKS) godkendte den 9. juni 2023 ansøgningen om støttemidler til at fremme grøn omstilling i etageboliger.

Projektet

Projektet er udviklet af Gate 21 i samarbejde med projektets partnere. I projektet deltager, ud over Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning, bl.a. Københavns Kommune, HOFOR, Gentofte Kommune og Gentofte Gladsaxe Forsyning. Derudover består partnerkredsen bl.a. af administratorer af udlejningsboliger i Danmark og Sverige, DTU samt en private udvikler af finansieringsmodeller for energireovering mm.

Projektet samler således relevante nøgleaktører for at styrke etageboligejeres investeringer i løsninger, der understøtter sektorkobling gennem energieffektivisering, energiproduktion, forbrugsfleksibilitet og udrulning af

lavtemperaturfjernvarme.

Formålet med at sænke temperaturen i fjernvarmenettet er både at spare energi og at gøre varmforsyningen klar til i højere grad at kunne anvende vedvarende energikilder. Vedvarende energikilder producerer fjernvarme ved en lavere temperatur end f.eks. kul og biomasse. Derfor fungerer vedvarende energikilder som kilde til fjernvarme mest energieffektivt, når der leveres fjernvarme til kunderne ved en lavere temperatur, så man undgår at skulle varme vandet ekstra op, før det sendes ud til kunderne.

Projektet fokuserer i fem arbejdsplaner på tre aspekter:

1. At klæde ejere af private og almene udlejningsejendomme på til at indgå som en aktiv aktør i arbejdet med et sektorkoblet energisystem.
2. Test, udvikling og analyse af løsninger, systemer og organisering til fremme af vedvarende energi gennem energifællesskaber, implementering af lavtemperaturfjernvarme og databaseret energifleksibilitet.
3. Motivation og udbredelse af løsninger, erfaringer og anbefalinger til en større kreds af nøgleaktører ved hjælp af partnerskab, netværk og strategisk kommunikation.

Forvaltningen har i et tæt samarbejde med Frederiksberg Forsyning deltaget i udarbejdelsen af ansøgningen og koordineret de indsatser som hhv. kommunen og Frederiksberg Forsyning deltager i. Deltagelsen i projektet har primært til formål at understøtte energibesparelser i private og almene udlejningsejendomme samt at analysere og teste løsninger i bygningerne, der kan understøtte fremtidig anvendelse af lavtemperaturfjernvarme i den ældre bygningsmasse på Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune er lead på en del-arbejdsplaner, der handler om at udvikle energihandlingsplaner tilpasset bygningerne. Energihandlingsplanerne bliver udviklet i samarbejde med bygningsejere og administrationsselskaber, der har bygninger på Frederiksberg. Målet er at imødegå de største barrierer, som bygningsejerne oplever i forhold til at realisere potentialer for energibesparelser og klargøring af deres bygninger til lavtemperaturfjernvarme. Energihandlingsplanerne kommer til at indarbejde resultaterne af andre arbejdsplaner, der har fokus på finansieringsmodeller, praktiske anvisninger og analyse af varmekælderens mm.

Frederiksberg Forsyning deltager særligt i en arbejdsplan med fokus på udbredelse af lavtemperaturfjernvarme og betingelserne herfor i en by med mange ældre bygninger i samarbejde med DTU, HOFOR og Gentofte Gladsaxe Forsyning samt en række danske og svenske boligselskaber.

Frederiksberg Kommune deltager derudover aktivt i arbejdsplaner, der handler om at udvikle partnerskabsaftaler med de store bygningsejere og administratorer af udlejningsejendomme, både almene og private beboelsesejendomme. En del bygningsejere og administrationsselskaber har ejendomme i flere forskellige kommuner i hovedstadsområdet og har udtrykt ønske om en mere regional organisering af partnerskabsaftalerne. Indsatsen skal udvikle nye samarbejdsformer og inspiration, som kan understøtte bygningsejere og administrationsselskaber i at gennemføre konkrete tiltag i forhold til at opnå energibesparelser og forberede deres bygninger til anvendelse af lavtemperaturfjernvarme.

Det ansøgte projekt vil være med til at understøtte omstillingselementet om varmebesparelser, energieffektivitet og fleksibilitet i Frederiksberg Kommunes DK2020-klimaplan, særligt indsatsområde 1.B om energibesparelser i bolig og erhverv, 1.C om reduceret energitab i fjernvarmesystemet og 1.E om smart og fleksibelt energiforbrug.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer, at deltagelse i projektet vil understøtte indsatsen for at reducere CO₂-udledningen; realiseringen af DK2020-klimaplanen. Forvaltningen vurderer endvidere, at projektet understøtter aktiviteter i det partnerskab der er indgået mellem forvaltningen i Frederiksberg Kommune og administrationen i Frederiksberg Forsyning i 2022.

Økonomi

Frederiksberg Kommunes andel af projektet har et samlet budget på 109.653 euro svarende til 0,82 mio. kr. ved kurs 7,44. Heraf modtager Frederiksberg Kommune støtte fra EU's internationale fond for Øresund, Kattegat og Skagerrak (Interreg. ØKS) på samlet 0,40 mio. kr. efter fradrag til dækning af fælles omkostninger i hovedprojektet, som fælles konferencer, kompetenceopbygning og møder mm.

Frederiksberg Kommunes medfinansiering af projektet løber op i 0,34 mio. kr. over fire år. Disse midler dækkes af det allerede afsatte budget til kommunens klima- og bæredygtighedsarbejde og implementering af DK2020-klimaplanen. Projektet understøtter og forstærker planlagte indsatser i forbindelse med implementering af kommunens DK2020-klimaplan - og supplerer midler, som i forvejen var afsat til indsatserne.

I Frederiksberg Kommunes andel af projektbudgettet indgår 0,08 mio. kr. som er afsat til dækning af fællesomkostninger i hovedprojektet, svarende til 10 pct. Disse udgifter fratrækkes inden kommunens støtteandel fra interreg. ØKS udbetales til kommune. Gate 21 er projektleder på hovedprojektet og står for udbetaling af støttemidlerne. Det er ligeledes Gate 21, som administrerer fællesomkostningerne i hovedprojektet og får tildelt de 0,08 mio. kr.

Service, mio. kr.	2023	2024	2025	2026	Total
EU-finansiering	0,06	0,14	0,14	0,06	0,40
Frederiksbergs finansiering	0,05	0,12	0,12	0,05	0,34

Der kan forekomme mindre justeringer i budgettet samt forskydninger mellem budgetposter og mellem budgetår, efterhånden som projektet udvikler sig.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Punkt 114: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, 1. halvår 2023

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i 1. halvår af 2023. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar-30 juni 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog status for sammenlægning af beboelseslejligheder 1. halvår af 2023 til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status for sammenlægning af beboelseslejligheder 1. halvår af 2023 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger i denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar-30. juni 2023.

Det bemærkes indledningsvis, at Kommunalbestyrelsen på mødet den 20. marts 2023 godkendte sagen om nye kriterier for sammenlægninger af beboelseslejligheder (jf. bilag 1). Disse nye kriterier har haft betydning for afgørelsen af sager fra første halvår af 2023, og konsekvenserne, af de nye kriteriers indvirkning på sammenlægningssager, vil således blive belyst i denne sag.

Der er i første halvår af 2023 truffet 14 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til af sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

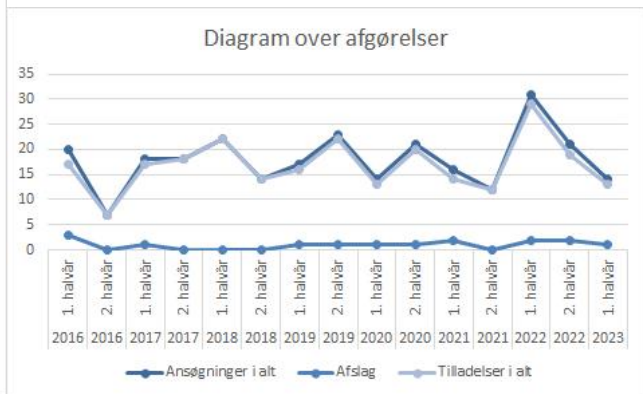
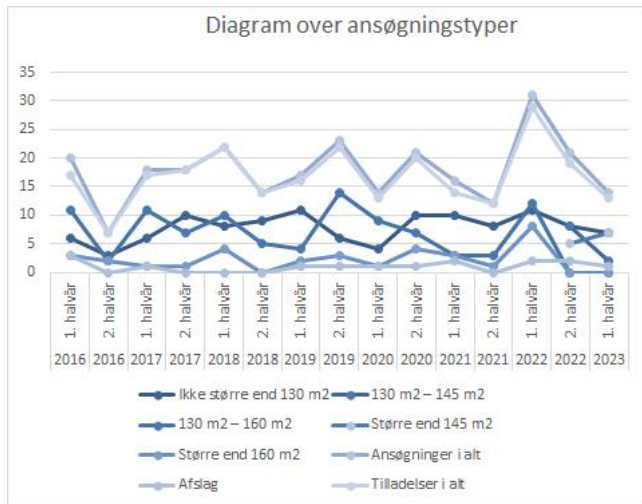
- 7 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m² (svarende til 50 pct. af det samlede antal afgørelser). Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i Lov om boligforhold. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 2 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m²-145 m² (svarende til ca. 15 pct. af det samlede antal afgørelser). Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger er ligeledes imødekommet.
- 5 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 145 m² (svarende til ca. 35 pct. af det samlede antal afgørelser). Af disse sager har 4 modtaget tilladelse efter forelæggelse for udvalget mens 1 har modtaget administrativt afslag, da sagen ikke levede op til kriterierne for sammenlægning.

2 af ansøgningerne var modtaget i "overgangsperioden" mellem de tidligere og de nuværende kriterier for sammenlægning. Arealerne i de 2 sager er på henholdsvis 149 m² og 157 m². Begge sager ville også have opnået tilladelse under de tidligere kriterier. 2 af ansøgningerne blev afgjort efter det nye kriterie om sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ikke er opført som enfamiliehuse, men som ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus og vil optræde naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

En oversigt over ovennævnte ansøgninger med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antal beboelsesrum fremgår af bilag 2.

Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer. Rækken fremhævet med "orange" viser antallet af sager med arealer mellem 146m² og 160 m² (diagrammerne er også gengivet i bilag 3).

Samlet boligareal	2016 1. halvår	2016 2. halvår	2017 1. halvår	2017 2. halvår	2018 1. halvår	2018 2. halvår	2019 1. halvår	2019 2. halvår	2020 1. halvår	2020 2. halvår	2021 1. halvår	2021 2. halvår	2022 1. halvår	2022 2. halvår	2023 1. halvår
Ikke større end 130 m2	7	3	6	10	8	5	11	6	4	10	10	8	11	8	7
130 m2 – 145 m2	4	2	6	3	6	6	3	8	7	6	2	2	8	8	2
146 m2 - 160 m2	6	0	5	4	4	3	1	5	2	1	1	1	4	2	2
Større end 160 m2	3	2	1	1	4	0	2	4	1	4	3	1	8	1	3
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12	31	21	14
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0	2	2	1
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12	29	19	13



Baggrunden for de nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder er, at et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget på møde den 31. januar 2022 anmodede om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger, skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by".

I forlængelse heraf besluttede Kommunalbestyrelsen på møde den 20. juni 2022, at grænsen for sammenlægninger af lejligheder skulle nedsættes fra 160 til 145 m², hvilket efterfølgende blev vedtaget af Magistraten og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022 i forbindelse med behandlingen af det boligpolitiske udspil. De endelige nye kriterier blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. marts 2023 (referat er vedlagt som bilag 1).

Som nævnt tidligere viser rækken fremhævet med "orange" antallet af sager med arealer mellem 146 m² og 160 m², der efter de nye mere restriktive kriterier ikke umiddelbart kan opnå tilladelse. Det ses, at antallet af sager i denne arealkategori over tid varierer forholdsvis meget. Det bemærkes, at der i andet halvår af 2022 er givet 2 tilladelser i denne kategori, begge efter udvalgsbehandling, og 2 sager i 1. halvår 2023 ligeledes efter udvalgsbehandling.

De to sager i arealkategorien mellem 146 m² og 160 m² opnåede kun tilladelse i 1. halvår af 2023, fordi ansøgningerne var modtaget i "overgangsperioden" mellem de tidligere og de nuværende kriterier. Sager i den arealkategori vil således ikke fremadrettet kunne opnå tilladelse.

Der er i det seneste halvår også givet tilladelse til sammenlægning efter det nye kriterie, om sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ikke er opført som enfamiliehuse, men som ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus og vil optræde naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme. Sager i denne kategori ville ikke tidligere have opnået tilladelse.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold, Kapitel 1, §3, Forbud mod nedlæggelse af boliger:

"Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

1. Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
2. Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
3. Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig."

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

De nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget den 20. marts 2023 af Kommunalbestyrelsen er overordnet mere restriktive end de tidligere, idet at man ikke umiddelbart kan få tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m² med mindre der for eksempel er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af medlemmerne i husstanden. Til gengæld åbner de nye kriterier for, at lejligheder i ejendomme, der ikke er opført som enfamiliehuse, kan sammenlægges, så ejendommen efterfølgende får status af enfamiliehus. I det foregående halvår er der i to tilfælde ekstraordinært givet tilladelse til sammenlægning af lejligheder med et samlet areal mellem 145 m² og 160 m², som de nye kriterier ellers ikke muliggør. Der dog samtidig givet 2 tilladelser til sammenlægning, der under de tidligere kriterier ville have fået afslag. Samlet set har de nye kriterier ikke haft stor betydning for antallet af afgjorte sager i det foregående halvår. Der er dog modtaget et lavere antal ansøgninger end mange af de foregående halvår. Det er ikke muligt at sige med sikkerhed, om nedgangen i ansøgninger skyldes de nye kriterier, eller om det skyldes andre faktorer. Det vil sandsynligvis vise sig i de følgende halvår.

Forvaltningen vurderer samlet set, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fungerer og er velformidlet på kommunens hjemmeside og således over for byens borgere. Det indstilles på den baggrund, at den halvårslige statussag tages til efterretning.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 115: Status for udviklingsprojekter under "Gamle gymnastiksale – nye muligheder"

04.04.00-G01-5-20

Resume

Der er i Budget 2021 afsat 315,4 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunale ejendomme og idrætsanlæg fordelt over en femårig periode. Heraf er meddelt anlægsbevillinger fordelt på 2023 og 2024 på i alt 5,0 mio. kr. til opgradering og vedligehold i forbindelse med de fondsstøttede gymnastiksalprojekter på Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen, samt 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale. Der anmodes i denne sag om anvendelse af de 1,0 mio. kr. i forbindelse med gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne, og der gøres status på projekterne.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at orienteringen omkring gymnastiksalprojekternes status tages til efterretning, og
2. at anlægsbevillingen på 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale anvendes til gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at orienteringen omkring gymnastiksalprojekternes status tages til efterretning, og
2. at anlægsbevillingen på 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale anvendes til gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. november 2022 at give anlægsbevillinger fordelt på 2023 og 2024 på i alt 5,0 mio. kr. til opgradering og vedligehold i forbindelse med de fondsstøttede gymnastiksalprojekter på Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen samt på 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale. Derudover er opnået henholdsvis 1.153.000 kr. og 2.650.000 kr. i fondsmidler fra Lokale- og Anlægsfonden til de to gymnastiksalprojekter.

Licitationsresultatet for gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne inkl. optioner, lød på 4,9 mio. kr., således cirka 1,5 mio. kr. højere end vurderet i det oprindelige idéoplæg. Hertil bemærkes, at nogle af projektets væsentlige delelementer, eksempelvis bevægelsesbanen, har vist sig underbudgetteret i idéoplægget. Projektet er blevet revideret i omfang, men der er fortsat behov for en øget bevilling på minimum 815 t.kr. til realisering af projektet.

Med denne sag skal der tages stilling til anvendelsen af de 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale, som forvaltningen indstiller disponeres under gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne. Kultur- og Fritidsudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget samt Undervisningsudvalget blev på udvalgsmøderne den 22. maj 2022 orienteret om status, og således indgår der ligeledes i denne sag en kort orientering omkring status og udvikling af gymnastiksalprojekterne.

Skolen ved søerne

Realiseringen af projektet "LAB - Læring, Aktivitet og Bevægelse" på Skolen ved Søerne er godt igang i tæt samarbejde med rådgiver ArkitekturLab og entreprenør Nordstrøm & Søkvist entreprise. Der arbejdes ud fra en tidsplan med successiv aflevering af de forskellige faciliteter i projektet. Dette særligt med øjne for praktikken for både skole og foreningsliv. Således er første etape med færdiggørelse af omklædningsrum sket ultimo august. Næste milepæle er aflevering af selve gymnastiksalen med ny bevægelsesbane, hvilket ventes omkring skolernes efterårsferie. Endelig ventes sidste etape med det nye MiniLab-rum at være færdigt medio november 2023.

I henhold til Facilitetsstrategien for idræt på Frederiksberg er det målsætningen, at der sker en udvikling af idrætsfaciliteterne - især på skolerne - samtidig med at de renoveres. Med ovennævnte gymnastiksalprojekt er der stort fokus på at udnytte samt gøre enhver kvadratmeter attraktiv i forhold til nutidens behov hos både skole og fritidsliv.

Som eksempler på arbejdet med facilitetsudnyttelse, bliver det tidligere gennemgangs- og depotrum i forlængelse af salen omdannet til et nyt bevægelsesrum, og den tidligere aflukkede balkon er åbnet op, og indgår herved ligeledes, som en del af de fremtidige bevægelsesmuligheder. Derudover har skole og fritidsliv i forbindelse med udviklingen af projektet

efterlyst depotplads, hvilket bl.a. håndteres ved inddragelse og direkte adgang fra salen til et tidligere svært tilgængeligt depotrum i baggården.

Som bilag til sagen følger en grafisk illustration af det kommende gulv i gymnastiksalen. Som det fremgår af illustrationen, kommer gymnastiksalens gulv til at tage sig lidt anderledes ud end den klassiske gymnastiksalsgulv. De cirklede former, antallet og farverne er i realiseringsfasen blevet kvalificeret i tæt samarbejde med brugerne. Herved vil gulvet både kunne inspirere til samt understøtte nye og kendte aktiviteter, som flugter med nutidens behov set i en pædagogisk praksis.

Endelig er der med Facilitetsstrategien også et fokus på bæredygtighed i forbindelse med renoveringsprojekter. Selvom man i slutningen af året vil opleve flere nye elementer i faciliteterne i og omkring gymnastiksalen, har der samtidig været fokus på at bevare kendetegn ved den gamle gymnastiksal. Således bevares eksempelvis de unikke rødglaserede fliser på væggen i gymnastiksalen og terrazzogulvet i depotrum og i forrummet ved den nye indgang fra Carl Plougs Vej bevares ligeledes.

Søndermarksskolen

Projekteringen og realiseringen af projektet for gymnastiksalen på Søndermarksskolen er indarbejdet i helhedsrenovering af hovedbygningen på Søndermarksskolen. Moderniseringen af gymnastiksalen og tilknyttede rum indgår således som en del af den samlede entrepris, og det er forvaltningens vurdering, at udgifter udover de afsatte ca. 5,6 mio. kr. kan afholdes indenfor den samlede økonomi for skolerenoveringen.

Skolerenoveringen blev startet op i forsommeren, og pågår frem til januar 2025. Det samlede projektet er inddelt i etaper, og der vil i samarbejde med entreprenøren blive udarbejdet en tidsplan for de enkelte etaper, herunder for hvornår gymnastiksalen vil kunne ibrugtages. Udgangspunktet er, at gymnastiksalen kan tages i brug i januar 2025. Afleveringsdatoen for gymnastiksalen kan muligvis fremrykkes afhængig af etapeinddelingen for det samlede projekt.

I 2023 og 24 indgår projekterne i en uddannelses- og evalueringsfase, hvor gode som dårlige erfaringer formidles, og lærere m.fl. skal deltage i uddannelsesforløb.

En afsluttende evaluering på projekterne vil blive forelagt udvalgene primo 2025.

Økonomi

I budgetaftalen for 2021-2022 er afsat 6,0 mio. kr. til opgradering af gymnastiksale på Frederiksberg, herunder er 5,0 mio. øremærket realisering af gymnastiksalprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne. Kommunalbestyrelsen gav på mødet den 14. november 2022 blev anlægsbevillinger på:

- 3,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af gymnastiksalprojekterne på Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen,
- 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale og
- 2,0 mio. kr. i 2024 til opgradering og vedligehold af gymnastiksalprojektet på Søndermarksskolen.

Da de indkomne tilbud på for renovering og modernisering af salene på Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen samlet set overstiger den øremærkede ramme på 5,0 mio. kr., er det forvaltningens indstilling, at den negative difference finansieres inden for den samlede ramme på 6,0 mio. kr. til opgradering af gymnastiksale på Frederiksberg.

Således anmodes om, at de 1,0 mio. kr. i 2023 til opgradering og vedligehold af øvrige gymnastiksale overføres til anvendelse i forbindelse med gymnastiksalprojektet på Skolen ved Søerne.

Udover de i budgettet afsatte midler er der meddelt støttetilsagn fra LOA til projekternes realisering. Det er en betingelse i de meddelte tilsagn, at Lokale- og Anlægsfondens tilskud ikke forholdsmæssigt kan overstige det bevilgede. Reduceres budgettet reduceres fondens tilskud tilsvarende.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Undervisningsudvalget, M, K

Bilag

Grafisk illustration af gulv i gymnastiksalen på Skolen ved Søerne

Punkt 116: Status på samt anmodning om øget bevilling for puljen til forebyggelse og udbedring af skimmelsvamp

82.06.00-P20-61-15

Resume

Sagen giver en status på skimmelpuljen samt et ønske om øget rådighedsbeløb og anlægsbevilling til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje på 1,5 mio. kr. Dette finansieres af tilsvarende mindreforbrug på Puljen til imødekommelse af AT-påbud. Sammen med Skimmelpuljens budget på 4,5 mio. kr. vil det kunne dække det forventede forbrug for 2023 på op til 6 mio. kr.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje i 2023 finansieret af tilsvarende mindreforbrug på Puljen til imødekommelse af AT-påbud i 2023,
2. at orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster fra skimmelpuljen tages til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der afsættes yderligere rådighedsbeløb og meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster i den kommunale ejendomsportefølje i 2023 finansieret af tilsvarende mindreforbrug på Puljen til imødekommelse af AT-påbud i 2023,
2. at orientering om anvendelse af midler til forebyggelse og håndtering af skimmelforekomster fra skimmelpuljen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I budgetforliget for 2023 blev der afsat en pulje på 4,5 mio. kr. årligt til udbedring af skader fra skimmelsvamp i kommunale bygninger for at sikre, at forvaltningen kan igangsætte udbedring af skimmelforekomster uden at afvente politisk godkendelse af hvert enkelt projekt. Midlerne anvendes både til skadesudbedring og til den løbende forebyggende indsats.

I sagen fremlægges ønske om yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling til håndtering af skimmelsager, og der gives en status over skimmelsager i 2022 og 2023 med behandling af årsager og indsats.

Status på forbrug og behov for restfinansiering i 2023

Forvaltningens opgørelse viser, at den nuværende pulje til udbedring af skimmel ikke kan finansiere igangværende og forventede sager i den resterende del af 2023. Som det fremgår af tabel 1, er der et forventet forbrug til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2023 på 6 mio. kr. Dette svarer til niveauet for skimmelsager i både 2020, 2021 og 2022.

Med et samlet budget på 4,5 mio. kr. giver dette et behov for yderligere finansiering på 1,5 mio. kr. Det bemærkes, at dette estimat bygger på et foreløbigt skøn over årets forbrug med de usikkerheder, som fortsat optræder i igangværende og særligt i de kommende sager.

Tabel 1: Oversigt over det forventede finansieringsbehov for Pulje til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2023. Tabellen er baseret på udtræk dateret 8. august 2023.

Budget til Skimmelpuljen 2023

Oprindelige budget til skimmelpuljen 2023

Budget

4,5 mio. kr.

Behov

Behov på Skimmelpuljen 2023

Afsluttede skimmelsager i 2023

2,2 mio. kr.

Igangværende skimmelsager i 2023 (faktureret og forventet)

3,2 mio. kr.

Estimeret behov for nye skimmelsager i 2023	0,6 mio. kr.
Samlet behov til Skimmelpuljen i 2023	6,0 mio. kr.
Difference (4,5-6,0 mio. kr.)	1,5 mio. kr.
Omplacering af rådighedsbeløb fra AT-puljen i 2023	1,5 mio. kr.
Ny samlet rådighedsbeløb for Skimmelpuljen i 2023	6,0 mio. kr.

Status på kendte skimmelsager i 2022 og 2023

Der gives en status på indmeldte skimmelsager siden sidste statusrapport fremlagt på Kommunalbestyrelsen 14. november 2022. Daværende statusrapport opgjorde sager frem til og med 28. september 2022. Indeværende rapport opgør det samlede antal sager i hele 2022 og sager frem til 8. august 2023. For resten af 2023 estimeres forventet behov på baggrund af tidligere års erfaringer.

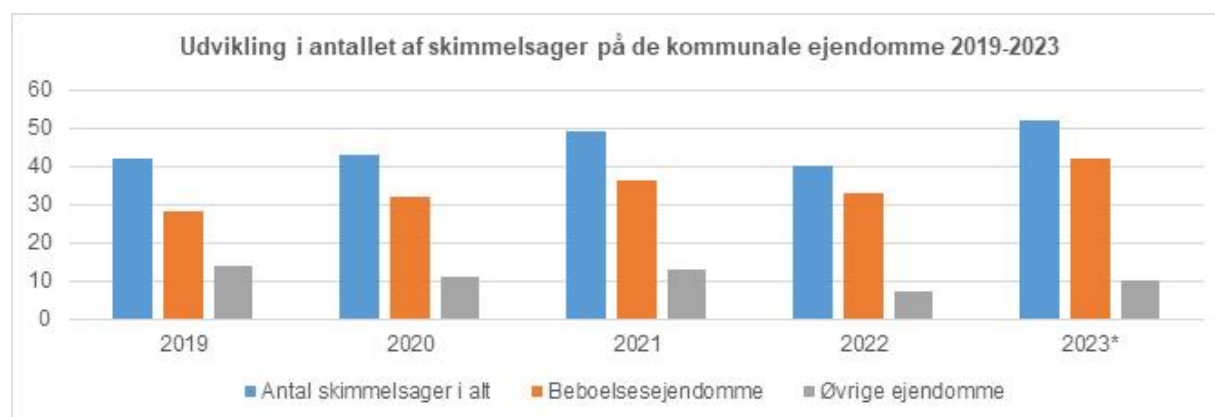
Status på indmeldte skimmelsager for de første 7 måneder af 2023 viser, at der pr. 8. august samlet er 44 afsluttede og igangværende skimmelsager. Sagerne fordeler sig med 34 sager på de kommunale beboelsesejendomme, mens de resterende 10 sager fordeler sig på en række andre kommunale ejendomme, herunder Skellet (Frederiksberg Gartner- og Vejservice), Dronning Anne-Marie Centeret, Skolen ved Nordens Plads, Frederiksberg Sogns Børnhus, Bakkehuset og Søndermark Kirkegård (Urnehallen). En opgørelse over sagerne med angivelse af adresse, aktivitet og økonomisk omfang fremgår af bilag 1.

Status på indmeldte skimmelsager for 2022 viser, at der har været i alt 43 sager med et samlet forbrug på 5,95 mio. kr. til forebyggelse og udbedring af skimmelsvamp. Sagerne er fordelt på 35 beboelsesejendomme, mens de resterende otte sager fordeler sig på en række andre kommunale ejendomme, herunder børnehuse Pelikanen, Æblehaven og Bryghuset, Bloddonorerne på Rathsacksvej og det sociale tilbud Bakkegården. En opgørelse over sagerne med angivelse af adresse, aktivitet og økonomisk omfang fremgår af bilag 1.

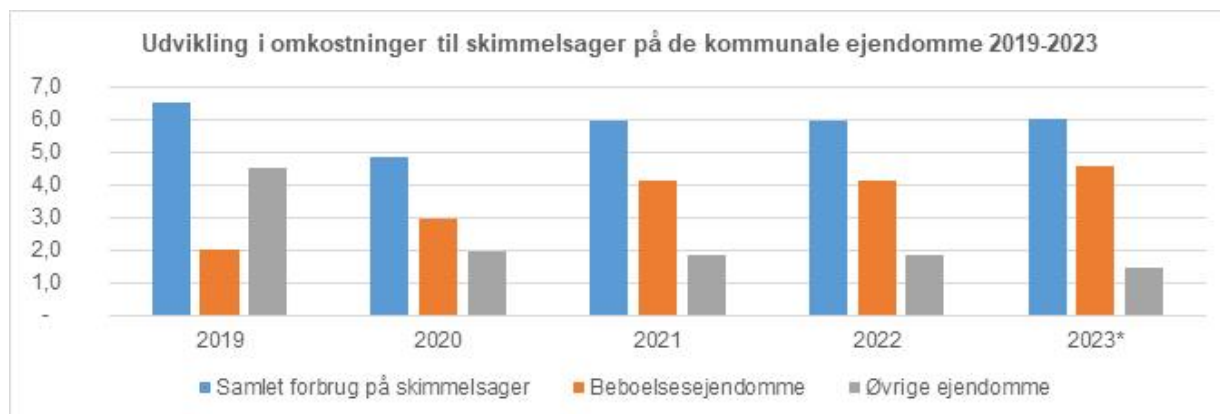
Omkostninger til hver enkelt skimmelsag varierer betydeligt og ligger normalt fra 10.000 kr. til 200.000 kr., mens enkelte sager har omkostninger op til 600.000 kr. Det er ofte vanskeligt at estimere udgifter til udbedring af skimmelsager, da omfanget af skimmelsvamp ikke præcist kan forudsiges, før årsagen er afklaret og udbedringen er påbegyndt. Derfor vil estimaterne ofte indebære en betydelig grad af usikkerhed, indtil de fysiske indgreb er iværksat. Det er her vigtigt at understrege, at Frederiksberg Kommune er forpligtiget til at udbedre alle indmeldte skimmelsager, og at skimmelsager som udgangspunkt altid er påtrængende og uopsættelige.

Udviklingen i antallet af skimmelsager i de kommunale beboelsesejendomme

Beboelsesejendomme udgør en stadig større andel af skimmelsagerne, hvad angår både antal og økonomi, hvilket fremgår af Figur 1 og Figur 2 nedenfor.



Figur 1: Udviklingen i antallet af skimmelsager på hele den kommunale ejendomsportefølje samt udviklingen i andelen for de kommunale beboelsesejendomme i perioden 2019-2023. *Udviklingen for hele 2023 er estimeret på baggrund af data fra januar til august samt udviklingen i fjerde kvartal for årene 2019-2022.



Figur 2: Udviklingen i omkostninger til skimmelsager på hele den kommunale ejendomsportefølje samt udviklingen i andelen for de kommunale beboelsesejendomme i perioden 2019-2023 (mio. kr.). *Udviklingen for hele 2023 er estimeret på baggrund af data fra januar til august samt udviklingen i fjerde kvartal for årene 2019-2022.

Udviklingen i antal og omkostninger til skimmelsager i de kommunale beboelsesejendomme kan tilskrives både bygningsrelaterede og adfærdsrelaterede forhold, og der er ofte tale om en kombination. De bygningsrelaterede forhold skyldes bygningernes alder og konstruktion og en del forhold løses over tid gennem renovering af ejendommene, der fortsat har et betydeligt vedligeholdelsesbehov. De adfærdsrelaterede forhold nedbringes gennem en vedvarende informationsindsats omkring hensigtsmæssig adfærd, der understøtter et godt indeklima og derved forebygger skimmelsvamp. Denne indsats er særlig vigtig, da en betydelig del af beboerne har brug for rådgivning og støtte om basale forhold som udluftning og rengøring.

Bygningsrelaterede forhold

- Ældre badeværelser uden vådrumssikring, hvor flere er uden fliser og med tapet.
- Indeliggende badeværelser uden ventilation, der gør det svært for beboerne at lufte ud og nedbringe luftfugtigheden.
- Utætheder i afløb eller rør, der giver vandskader – typisk hos underboen.
- Ældre bygninger med kuldebroer/kolde ydervægge der skyldes bygningernes opførelsestidspunkt. Det kræver god udluftning og ingen møbler op ad ydervægge.
- Opstigende grundfugt der kan medføre skimmel i kældre og stueetagen.

Adfærdsrelaterede forhold

- Mangelfuld udluftning i boligen hvor høj luftfugtighed øger risikoen for skimmel. Dette kan fx skyldes tørring af tøj i lejligheden, manglende aftørring efter bad og lav temperatur for at sparre penge.
- Mangelfuld rengøring og oprydning, der øger risikoen for skimmel.
- Manglende opmærksomhed på skimmelsvamp, hvorfor nogle sager opdages sent og dermed koster flere penge at få udbedret.

Forebyggende informationsindsats mod skimmel

Den forebyggende informationsindsats består i at rådgive beboerne i hensigtsmæssig adfærd, der understøtter et godt indeklima og derved forebygger skimmelsvamp. Forvaltningen har i de seneste år øget opmærksomheden på skimmelsager i beboelsesejendomme og der blev i 2022 iværksat en forebyggende informationsindsats til beboerne med nyt informationsmateriale, der bliver udleveret ved indflytning og som omdeles løbende ved behov og mulighed.

Materialet skal øge beboernes viden om skimmelsvamp og give konkrete råd til bedre indeklimaadfærd. Det handler om øget udluftning og rengøring, placering af møbler og tørring af tøj. Dertil kommer løbende dialog med beboerne om at de skal kontakte kommunens ejendomskontor, når de har mistanke om skimmel.

Informationsindsatsen har resulteret i flere henvendelser fra beboerne, hvilket også kan ses i 2023. Det er positivt for beboernes sundhed, da sagerne hurtigere bliver udbedret. Det betyder samtidig, at de enkelte sager ikke når at udvikle og brede sig, hvilket giver færre omkostninger pr. sag.

Renovering og udbedring af skimmel

Ved udbedring af skimmel anvendes altid løsninger, der så vidt muligt skal forhindre, at skimmel opstår på ny. Dette sker blandt andet ved at udskifte eksisterende materialer til ikke-organiske materialer ved at anvende diffusionsåbne

overfladebehandlinger og ved at etablere vådrumssikring og fliser på badeværelser.

Der er et tydeligt behov for at renovere de ældre badeværelser med manglende vådrumssikring, da det er årsagen til en betydelig del af de dyre skimmelsager. Gennem skimmelpuljen renoveres de enkelte badeværelser, når der konstateret skimmelangreb i badeværelsernes vægge. Renovering af flere badeværelser – f.eks. i en hel ejendom – kræver anlægsmidler til indvendigt vedligehold, da omkostningen ikke kan dækkes af skimmelpuljen eller ejendommenes egne (drifts-)midler.

Udviklingen i antallet af skimmelsager skal samtidig ses i relation til flere af ejendommenes vedligeholdelsesbehov og grundlæggende konstruktion, der øger risikoen for skimmelsager. Det handler primært om manglende vådrumssikring i de ældre badeværelser, kolde ydervægge, indeliggende badeværelser uden ventilation og utætte afløb og rør.

Derfor er det afgørende at fortsætte arbejde med renoveringen af beboelsesejendommene og prioriteringen af anlægsmidler til området. Det forventes at en betydelig del af de planlagte renoveringsprojekter på sigt vil gøre en positiv forskel i forhold til antallet af skimmelsager.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der vil være behov for en omplacering af midler fra AT-puljen til skimmelpuljen for at kunne håndtere de nuværende og kommende skimmelsager i 2023.

Ud over at minimere borgernes og medarbejdernes helbredsmæssige gener er det forvaltningens vurdering, at hurtig udbedring af skimmelforekomster har en gavnlig totaløkonomisk effekt, idet eventuelle afledte følgeomkostninger ved skimmelsvamp herved reduceres. Den forebyggende informationsindsats vurderes at være af afgørende betydning for både at forebygge skimmelsager gennem bedre adfærd og for at sikre, at beboerne indmelder mistanke om skimmel, så udbedring kan gennemføres hurtigt. Der er generelt flere skimmelsager, særligt i beboelsesejendommene, men da sagerne opdaget tidligere er omkostningerne pr. sag faldende.

Såfremt der indmeldes AT-påbud i slutningen af 2023, vil de typisk først kunne udbedres i 2024, hvorfor de afsatte midler i 2024, vil kunne afholde udgiften hertil.

Økonomi

Der er afsat et rådighedsbeløb på 4,5 mio. kr. til Puljen til forebyggelse og håndtering af skimmelsvamp i 2023. Udgiften til udbedring af skimmelforekomster forventes i 2023 at være på 6 mio. kr., hvorfor det indstilles, at der bevilges og udmøntes yderligere 1,5 mio. kr.

Merudgiften på 1,5 mio. kr. til udbedring af skimmelforekomster finansieres af tilsvarende mindreforbrug på Puljen til imødekommelse af AT-påbud i 2023. Status på forbruget på AT-puljen for 2023 er, at der pr. 20. august fortsat ikke er indmeldt AT-påbud. Hvis der indmeldes AT-påbud i løbet af efteråret 2023, forventer forvaltningen, at påbuddene først vil medføre udgifter i 2024, hvor der igen er budget på puljen til AT-påbud.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bilag 1 Afrapportering på skimmelsager i 2022 og 2023

Bevillingsskema - Øget bevilling til Skimmelpuljen 2023

Punkt 117: Magnoliavej 28, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-18-23

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen Magnoliavej 28, så den herefter får status af et enfamiliehus på 222 m². Da det samlede areal af beboelseslejlighederne overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 222 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme jf. kriterierne for sammenlægning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 222 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme jf. kriterierne for sammenlægning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 15. juli 2023 modtaget en ansøgning om at sammenlægge beboelseslejlighederne Magnoliavej 28, stuen og 1. sal, således at ejendommen herefter får status af et enfamiliehus på 222 m² (fotos og tegningsmateriale fremgår af Bilag 1 og 2).

Ejendommen rummer i dag ud fra oplysningerne i BBR-registeret nedenstående beboelseslejligheder:

- Magnoliavej 28, stuen: 127 m² inkl. 28 m² beliggende på anden sal (mansard-bjælkelaget)
- Magnoliavej 28, 1. sal: 95 m²

Ejendommen er opført efter approbation (byggetilladelse) af 20. juni 1923 som en fritliggende villa-lignende ejendom på to etager (hhv. betegnet stueplan og mansard), hvor der på begge etager er opholdsrum, køkken, wc-rum og pigeværelse. Ud fra folketællingerne omkring opførelsetidspunktet hhv. 1925 og 1930 (jf. bilag 3 og 4) rummede ejendommen på daværende tidspunkt to lejligheder. Ejendommen er således ikke opført som enfamiliehus.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 20. marts 2023 de nye sammenlægningskriterier, der blandt andet muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i villaer, hvis der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus, og som vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, idet denne type ansøgninger skal forelægges til udvalgets stillingtagen (referat er vedlagt som bilag 5).

Nærværende sag er den tredje, der skal behandles efter dette nye kriterie. Udvalget har tidligere besluttet af imødekomme ansøgninger om sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, stuen og 1. sal (møde den 27. marts 2023) og Jyllandsvej 29, st., 1. sal og 2. sal (møde den 12. juni 2023).

Arkitektonisk vurdering

Der er tale om en ejendom med stueetage og en mansardetage samt en delvist udnyttet anden sal. Mod vejen er den oprindelige veranda i stueetagen blevet tilbygget med en terrasse, på førstesalen er der en terrasse ovenpå verandaen, og andensalen (over mansardbjælkelaget) har fået en kvist med adgang til en tagaltan. Mod havesiden er der en enkelt kvist i mansarden og et antal vinduer i tagfladen over mansardbjælkelaget.

Mod vejen optræder ejendommen umiddelbart med et volumen som en enfamilieejendom, men særligt kvisten i den øverste del af tagfladen med adgang til en tagaltan kan i et vist omfang give indtryk af en ejendom til mere end én husstand. Kvisten i den øverste del af tagfladen er opstået i forlængelse af, at ejendommens oprindelige bygherre, fotograf Bo Andersen, fik tilladelse til at benytte en del af taget over mansardbjælkelaget (på anden sal) til sit erhverv. Sidenhen er det samme areal tilladt anvendt som boligareal i tilknytning til lejligheden i stueetagen.

Mod havesiden optræder ejendommen med et udtryk som et almindeligt enfamiliehus, dog med den afvigelse, at udnyttelsen af en del af andensalen har afstedkommet et antal tagvinduer i den øverste del af tagfladen af et omfang, der er lidt atypisk for et enfamiliehus. Samlet set vurderes det, at der er tale om en villaejendom, der ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus, dog med enkelte bygningsmæssige elementer, der kan give indtryk af en flerfamilieejendom.

Ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme

Området umiddelbart omkring Magnoliavej 28 er hovedsageligt bebygget med enfamiliehuse. Ud af de nærmeste 17 ejendomme på Magnoliavej er 14 enfamiliehuse, to er to-familiehuse og én er etageejendom. Mod ejendommens haveside er der ud af de nærmeste otte ejendomme seks enfamiliehuse og to to-familiehuse.

Enfamiliehusene på Magnoliavej har boligarealer mellem ca. 103 m² og 204 m² svarende til gennemsnitlig ca. 157 m². Enfamiliehusene på Normasvej er større og har boligarealer mellem 149 m² og 275 m² svarende til gennemsnitlig 213 m². Der er dermed tale om en ejendom, der ligger i et område, hvor de nærmeste ejendomme hovedsageligt er enfamiliehus. Den konkrete ejendom vil have noget større boligareal end de omkringliggende enfamiliehuse på Magnoliavej - bl.a. fordi der er tilladt udnyttelse af 28 m² af andensalen - men som vil få et boligareal svarende to enfamiliehusene på Normasvej (jf. bilag 7).

Det bemærkes, at der er på Frederiksberg er et ganske lille antal enfamiliehuse, og der vil derfor være tale om en boligtype, der er et meget begrænset udbud af i kommunen.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold

Efter § 3 i lov om boligforhold er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere lejligheder, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til anden anvendelse end beboelse.

Efter bestemmelsen i lov om boligforhold § 3 kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til at sammenlægge beboelseslejligheder, hvis den sammenlagte lejlighed ikke har et areal, der er større end 130 m², forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 27 - for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune. Af vedtægtens § 3, stk. 3 fremgår: "I hver bebyggelse må indrettes indtil 2 lejligheder, dog kun en enkelt, hvor påhvilen servitut foreskriver dette". Konvertering af ejendommen fra en tofamilieejendom til et enfamiliehus vil ikke være i strid med plangrundlaget for ejendommen. Ejendommen er også omfattet af den kommende lokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det vurderes, at ejendommen kan opfattes som enfamiliehus, dog med de nævnte bemærkninger om den udnyttede del af tagetagen - andensalen over mansardbjælkelaget - med den tilhørende kvist mod vejen, tagaltanen og det store antal vinduer i samme del af tagfladen. Det vurderes desuden, at ejendommen optræder naturligt som enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, da der er tale om en ejendom beliggende i et område hovedsageligt bebygget med enfamiliehuse, dog med et lidt større boligareal end de omkring liggende enfamiliehuse på Magnoliavej. Forvaltningen vurderer på den baggrund samlet set, at der kan gives tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Fotos

Bilag 6 - Oversigt over ejendomme

Bilag 5 - Referat

Bilag 2 - tegninger

Bilag 4 - Folketællinger 1930

Bilag 3 - Folketællinger 1925

Punkt 118: Ny Prins Henriks Skole - hegn om skolegård og værn på tage

02.34.02-P19-338-21

Resume

Ny Prins Henriks Skole søger om et midlertidigt og permanent hegn om skolegården samt værn om opholdstage på 4. etage i stedet for de opsatte høje trådværn.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der meddeles en tidsbegrænset dispensation frem til november 2024 fra bestemmelser i lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til placering af det midlertidige hegn samt sluser om skolegård samt hegnets materialer, idet der stilles bankgaranti på 3,5 mio. kr., inden skolen midlertidigt ibrugtages den 16. oktober i år. Det betinges, at der skal indsendes projekt over sluser til godkendelse inden udførelse.
2. at der meddeles dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til placering af det permanente hegn samt hegnets materialer, hvor P3-P4 er i valset stål med runde hjørner overalt, på betingelse af, at der indsendes detailprojekt, der viser, at hegn mod vest og syd udføres i henhold til lokalplanens bestemmelser.
3. at der, i forlængelse af udvalgets beslutning af 12. juni 2023 om at meddele dispensation til opholdstage, godkendes et samlet projekt for højder og materialer på værn på tage. Herunder betinges det, at værn på 4. etages opholdstage mod Bülowsvej og Den grønne Sti er i glas på alle fire sider i højde af to meter og magen til lavere værn på andre opholdstage på baggrund af høringssvar om mulig støj fra de nye opholdsarealer. Samtidig betinges det, at placering af glasværn på opholdstage skal detaljeres i sammenhæng med begrønning af tagkanter samt plantekasser, idet projekt skal indsendes til forvaltningens godkendelse,
4. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 6.13.3 om, at værn/støjværn på opholdstage skal udføres som glas, så de to mindre opholdstage på 4. etage mod strædet kan udføres i trådhegn i to meters højde.

Udvalget konstaterede derudover, at Prins Henriks Skoles ejendomsfond har betrygget udvalget i, at det ansøgte hegn opfylder de nødvendige sikkerhedskrav stillet af skolen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra bestemmelser i lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til placering af det midlertidige hegn samt sluser om skolegård samt hegnets materialer, idet der stilles bankgaranti på 3,5 mio. kr., inden skolen midlertidigt ibrugtages den 16. oktober i år. Det betinges, at der skal indsendes projekt over sluser til godkendelse inden udførelse.
2. at der meddeles dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til placering af det permanente hegn samt hegnets materialer, hvor P3-P4 er i valset stål med runde hjørner overalt, på betingelse af, at der indsendes detailprojekt, der viser, at hegn mod vest og syd udføres i henhold til lokalplanens bestemmelser.
3. at der, i forlængelse af udvalgets beslutning af 12. juni 2023 om at meddele dispensation til opholdstage, godkendes et samlet projekt for højder og materialer på værn på tage. Herunder betinges det, at værn på 4. etages opholdstage mod Bülowsvej og Den grønne Sti er i glas på alle fire sider i højde af to meter og magen til lavere værn på andre opholdstage på baggrund af høringssvar om mulig støj fra de nye opholdsarealer. Samtidig betinges det, at placering af glasværn på opholdstage skal detaljeres i sammenhæng med begrønning af tagkanter samt plantekasser, idet projekt skal indsendes til forvaltningens godkendelse.
4. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 6.13.3 om, at værn/støjværn på opholdstage skal udføres som glas, så de to mindre opholdstage på 4. etage mod strædet kan udføres i trådhegn i to meters højde.

Sagsfremstilling

På Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde den 12. juni 2023 og 21. august 2023 blev der forelagt ansøgninger om dispensationer for skolegårdshegn og opholdstage.

Udvalget besluttede den 12. juni 2023, at der meddeltes dispensation til placering af skolegårdshegn og yderligere opholdsarealer på tage. Der blev ikke meddelt dispensation til ansøgning om permanent hegn om skolegård.

På mødet den 21. august 2023 blev det besluttet at meddele afslag på en ansøgning om midlertidigt skolegårdshegn, og at dispensationen for opholdstage fastholdtes, idet der skulle indsendes et samlet projekt for alle værn på tage. Udvalget tilkendegav, at de allerede opsatte høje trådværn burde nedtages.

Der er nu indkommet ansøgning om midlertidig og permanent løsning på hegning af skolegård samt samlet projekt for alle værn på tage.

Midlertidig hegning af skolegård

Ansøger ønsker, at der opsættes midlertidigt hegn om skolegård mod vest (se Bilag 2 P1-P2) og syd (P2-P3). Løsningen mod øst (P3-P4) og de to sluser ønskes permanente og beskrives i nedenstående afsnit. Mod vest og syd opsættes grønmalet stålpladehegn. Eksisterende hæk ud for den bevaringsværdige bygning på Rolighedsvej bevares mest muligt. Der plantes træer i forbindelse med den midlertidige hegning etableres. Ansøger vil stille en bankgaranti på 3,5 mio. kr. til sikring af gennemførelse af den permanente løsning.

Permanent hegning af skolegård

Ansøger vil erstatte det midlertidige hegn med et permanent skolegårdshegn senest den 1.11.2024. Det permanente hegn mod vest (P1-P2) og syd (P2-P3) vil blive udført i henhold til lokalplanens bestemmelser. Mod øst (P3-P4) vil det bestå af den eksisterende hæk, hvor trådhegn fjernes. Hækken holdes i en højde af 2,20 m og bag denne opsættes en grønmalet valset stålplade med runde hjørner. Hvor der ikke er hegn i dag, plantes ny bøgehæk i plantehøjde efter aftale med stadsgartneren. Der placeres bæk i "lommen" mod Bülowvej efter aftale med stadsgartner.

Projekt for værn på tage

Ansøger har indsendt samlet projekt for værn på tage, som betinget i seneste beslutning fra udvalget af 21. august 2023. På 4. etages opholdstage mod Bülowvej og institutionen ved Den grønne Sti etableres glasværn i to meters højde magen til de andre lavere glasværn på underliggende tage.

På de to mindre opholdsarealer på 4. etages tage mod det sydlige stræde etableres trådværn i to meters højde som glasværn.

Placering af glasværn på opholdstage skal detaljeres sammen med begrønning af tagkanter og placering af plantekasser.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 223, som i pkt. 7.12.5 om hegn, Delområde IV blandt andet fastlægger følgende:

- *"...Hegnet skal udføres delvist transparent som en kombination af transparente og lukkede flader (cirka 50% af hver) og dele af hegnet skal begrønnes med omfang som vist på bilag 12 b (forplads skolen) og 13a (hegn og afgrænsninger 4). Den bølgede indhegning skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5, så det danner grønne lommer til ophold på begge sider af hegnet og på udvendig side giver plads til cykelparkering og ankomst. Hegn skal udføres i transparent glas og metal i elokseret aluminium i mørk brun farve med en "ribbet struktur" i lameller i glaseret keramisk tegl i en rødbrun farve, med sokkel i beton som vist på bilag 13a Hegn og afgrænsninger 4). Der må placeres personkarusseller flere steder i hegnet mod Rolighedsvej og Den Grønne Sti, og disse skal fremstå i farve og materiale som hegnet..."*

I pkt.12.7 står, at det eksisterende hegn mod Bülowvej og Rolighedsvej skal fjernes som forudsætning for ibrugtagningstilladelse.

Lokalplanens pkt. 5.5.1 nævner støjværn/afskærmningsværn i maximum højde på to meter. I lokalplanens Bilag 12a side 182 er værn på opholdstage vist i en højde som en person svarende til 1,80 m.

I pkt. 6.13.3 står, at værn/støjskærme på opholdstage skal fremstå transparente og udføres som indspændt glas eller med spinkel konstruktion. Kantprofil og konstruktion skal have farve som vinduespartier med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade og møde mellem ny og bevaringsværdig bygning).

I pkt. 7.10.2 står, at der på opholdstage skal indarbejdes mindre grønne elementer med opbygning af gode vækstforhold, som vist på bilag 12a (opbygning til grønne elementer på tage).

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at den midlertidige og permanente løsning for hegning af skolegård er acceptabel. Etableringen af det permanente hegn foreslår skolen sker senest den 1.11.2024, hvilket forvaltningen også vurderer er en fornuftig tidshorisont på baggrund af, at skolen stiller bankgaranti på 3,5 mio. kr. til det permanente hegn. Projektet for de permanente sluser vil skulle godkendes inden udførelse.

Placeringen af skolegårdshegnet er trukket yderligere tilbage end vist i lokalplanen, hvilket medfører at en større del af campuskanten er tilgængelig fra Rolighedsvej, hvilket forvaltningen vurderer er en kvalitet. Samtidig vurderer

forvaltningen, at genanvendelsen af den eksisterende hæk mod øst og syd (P3-P4) er en plausibel løsning for skolen, så det permanente hegn mod vest (P1-P2) og syd (P2-P3) som udgør lidt mindre end halvdelen af skolegårdshegnet kan realiseres i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Dispensationen til de to trådhegn på 4. etages opholdstage mod stræder vurderes at kunne meddeles. Glasværnene i en højde af to meter mod Den grønne Sti og Bülowvej vurderes at ville mindske støj fra opholdsarealerne. Endelig placering af glasværn på opholdstage skal detaljeres i sammenhæng med grønne elementer/plantekasser til forvaltningens godkendelse.

Dispensationerne vurderes at kunne meddeles uden yderligere partshøring/naboorientering.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 4 NPHS_K01_H4_EX_N410101 B.pdf

Bilag 3 NPHS_K01_H1_ET_LO_N1106 D.pdf

Bilag 1 Disp. vedr. hegn på terræn og 4. etages tagterrasser Rev C.pdf

Bilag 2 NPHS skolegårdshegn