

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 03-02-2020

Mødedato Mandag d. 03. februar 2020 kl. 18:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Guldborgvej 6, st. tv. og 8. st. th. - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	4
Forslag til Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej med tilhørende forslag til Komm	6
Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020 - 2 af 2.	9

Punkt 13: Meddelelser

00.22.04-P35-2-19

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse Områdeudvikling Finsensvej Vest

Som opfølgning på den igangsatte Områdeudvikling Finsensvej Vest planlægger By-, Kultur- og Miljøområdet en besigtigelse for Bolig- og Ejendomsudvalget. Besigtigelsen foreslås mandag den 16 marts 2020 kl 14-16, og vil foregå som en cykeltur rundt i området med stop ved de planlagte indsatser i Områdeudviklingen. Mødestedet er på Finsensvej foran indgangen til Lindevangsparken kl 14.00.

b. Afgørelse i klagesag om Frederiksberg Kommunes beslutning om indretning af fælles gårdanlæg i ”Karré 16”

Ejeren af Bentzonsvej 10-12 har den 4. december 2017 indbragt Frederiksberg Kommunes afgørelse af 5. oktober 2015 om indretning af fælles gårdanlæg i ”Karre 16” for Byfornyelsesnævnet.

Byfornyelsesnævnet har ved afgørelse af 15. november 2019 afvist klagen, fordi klagen er indgivet for sent.

Nævnte ejer har helt tilbage fra forberedelsesfasen i 2011 været imod at indgå i et fælles gårdareal, og han er helt grundlæggende af den overbevisning, at det strider imod byfornyelseslovens frivillighedsprincip, at han kan tvinges til at indgå i det fælles gårdmiljø. Han har derfor ad flere omgange forsøgt kommunens afgørelser i sagen indbragt for Byfornyelsesnævnet senest den 4. december 2017. Derudover har han ved stævning af 29. februar 2016 indbragt sagen for Boligretten på Frederiksberg med påstand om, at kommunens afgørelse af 5. oktober 2015 var ugyldig. Ejeren tabte sagen ved dom af 15. august 2018 og valgte efterfølgende ikke at anke sagen til Landsretten.

c. Projektsamarbejde med Gate 21 om Databaseret Energiledelse

Gate 21 har kontaktet forvaltningen og spurgt, om vi vil deltage i Interreg projektet: ”Databaseret energiledelse”.

Interreg ØKS er et EU-program, som støtter fællesprojekter i Øresund-Kattegat-Skagerrak regionen. Projektets formål er at mindske energi- og ressourceforbrug i offentlige og almene bygninger ved at benytte nye teknologier i bygningsdrift.

I projektet vil Forvaltningen arbejde med forankring af databaseret energiledelse og kompetenceudvikling i organisationen i forhold til energiledelse og handling på forbrugsdata. Da dette er opgaver, der i forvejen udføres som en del af god bygningsdrift, vil kommunens bidrag til projektet bestå af medgået tid fra eksisterende ressourcer. Således vil projektet ikke være en omkostning for Frederiksberg Kommune.

Gate 21 ansøger på vegne af flere deltagere samlet, med en formel ansøgningsfrist hos interreg ØKS den 7. februar 2020. Hvis projektansøgningen godkendes, medfinansierer Interreg ØKS i projektperioden forventeligt 35 % af kommunens interne ressourcer som arbejder med databaseret energiledelse.

Projektet forventes igangsat august 2020 og løber over 27 måneder.

Punkt 14: Guldborgvej 6, st. tv. og 8. st. th. - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-43-19

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder. Det samlede areal af lejlighederne udgør 168 m². Da det samlede areal overstiger 160 m², forelægges ansøgningen til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at meddele afslag på ansøgningen om sammenlægning af beboelseslejlighederne Guldborgvej 6, st. tv. og 8. st. th.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles afslag på ansøgningen om sammenlægning af beboelseslejlighederne Guldborgvej 6, st. tv. og 8. st. th.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af to beboelseslejligheder i en andelsboligforening på Guldborgvej.

Ansøger bor selv i den ene af lejlighederne, Guldborgvej 6, st. tv., der ifølge BBR-registeret har et bruttoetageareal på 77 m². Der søges om at sammenlægge denne bolig med boligen Guldborgvej 8, st. th. på 91 m², der for nylig er udbudt til salg internt i foreningen. Købet af nablejligheden afventer afgørelsen af denne ansøgning.

Ansøger anfører, at det grundet vinduernes placering mod gaden og køkken og bads placering mod gården ikke vil være muligt at etablere yderligere værelser og at de to boliger hver for sig derfor ikke udgør funktionelle familieboliger. Det oplyses, at lejligheden, hvis der opnås tilladelse til sammenlægning vil blive beboet af 2 voksne og 4 børn. Ansøger fremsætter blandt andet nedenstående argumenter for at opnå tilladelse til sammenlægning:

- de to lejligheder, der ønskes sammenlagt, har ikke adgang til bitrapperne, men direkte til gården, og arealet af bitrapperne bør derfor ikke medregnes i lejlighedernes areal
- murene i stueetagen er tykkere end højere oppe i bygningen, så det reelle areal af boligerne må antages at være væsentligt mindre end det anførte bruttoetageareal
- der er i forvejen givet tilladelse til at etablere en bolig på over 160 m² i ejendommen, nemlig Guldborgvej 8, 1. tv.

Lovgrundlag

Efter §46 i boligreguleringsloven er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelse sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

Vurdering

De omhandlede lejligheder blev sammen med tre andre lejligheder i sammen ejendom i 2009 tilladt konverteret fra erhverv til beboelse. Der er dermed tale om forholdsvis nye beboelseslejligheder, som forvaltningen vurderer er hensigtsmæssigt indrettede og udgør funktionelle familieboliger.

Ansøger anfører, at lejlighederne ikke har adgang til ejendommens bi-trapper og at de derfor ikke skal medregnes i lejlighedernes areal. Forvaltningen kan oplyse, at eftersom lejlighederne ikke har adgang til ejendommens bi-trapper, skal brutto-etagearealet af lejlighederne ikke inkludere arealet af bi-trapperne. Forvaltningen lægger til grund, at arealet af bi-trapperne ikke er medregnet som en del af lejlighedernes bruttoetageareal og at lejlighedernes arealer derfor er korrekt registreret i BBR-registeret.

Ansøger anfører, at murene i stueetagen er tykkere end højere oppe i ejendommen, og at det reelle areal af boligerne derfor må antages at være væsentligt mindre end det anførte bruttoetageareal. Forvaltningen kan oplyse, at bruttoetagearealer opgøres efter beregningsreglerne i bygningsreglementet. I bygningsreglement BR18, Beregningsregler, § 455 fremgår det ikke, at tykkelsen af (yder-) vægge fratrækkes ved opgørelsen af bruttoetagearealer.

Forvaltningen tager i sager om sammenlægning af beboelseslejligheder udgangspunkt i BBR-registerets oplysninger om bruttoetagearealer. Såfremt ansøger måtte mene, at disse oplysninger ikke er korrekte, påhviler det ansøger at dokumentere dette, hvilket ansøger er blevet oplyst om. Forvaltningen fastholder derfor, på baggrund af oplysningerne i BBR-registeret, at der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder over 160 m².

Endelig anfører ansøger, at der skulle være givet tilladelse i en lignende sag om enheden Guldborgvej 8, 1. tv. Forvaltningen kan oplyse, at der i 2010 blev givet byggetilladelse til at konvertere denne enhed fra erhverv til beboelse. Det vurderes derfor, at der ikke er tale om sager, der er sammenlignelige.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af Bolig- og Ejendomsudvalget efter en konkret vurdering. Udgangspunktet for udvalgets vurdering er, at der kun gives tilladelse, når de nedenstående forhold gør sig gældende:

- der tages hensyn til særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer
- der tages hensyn til, at den ene lejlighed er en kælderlejlighed, og der lægges i så fald vægt på, at lejlighedens toilet og øvrige afløb kan afbrydes i forbindelse med sammenlægningen. Det stilles som betingelse for tilladelsen, at toilet og øvrige afløb kan afbrydes inden et år efter, at tilladelsen er givet

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at sagen ikke lever op til de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder over 160 m², der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. januar 2016. Det fremgår ikke af ansøgningen, at der skulle være særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for nogen af husstandens medlemmer, og der er heller ikke tale om en kælderlejlighed.

Bolig- og Ejendomsudvalget har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning behandlet cirka ti sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m² foruden fire sager, der omhandlede sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Af de cirka ti sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m² har nogle fået tilladelse og andre afslag. Der er ikke nogen sager, der ikke lever op til de vedtagne kriterier, der har opnået tilladelse til sammenlægning.

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af de kriterier for lejlighedssammenlægning, som blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 25. januar 2016, meddeles afslag.

Referat af kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2016 vedlægges som bilag på sagen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Bilag

Punkt_31_Bilag_3_Kommunalbestyrelsens_moede_25_januar_2016_sag_21

Ansøgning

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

01.02.05-P16-9-19

Resume

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

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

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

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

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

1. at sagen tages til efterretning

Sagsfremstilling

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

Projektområdet

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

Hovedgreb og arkitektur

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

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

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

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

Boligtyper

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

Byrum og opholdsarealer

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

Trafik og parkering

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

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

Bæredygtige og grønne løsninger

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

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

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

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

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

Planforhold

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

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

Politisk behandling

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

Miljøvurdering

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

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

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

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

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

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

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

Bilag

BILAG 03_Miljøscreeningsskema

BILAG 02_Kommuneplantillæg 15

BILAG 01_Lokalplan 229

Punkt 16: Disponering af midler til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020 - 2 af 2

82.07.00-G01-12-16

Resume

Med henblik på at sikre de kommunale bygninger en længere levetid og en rimelig vedligeholdelsesstand, har der igennem en årrække været afsat en særlig pulje til renovering og vedligeholdelsesarbejder af kommunale og selvejende institutionsbygninger som prioriteres på tværs af porteføljen.

Der er i 2020 afsat 34,6 mio. kr. i puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme. Puljens formål er at kombinere vedligehold af bygningerne med energieffektiviseringer.

Ved behandlingen af årets pulje er der anmodet om en redegørelse for sammenhæng mellem denne pulje og arbejdet med vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner, samt en uddybning af grundlaget for prioritering af projekterne forud for beslutning om bevilling og afsættelse af rådighedsbeløb til projekter, der ikke er fortsættelse af igangværende renoveringsarbejder eller har uopsættelig sammenhæng med andre igangværende projekter.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1.at redegørelsen for sammenhængen mellem puljen til energirenovering og vedligehold og arbejdet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner, samt uddybning af arbejdet med den tværgående prioritering for den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning,

2.at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb i 2020 for i alt 24,4 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020 til de i sagen specificerede arbejder.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1.at redegørelsen for sammenhængen mellem puljen til energirenovering og vedligehold og arbejdet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner, samt uddybning af arbejdet med den tværgående prioritering for den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning,

2.at der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb i 2020 for i alt 24,4 mio. kr. finansieret af puljen til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020 til de i sagen specificerede arbejder.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen behandlede den 27. januar 2020 indstillingen for bevilling af midler fra puljen til energirenovering og vedligeholdelse. Her besluttede kommunalbestyrelsen at bevilge midler til fortsættelse af igangværende renoveringsarbejder og til arbejder som har uopsættelig sammenhæng til andre igangværende projekter samt at Bolig- og Ejendomsudvalget forud for beslutning om udmøntning af resten af puljen forelægges en redegørelse med beskrivelse af sammenhængen med det igangværende arbejde med at lave samlede vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner og uddybning af den tværgående prioritering af kommunens ejendomsportefølje.

Hermed er der sket bevilling for i alt 10,2 mio. kr., og der resterer således at blive bevilget 24,4 mio. kr.

I nærværende sag redegøres for sammenhængen til arbejdet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanerne på skolerne og daginstitutionerne ligesom grundlaget for arbejdet med den tværgående prioritering for den kommunale ejendomsportefølje er uddybet. Endvidere rummer sagen indstilling om disponering af den resterende del af puljen til energirenovering og vedligehold,

Baggrunden for, at der er afsat en årlig pulje til energirenovering og vedligehold er, at der i en længere periode har været et ufinansieret vedligeholdelsesbehov på de kommunale bygninger, et behov, der ikke har kunnet imødekommes fra de almindelige driftsmidler.

Formålet med denne anlægspulje har været at der på tværs af kommunens ejendomsportefølje afsættes midler til at kunne udføre helt nødvendig planlagt vedligeholdelse, og dermed så vidt muligt mindske behovet for akut og dermed ofte meget dyr vedligeholdelse på ejendommenes klimaskærme og tekniske installationer samt at sikre, at der så vidt muligt udføres energirenoveringer, der reducerer bygningernes energiforbrug i sammenhæng hermed.

Redegørelse for sammenhængen med indeværende disponering og arbejdet med udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for skoler og daginstitutioner

Ved budget 2019 blev det besluttet at lave en samlet bygningsgennemgang af kommunens skoler og daginstitutioner med tilhørende vedligeholdelsesplaner, som kan anvendes som grundlag for den løbende prioritering af midler til bedre bygningsvedligehold på de kommunale skoler og daginstitutioner. Vedligeholdelsesplanerne vil udgøre en central del af det samlede arbejde med optimering af den kommunale ejendomsportefølje.

Dette arbejde pågår. Der er gennemført et rådgiverudbud og udvalgt rådgivere, som på nuværende tidspunkt er i gang med en detaljeret gennemgang og registrering af skolerne og daginstitutionerne.

Registreringsarbejdet omfatter en registrering af bygningernes samlede vedligeholdelsesbehov, det vil sige bygningernes klimaskærm, de tekniske installationer, de indvendige overflader og det indvendige faste inventar. Herudover gennemføres også indeklimamålinger (CO₂ og temperatur) samt en fuld registrering af de akustikmæssige forhold i bygningerne.

Registreringerne vil kunne anvendes som dels en opdateret redegørelse for bygningernes samlede vedligeholdelsesbehov og derved det samlede investeringsbehov for planlagt vedligeholdelse, dels et grundlag for at kunne lave en strategisk prioritering af vedligeholdelses- og fornyelsesbehovet for kommunens skoler og daginstitutioner, ved blandt andet at sammenligne disse data med opgørelser for bygningernes arealer, elevtal og daginstitutionspladser, som grundlag for masterplaner på de to områder.

Foruden at være et vigtigt element i det forestående arbejde med udarbejdelse af masterplaner for børne- og ungeområdet vil registreringerne også kunne understøtte den årlige prioritering af kommunens planlagte vedligeholdelse på tværs af kommunens ejendomsportefølje yderligere. Hermed er det forventningen at der kan skabes et fuldstændigt overblik over både bygningernes vedligeholdelsesbehov og mulighederne for at udvikle og modernisere de undervisningsmæssige og pædagogiske rammer.

Det skal her bemærkes, at bygningsgennemgangen viser, at en række vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter vil have et omfang, der ikke kan rummes inden for den ordinære pulje, som denne sag omhandler.

Uddybning af den tværgående prioritering af kommunens ejendomsportefølje

Ejendomsporteføljen på Frederiksberg består af 198 ejendomme med ca. 600 bygninger. Ejendomsporteføljen i Frederiksberg Kommune er kendetegnet ved bygninger af en meget forskelligartet arkitektur, alder og størrelse, og der foregår meget varierede aktiviteter i bygningerne.

I forlængelse heraf, er der meget stor forskel på, hvor stort vedligeholdelsesbehovet er fra ejendom til ejendom. Nogle af kommunens ejendomme er helt nye og kræver på nuværende tidspunkt et minimum af vedligeholdelse, andre er af ældre dato og henstår med et væsentlig vedligeholdelsefterslæb. Herudover er nogle af ejendommene af større strategisk betydning for de kommunale velfærdsopgaver end andre.

Af disse grunde giver en tværgående prioritering af vedligeholdelsesmidlerne mulighed for at sikre de ejendomme, som har det største behov frem for en udvændende fordeling af vedligeholdelsesmidlerne på alle ejendommene eller en fordeling baseret på andre hensyn end hensynet til at sikre kommunens ejendomme mod skader og forfald, der bliver væsentligt dyrere at genoprette på længere sigt. Som tidligere redegjort for, har ejendomsporteføljen på Frederiksberg et vedligeholdelsesbehov, der betyder, at størstedelen af prioriteringen af midlerne for puljen til energirenovering og vedligehold udgør projekter, som har en opretholdende eller akut karakter frem for en udviklende og moderniserende karakter.

Således er mange af de prioriterede projekter ofte projekter, som hvis ikke udført, vil have stor risiko for fordyrende følgeskader på tilstødende bygningsdele, risiko for personskeade og samtidig projekter, som udvælges for at nedbringe mængden af akutte bygningsskader.

Som eksempel herpå er taget på hovedbiblioteket, som hvis det ikke prioriteres nu, vil have stor risiko for følgeskader på den resterende bygning. Taget er af en beskaftenhed, som kan beskrives som værende udtjent. Efter en grundigt besigtigelse af taget i 2019, kan det konstateres at særligt tagets vestlige del fremstår med mange utætheder som har en nedbrydende effekt for den underliggende trækonstruktion. Det vurderes, at det ikke længere er muligt at udføre afhjælpende vedligeholdelse på taget, og samtidig er det også forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at prioritere en total udskiftning af taget for ikke at få yderligere skader og potentielt risiko for skimmelsvamp og derved udfordringer med indeklimaet i bygningen.

Et andet eksempel på arbejde af akut karakter er skorstenen på den gamle kedelhal. Skorstenen er i dag i en tilstand, hvor der ikke længere kan udføres midlertidige tiltag for at undgå risiko for personskeade med nedfaldende dele. Som et afhjælpende tiltag har man på skorstenen monteret store spændebånd, som udgør en midlertidige sikring af skorstenens stabilitet. Det er dog forvaltningens vurdering, at det nu er nødvendigt at lave en større indsats for fortsat at sikre denne. Med henvisning til kommunalbestyrelsens beslutning den 27. januar (sag nr. 35), om at disponere 10,2 mio. kr. af puljen til energirenovering og vedligehold, foreslås den resterende del på 24,4 mio. kr. af puljen i 2020 bevilget til de herunder specificerede nye projekter.

Projekternes budgetpriser er baseret på erfaringspriser og prisoverslag, hvori der påregnes usikkerhed på op til 15 %.

Skoler, SFO'er og klubber (BUO)

Skolen ved Bülow'svej, Fuglevangsvej 5

**2,6
mio.
kr.**

- Udskiftning af vinduer og døre
- Udskiftning af ventilationsanlæg

- Udskiftning af varmtvandsbeholder

Skolen på La Cours Vej, La Cours Vej 2

**0,95
mio.
kr.**

- Maleristsandsættelse af vinduer
- Udskiftning af tagpap på trappetårne

Skolen ved Nordens Plads, Sofus Francks Vænge 28

**0,6
mio.
kr.**

- Udskiftning af vinduer og døre

Skolen ved Søerne, Filippavej 2

**0,6
mio.
kr.**

- Udskiftning af ventilationsanlæg

Søndermarksskolen, Hoffmeyersvej 32

**0,45
mio.
kr.**

- Efterisolering af skunke

Dagtilbud (BUO)

Spiloppen, N.J. Fjords Allé 15-17

**1,8
mio.
kr.**

- Udskiftning af facadeelementer

Svaneparken, Biskop Svanes Vej 75

**1,3
mio.
kr.**

- Malerbehandling af træfacader, vinduer og døre

Valhalla, Holger Danskes Vej 104

**1,25
mio.
kr.**

- Malerbehandling af træfacader, vinduer og døre

Planeten, Solbjerg Have 4B**0,55
mio.
kr.**

- Udskiftning af ventilationsanlæg

Rosenhaven, Hortensiavej 11-13**0,4
mio.
kr.**

- Malerbehandling af vinduer og døre

Idræt og kultur (KF)**Hovedbibliotek, Falkonér Plads 3****6,7
mio.
kr.**

Taget på hovedbiblioteket er af en beskaffenhed, som kan beskrives som værende udtjent. Efter en grundigt besigtigelse af taget i 2019, kan det konstateres at særligt taget vestlige bygning fremstår med mange utætheder som har haft en nedbrydende effekt for den underliggende trækonstruktion. Det vurderes ikke længere muligt at udføre afhjælpende vedligeholdelse på taget, samtidig er det også forvaltningens vurdering at det er nødvendigt at prioritere en total udskiftning af taget.

Tagets østlige bygning har også et nærliggende behov for udskiftning, men vurderes godt at kunne udskydes 1-3 år, hvorfor det indstilles at udføre tagudskiftningen i to etaper.

I forbindelse med at taget udskiftes vil man med fordel kunne udnytte det opstillede stillads til også at få malerbehandlet flere af bibliotekets trævinduer.

Kedelhallen, Nyelandsvej 75B**1,1
mio.
kr.**

Skorstenen på den gamle kedelhal fremstår i dag med en tilstand hvor det har været nødvendigt at sikre denne med store spændebånd. Det er forvaltningens vurdering at det er nødvendigt at lave en større indsats for at sikre skorstens fortsatte stabilitet.

Øvrige institutioner (SSA)**Sundhedscentret, Stockflethsvej 4-6****1,0
mio.
kr.**

- Malerbehandling af vinduer

Andre ejendomme (BKM)

Solbjerg Kirkegård, Roskildevej 54	1,0 mio. kr.
---	-----------------------------

- Udskiftning af oliefyr og opgravning af olietanke

Ejendomsuafhængige aktiviteter / andet

Elevatorpulje	1,0 mio. kr.
----------------------	-----------------------------

Mange af de kommunale elevatorer har et stort behov for vedligeholdelse, særligt i kommunens beboelsesejendomme. I samarbejdet med kommunens rammeaftalepartner, er identificeret arbejder for omkring 10 mio. kr. Af disse, udvælges de mest nødvendige arbejder til udførelse i 2020. Der vil i forbindelse med renoveringerne typisk være en mindre energibesparelse på motorer og belysning.

Intern og ekstern rådgivning	3,1 mio. kr.
-------------------------------------	-----------------------------

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

I alt	24,4 mio. kr.
--------------	------------------------------

Projekter disponeret ved kommunalbestyrelsesmøde den 27.01.2020

Frederiksberg Svømmehal, Helgesvej 29	4,0 mio. kr.
--	-----------------------------

- Udskiftning af rytterlys (arbejder som udføres samme med den øvrige renovering)
- Udbedring af lyskasser og betonskader i kælderen (arbejder som udføres samme med den øvrige renovering)

Bakkehuset, Rahbeks Allé 23	2,2 mio. kr.
------------------------------------	-----------------------------

- Fortsat renovering af bakkehuset, etape 2 af 2

Pulje til beboelsesejendommene	1,3 mio. kr.
---------------------------------------	-----------------------------

I det der for nuværende pågår undersøgelser af mulighederne for udbud af drift, vedligeholdelse og administration af de kommunale beboelsesejendommene, er

niveauet for vedligeholdelse på disse ejendomme sat konservativt i de foreløbige vedligeholdelsesplaner for 2020.

For dog at sikre evt. uforudsete større arbejder, afsættes der af de kommunale midler en særskilt pulje til at imødekomme disse behov i 2020.

Intern og ekstern rådgivning

2,7
mio.
kr.

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

I alt

10,2
mio.
kr.

Frederiksberg Kommune indgik i januar 2018 rammeaftaler for fagentrepriser med en række eksterne entreprenører. Disse rammeaftaler benyttes ved udførelse af de valgte projekter, hvor disse kan udføres i fag- eller hovedentreprise.

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at der med disse arbejder opnås et nødvendigt løft i enkelte bygningers vedligeholdsstand.

Økonomi

Der er i budget 2020 afsat 34,6 mio. kr. til pulje til energirenovering og vedligehold af kommunale ejendomme 2020.

Der er disponeret 10,2 mio. kr. ved Kommunalbestyrelsens møde d. 27/1-20 og med denne disponeres 24,4 mio. kr. til de overfor beskrevne projekter, hvorved den samlede pulje på 34,6 mio. kr. for 2020 vil være disponeret

Af den samlede disponering for puljen i 2020 forventes kun 17 % af de afsatte 34,6 mio. kr. at være låneadgangsgivende, denne reduceret låneadgang vil blive håndteret i forbindelse med 1. forventede regnskab 2020.

Økonomien i de enkelte projekter er indledende budgetpriser som er baseret på erfaringspriser og overslag. For vedligeholdelsesprojekter af denne type indregnes en usikkerhed på op til 15 %. For at imødekomme denne usikkerhed er der i de enkelte projektet indregnet uforudseelige omkostninger, tilpassende den forventede risiko for hvert af projekterne.

I forbindelse med viderekvalificering af projekterne og udbud af samme, forventes der således en afvigelse fra de præsenterede budgetpriser. Ved sådanne afvigelser, revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, magistraten, kommunalbestyrelsen
PB/SVS

Bilag

Bevillingsskema - Energirenovering og vedligehold 2020