

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 12-06-2023

Mødedato Mandag d. 12. juni 2023 kl. 20:01

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther	4
Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg..	8
Forslag til Lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.....	12
Startredegørelse for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej.....	15
Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej.....	18
Mynstersvej 14 - Opsætning af tre altaner.....	21
Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2023.....	24
Ny Prins Henriks Skole - dispensation for hegn og placering af opholdsarealer.....	29
Opfølgning på 1. forventede regnskab - handleplan til at imødegå merforbrug.....	32
Sammenlægning af beboelseslejligheder - ansøgninger modtaget i overgangsperioden mellem de ti	34
Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	37
Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P.....	40
Frederiksberg Allé 41 - dispensation efter planloven.....	43
Status for sagsbehandlingstiderne i huslejenævnene på Frederiksberg.....	46
Lukket.....	48
Lukket.....	49

Punkt 76: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Høring om forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har sendt forslag til lov om ændring af planloven og forskellige andre love i høring. Bemærkninger til lovforslaget skal fremsendes senest den 23. juni 2023.

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

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

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

By-, Kultur- og Miljøområdet udarbejder et høringssvar med bemærkninger til de emner, der har relevans for Frederiksberg Kommune. Høringssvaret fremsendes Plan- og Landdistriktsstyrelsen inden høringsfristen den 23. juni 2023 med forbehold for politisk godkendelse.

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

b. Ansøgning om nedrivning af villa på Tesdorpsvej 48A

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om nedrivning af et 1 ½ etages villa med to lejligheder på Tesdorpsvej 48A. Huset er oprindeligt fra 1893 og senest tilbygget i 1941 ved en forlængelse af bygningen. Villaen har en bevaringsværdig på 6.

Der ansøges tillige om at opføre en ny 1 ½ etages villa med to lejligheder på grunden. Ansøgningen overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser på nær en overskridelse af højdegrænseplanet. Villaen ønskes med en 50 cm høj "hat" til ovenlys og installationer der overskrider byggerettens 8,5m højde. Villaen vil få en bebyggelsesprocent på 40, som Kommuneplanen 2021's specifikke rammebestemmelser tillader.

Udvalget orienteres hermed om at forvaltningen er sindet at give tilladelse til nedrivning og fortsætte sagsbehandling af det nye hus.

Hvis der indkommer væsentlige indsigelser ved partshøring forelægges sagen politisk til august.

Bilag

Høringsbrev

Udkast til lovforslag om ændring af planloven m.fl

Punkt 77: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther Hildebrandt og kommunalbestyrelsesmedlem Carina Høedt om solceller på kommunale tage

82.09.00-G01-2-23

Resume

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

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Sagsfremstilling

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

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

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

Begrundelse

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

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

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

Dette er en model, som er kendt fra det private Danmark, hvor virksomheder såsom Taulov Dry Port lejer deres 200.000 m2 tage ud til solcelleopstillere, som samtidigt forsyner virksomheden. Hvis Frederiksberg oven i købet kan få Region Hovedstaden og Københavns Kommune med i et samlet udbud af alle tagene, så er der tale om en skala, hvor man ikke blot vil kunne producere en masse energi, men også gennem stordriftsfordele nå en størrelse, hvor det bliver interessant for større energivirksomheder at byde ind. Dette forslag stilles derfor på samme tid som forslaget.

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

Bemærkninger til forslaget

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

Forslag 1

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

Forvaltningens bemærkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 2

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

Forvaltningens bemærkninger

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

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

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

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

Forslag 3

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

Forvaltningens bemærkninger

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

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

Forvaltningen har i marts 2023 foretaget en indledende screening på udvalgte kommunale ejendomme med højt elforbrug for at estimere investeringsbehovet og produktionspotentialet ved her at opsætte solceller. Den foreløbige rapport er vedlagt som bilag 1. Den indledende screening viser et investeringsbehov på ca. 5,4 mio. kr. (inkl. uforudsete udgifter) og dækker seks udvalgte ejendomme med høj egenudnyttelse af strømproduktion på over 70% (Frederiksberg Svømmehal, Damsøbadet, Magneten, Kedelhallen, Bülowsvej Hallen og Frederiksberg Rådhus). De seks solcelleanlæg vil årligt kunne producere omkring 300.000 kWh og dermed spare omkring 43 ton CO₂. Derudover beregnes der aktuelt på opsætning af solceller på Frederiksberg Rådhus, men beregninger af investeringsbehov og kapacitet er endnu ikke afsluttet.

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

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

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

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

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

Hvordan finansieringen tilvejebringes og hvordan det vil være mest optimalt for den kommunale økonomi, er fortsat under afklaring. Det kræver samtidig en yderligere afdækning af forretningsmodeller samt en screening af egnede tagflader for at afklare rentabiliteten. Den umiddelbare vurdering er, at der med opsætning af solcelleanlæg vil være en CO₂-mæssig gevinst men ingen økonomisk gevinst afhængig af antal og størrelse af anlæg. Erfaringen fra de nuværende 23 kommunale solcelleanlæg er, at de giver et årligt underskud i størrelsesorden 0,6-1 mio. kr. Her skal det understreges, at de eksisterende anlæg er undtaget for selskabsdannelse, der vil kræve yderligere ressourcer.

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

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

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

Punkt 78: Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg

82.09.00-G01-2-23

Resume

Der gives her en redegørelse for forvaltningens arbejde med at afdække mulighederne for at etablere kommunale solcelleanlæg på kommunens ejendomsportefølje med kommunalt solcelleselskab. Baggrunden herfor er ønsket om at bidrage til realisering af de kommunale klimamål om nedbringelse af CO₂-udledningen ved at udvide antallet af solcelleanlæg.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

Opsætning af kommunale solcelleanlæg bundet primært i ønsket om indfrielse af de kommunale mål om at nedbringe CO₂-udledningen. Her er det relevant at belyse solcelleanlæg ud fra et livscyklusperspektiv, hvor faktorer som produktionsforhold, transport, levetider samt bortskaffelse og genanvendelsespotentiale også spiller en rolle for, hvor bæredygtige de enkelte solcelleanlæg egentlig er i den globale kontekst. Solcellepaneler har generelt et meget lavt genanvendelsespotentiale.

Frederiksberg Kommune har i dag 23 velfungerende solcelleanlæg på de kommunale ejendomme, som alle bidrager til vedvarende elproduktion og derigennem bidrager til at opnå de kommunale mål for reduktion af CO₂-udledning. Anlæggene er alle opsat med dispensation, hvorfor der ikke er etableret et kommunalt solcelleselskab.

1. Muligheder og udfordringer ved etablering af kommunalt solcelleselskab

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

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

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

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

2. Byggetekniske og arkitektoniske forhold

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

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

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

De byggetekniske forhold behandles herunder:

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

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

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

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

3. Afdækning af de enkelte ejendommers elforbrug

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Finansiering til kommunale solcelleanlæg

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

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

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

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

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

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

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

Punkt 79: Forslag til Lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3

01.02.05-P16-3-23

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at Klima-, Plan- og Boligudvalget i en konkret sag nedlagde et forbud efter planlovens § 14 mod udskiftning af originale trævinduer til træ/alu vinduer på en bevaringsværdig ejendom med SAVE-værdi 3. Udvalget besluttede samtidig, at udarbejde en temalokalplan for alle ejendomme, som er bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3, som ikke er omfattet af bevarende bestemmelser. Bygninger udpeget i Kommuneplan 2021 med SAVE-værdi 3 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Lokalplanen sikrer, at bygningerne ikke kan nedrives eller ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen udpeger 844 bygninger på Frederiksberg.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

- 1.at forslag til lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
- 2.at der ikke udarbejdes miljøvurdering, og
- 3.at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes åbent hus i høringsperioden.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget behandlede den 7. november 2022 en sag om en forespørgsel om, at udskifte eksisterende originale trævinduer mod gaden til nye træ/alu-vinduer på etageejendommen Åboulevard 49-51. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 og har en bevaringsværdi på SAVE 3. De eksisterende originale trævinduer har betydning for ejendommens bevaringsværdi. Ejendommen er i dag ikke omfattet af bevarende bestemmelser i en lokalplan og er derfor ikke beskyttet mod ændringer, som forringer bevaringsværdierne. Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede, at der nedlægges et forbud efter Planlovens §14 mod den ønskede vinduesudskiftning på Åboulevard 49-51 og, at der udarbejdes en temalokalplan, som omfatter alle ejendomme, som er bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3 og som ikke er omfattet af bevarende bestemmelser.

Et § 14 forbud kræver, at der vedtages et forslag til lokalplan inden forbuddet udløber.

Når der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, skal kommunen inden for et år offentliggøre et forslag til lokalplan.

Formålet med lokalplanen er, at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi SAVE 3. Bygningerne udpeges som bevaringsværdige i temalokalplanen. I lokalplanen fastsættes et forbud mod at bygningerne nedrives eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse (kompetencenormen). Dette skal sikre, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer eller ombygninger sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø.

Bygninger, der udpeges i lokalplanen er bygninger udpeget i Kommuneplan 2021 med en SAVE-værdi 3 undtagen mere homogene bebyggelser, som allerede er omfattet af en bevarende lokalplan med en velfungerende praksis samt fredede bygninger og kirker, som allerede er omfattet af en bevarende temalokalplan. Bygninger med SAVE-værdi 3, som IKKE er omfattet af denne lokalplan er derfor:

- Bygninger omfattet af lokalplan 63 for et område omkring Folkets Allé
- Bygninger omfattet af lokalplan 92 for et område omkring Ved Grænsen, Buen og Finsensvej
- Bygninger omfattet af lokalplan 193 for Fuglebakkebebyggelsen

- Bygninger med SAVE-værdi 3, der på grund af deres status som fredet eller som kirke er omfattet af Lokalplan 228 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi

Der udpeges i alt 844 bygninger i denne temalokalplan. Forvaltningen har gennemgået udpegningerne på kortet i Kommuneplan 2021 og har justeret for enkelte fejl i kortmaterialet. De bevaringsværdige bygninger udpeget i temalokalplanen er vist på kortbilagene 0 og 1-7 i lokalplanen. De bevaringsværdige bygninger, som bliver udpeget i temalokalplanen vil inden den offentlige høring også blive angivet på et vejledende adressebilag i lokalplanen.

I forbindelse med udarbejdelsen af Frederiksberg Kommuneatlas, Bevaringsværdier i byer og bygninger, blev der i 1994 foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940. I forbindelse med kommuneplan 2021 er der foretaget en vurdering af bevaringsværdige bygninger (primært beboelsesbygninger) opført efter 1940, hvorefter der er udpeget 59 nye bevaringsværdige bygninger, som er opført i perioden fra 1940-72.

Bygningerne blev vurderet ud fra SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). SAVE er en metode til kortlægning, registrering og vurdering af bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. De fem parametre sammenfattes i én bevaringsværdi. Værdierne angives på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi. Bygninger med den højeste værdi (1) vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker. Bygningerne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed. Kommuneplan 2021 udpeger alle bygninger med SAVE 1-4 som bevaringsværdige. For at sikre bygningerne mod udvendige ændringer, der kan ødelægge bevaringsværdierne, skal de være omfattet af bevarende bestemmelser i en lokalplan eller en servitut (facadecensur).

I lokalplanens redegørelse er det overordnet beskrevet hvilke bygningsdele og -elementer, som har betydning for bevaringsværdien inden for de forskellige stilperioder 1850-1930 (før-industrielt byggeri) og 1930 og frem (modernisme og frem). Der står f.eks. også, at det ikke er forventeligt, at der gives tilladelse til altaner på gadesiden. Formuleringerne er vejledende, men tilladelser og dispensationer vil i alle tilfælde afhænge af en vurdering i den konkrete sag. Den konkrete vurdering vil både inkludere bygningens arkitektur og bevaringsværdi, bygningsdelenes stand og brugernes behov for eksempelvis energirenovering og støjisolering. Derudover vil vurderingen tage udgangspunkt i den nuværende praksis for hvad der tillades på bevaringsværdige bygninger. Den nedskrevne praksis i altanmanualen og facademanualen, dels den uskrevne praksis for hvad der gives tilladelse til ved tilladelse efter bevarende lokalplaner på SAVE 3 bygninger. Den hidtidige vinduespraksis, som blev vedtaget i 2010 er ikke tidssvarende, når det kommer til bygninger med høj bevaringsværdi. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan kan der etableres en særskilt vinduespraksis for SAVE 3 bygninger.

En række af bygningerne omfattet af temalokalplanen vil også være omfattet af andre lokalplaner eller byplanvedtægter. Temalokalplanen omhandler udelukkende bevaring af bygninger og skal ses som et supplement til de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem temalokalplanen og allerede gældende lokalplaner vil temalokalplanen have forrang, hvad angår bevaringsbestemmelserne for de bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen har været i dialog med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF), som har haft et udkast til lokalplanteksten til gennemsyn. Foreningen havde enkelte bemærkninger til udkastet og vil modtage det endelige forslag til lokalplan i høringen, hvor de har mulighed for at afgive høringssvar.

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

Lokalplanforslaget vurderes til ikke at være principielt og kan derfor behandles alene af Klima-, Plan- og Boligudvalget.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at forslag til lokalplan 238 sikrer de udpegede bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 mod nedrivning og ændringer uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Frederiksbergs egenart som kommune og by er i høj grad knyttet til bygningernes bevaringsværdier, og det er derfor også af afgørende betydning at sikre og fastholde de kvaliteter, der gør dem bevaringsværdige. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget lever op til kravene i §14 forbuddet.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Udkast_Forslag_til_lokalplan_238_politisk_beh

Miljøscreening af Forslag til Temalokalplan 238

Punkt 80: Startredegørelse for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

01.02.05-P16-6-22

Resume

Ejeren af hjørnegrunden Nordre Fasanvej/Nyelandsvej ønsker at nedrive de eksisterende bygninger Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med erhverv, blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektet er i god tråd med Kommuneplan 2021 og det boligpolitiske udspil fra juni 2021 med fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper, der understøtter flyttekæder i byen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for boligprojektet, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, idet udvalget anmoder om:
 - at muligheden for at reducere højden af byggeriet belyses,
 - at der bliver et stærkt fokus på den arkitektoniske kvalitet,
 - at mulighed for bæredygtigt byggeri indgår i den videre dialog, og
 - at en mulig fælles parkeringsløsning, der muliggør reduktion af overfladeparkering på de tilstødende områder undersøges, og
 - at parkeringsnormen vurderes med vægt på, at der er tale om særlige boformer.

Udvalget anmodede forvaltningen om, at udvikler kan indgå i en dialog med Seniorbo Frederiksberg.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelse udarbejdes lokalplan for boligprojektet, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Området på hjørnet Nordre Fasanvej/Nyelandsvej fremstår nedslidt med bygninger, der er hårdt medtagne, asfaltarealer og et fravær af grønt. Bygningerne på hjørnet varetager rollen som overgang mellem den tætte by og de grønne arealer omkring hospitalet. Området afgrænses mod nord af Nyelandsvej og Frederiksberg Hospital, mod vest af en hvidpudset 4-etagers bevaringsværdig bygning fra 1910, mod syd af en rødstensmuret bygning i 4 etager fra 1988 og mod øst af klassisk karréstruktur på modsatte side af Nordre Fasanvej.

Ejeren af hjørnegrunden Nordre Fasanvej/Nyelandsvej ønsker at nedrive de eksisterende bygninger Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med erhverv, blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektområdet ligger umiddelbart syd for Frederiksberg Hospital på hjørnet af Nordre Fasanvej og Nyelandsvej og omfatter nedrivning af de to eksisterende hovedbygninger, der begge er opført i 1927 og ombygget i 1956, samt en mindre bygning.

Projektforslaget

Projektforslaget omhandler nedrivning af to bevaringsværdige, men nedslidte etageejendomme samt en mindre erhvervsbygning på i alt 957 m² og opførelse af en ny samlet bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet på i alt 3.120 m². Etageejendommene huser i dag erhverv i stueetagen og boliger på 1. og 2. etage. I erhvervsbygningen er der et mindre cykelværksted. Den nye bygning får en markant placering på hjørnet Nordre Fasanvej/ Nyelandsvej, hvor den bliver synlig fra vejene omkring. Ved at udnytte byggegrunden optimalt i forhold til dagslys, kontekst og kvadratmeter, tilføres projektet greb, der giver kvaliteter tilbage til gadebilledet og byen. I projektet arbejdes der med:

- Et arkitektonisk og bymæssigt løft af et lidt slidt hjørne i byen.
- Tilbagetrækning af bygningen på grunden langs Nyelandsvej, hvorved den nye bygning vil flugte med nabobebyggelsen. Det grønne bælte med forhaver vil fortsættes langs Nyelandsvej, og bidrage til en sammenhængende og fin kantzone mellem by og bygning.
- En bygning der bidrager til den socialt bæredygtige by med erhverv og fællesarealer i stueetagen og forskellige boligtyper på 1.-5. etage.
- Et syd/vestvendt gårdrum, hvor der skabes gode fællesarealer og en grøn have. Med altaner på bagsiden af byggeriet, udnyttes mulighederne for eftermiddags- og aftensol.

Hovedgreb og arkitektur

Projektet er udformet, så det skaber en god helhed på stedet med øje for den historiske sammenhæng i byen, samtidig med at det rummer moderne og attraktive blandede boliger. Den nye bebyggelse følger den eksisterende bebyggelsesstruktur for området og viderefører med sine facader genkendelige træk fra de omkringliggende karrébygninger: faste takter, karnaptræk, opdeling af volumen mod gadeplan med base, krop og tag samt en tydelig hjørnemarkering, hvor bygningen viger, og giver plads til gadens liv. Mod Nylandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning for at møde den lavere tagfod på nabobebyggelsen, Nylandsvej 67. I hjørnet hæver bygningen sig og sammen med hjørnebygningen på modsatte side af Nordre Fasanvej dannes der en tydelig ankomst fra nord. Langs Nylandsvej tager bygningen afsæt i den grønne brede kantzone, som eksisterer i dag, og der skabes en privat forhave med adgang til boliger samt husets fællesarealer. Den brede kantzone videreføres frem mod hjørnet og danner en naturlig åbenhed mod stueetagens erhvervsdel mod Nordre Fasanvej.

Boligtyper

I projektet stilles der krav om 25 % almene boliger. Med et eksisterende boligetageareal på ca. 500 m² og et nybyggeri på 2.776 m² bolig, regnes de 25 % ud fra de nye tilførte 2.276 m². Det giver samlet 569 m² almene boliger og 2.207 m² private boliger for projektet. De almene boliger opføres som almindelige "familieboliger", mens den resterende del af bebyggelsen opføres som "særlige boformer" i form af et seniorbofællesskab med større indendørs fællesarealer. Med blandingen af almene familieboliger og særlige boformer i den samme bygning bidrager projektet til den socialt bæredygtige by.

Opholdsarealer

Facaderne mod gårdrummet er vendt mod syd og vest, så der kan skabes gode udeopholdsmuligheder for de fremtidige beboere. Udgangspunktet for krav til opholdsareal er for "særlige boformer" min. 30 % af etagearealet og for "familieboliger" min. 50 % af etagearealet. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret ca. 512 m² opholdsareal fordelt på gårdrum, altaner og tagterrasse svarende til ca. 16 % af etagearealet. Der suppleres med forhaver, der dog er støjplagede. Det bemærkes, at projektet ligger på en hjørnegrund, hvor omfanget af opholdsarealer generelt er mindre. I det videre arbejde vil der være fokus på at skabe et grønt og attraktivt opholdsareal, der udføringsmæssigt og funktionelt understøtter fællesskabet i bebyggelsen.

Trafik og parkering

Det vurderes, at byggeriet vil have en begrænset indflydelse på biltrafikken i området, da der er tale om et begrænset antal boliger. Området er stationsnært kerneområde med metrostation Fasanvej beliggende under 300 m fra projektområdet. Biler parkerer i kælder med adgang fra Nylandsvej, og cykler parkeres på terræn mod Nylandsvej, i gårdrummet samt i kælder. Der skal etableres ca. 18 bilparkeringspladser og ca. 74 cykelparkeringspladser, heraf 8 til store cykler, jf. Kommuneplan 2021. Adgang til erhvervslokalerne i stueplan mod Nordre Fasanvej sker direkte fra gaden, mens adgang til bebyggelsens boliger sker via Nylandsvej og sti i gårdrummet.

Bevaringsværdier

I dag fremstår hjørnet Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65 som helhed lidt nedslidt. En ny samlet bebyggelse kan medvirke til at skabe et hjørne i byen, der bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer. Bygningerne Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65 er begge registreret med en SAVE-værdi 4 og er dermed optaget i Kommuneplan 2021 som bevaringsværdige. Bygningerne er generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader. Der er fundet skimmelsvamp og asbest i flere tilfælde. En gennemgang af bygningerne viser, at de er i så dårlig stand, at en restaurering eller en transformation af bygningerne vil kræve en fuld og total istandsættelse. Samlet vurderes det, at nybyggeri i dette tilfælde er en god løsning for grunden.

Det bemærkes, at der tidligere har været ansøgt om nedrivning af eksisterende bebyggelse og nybyggeri på samme grund. Det tidligere By- og Miljøudvalg behandlede sagen på møde d. 30. oktober 2017, hvor de anmodede om et nyt projekt med bevaring af både Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65, men mulighed for tilbygninger bag disse i to etager samt et højere volumen mod naboejendommen Nordre Fasanvej 43. Der blev efterfølgende ikke udarbejdet et nyt projekt.

Udarbejdelse af plangrundlag

Projektområdet er omfattet af Kommuneplan 2021 rammeområde 4.B.7 - Seedorffs Vænge. Området er udlagt til etageboliger med en bebyggelsesprocent på højst 110 % og et etageantal på højst 6 etager. Nordre Fasanvej og hjørnegrunden Nordre Fasanvej/ Nylandsvej er udpeget som bydelscenter, hvor der er mulighed for butikker. Derudover kan der etableres kontor- og serviceerhverv i de nederste 2 etager. Bebyggelsesprocenten i dette projekt er ca. 270 %. Projektet forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg for at muliggøre den ønskede bebyggelsesprocent. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Projektet er lokalplanpligtigt og forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Bæredygtighed, klima og miljø

Projektet muliggør en ny bebyggelse på hjørnegrunden. Pladsen er dog noget begrænset, og mulighederne for at arbejde med grønne tiltag vil derfor primært være på altaner, tag og i det lille gårdrum. Hvor det er muligt skal hegn mod naboer også begrønnes. Valg af begrønning skal ske med vægt på biodiversitet.

Politisk behandling

Lokalplanen er principiel, da der skal udarbejdes kommuneplantillæg. Behandlingen af et kommende lokalplanforslag vil således ske i Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området vest for Nordre Fasanvej har en blandet og arkitektonisk varieret bebyggelse, og at hjørnegrunden fremstår med en lidt slidt karakter. En ny bygning af høj arkitektonisk kvalitet kan samle hjørnet, tilføre bykvalitet og bidrage til den socialt bæredygtige by. Samtidig kan der skabes en flot overgang til Frederiksberg Hospital og de grønne områder.

Forvaltningen vurderer videre, at bevaringsværdig bebyggelse som udgangspunkt ikke bør nedrives, med mindre et nyt projekt tilvejebringer værdier, der opvejer det eksisterende. I dette tilfælde vurderes det, at et en ny velintegreret bygning vil kunne give området et løft og på sigt udvikle det lokale bymiljø med erhverv, blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø.

Endelig vurderer forvaltningen, at der i det videre arbejde skal være et særligt fokus på bygningens arkitektonisk udtryk, så der skabes en bygning med sin egen nutidige karakter, samtidig med at den virker naturlig i mødet med omgivelserne.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Startredegørelse_NF_WEBTILGÆNGELIG

Punkt 81: Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål på Danasvej

01.00.00-P00-9-21

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 233 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget udvider anvendelsen for den nuværende biblioteksbygning på Danasvej 30B fra offentlige formål i form af bibliotek til boliger, erhverv og offentlige formål med en publikumsorienteret/udadvendt funktion i stueetagen. Samtidig omhandler lokalplanforslaget en ændring i anvendelsesbestemmelse § 3.4 om krav til beboernes beskæftigelse i studieboligerne - på baggrund af afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Derudover er indholdet overført fra Lokalplan 195, som lokalplanforslaget erstatter.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 233 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 offentliggøres i en periode på 4 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement.

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej vil erstatte Lokalplan 195. Det nye lokalplanforslag udarbejdes på baggrund af ejers ønske om at ændre anvendelsen for tagetagen på Danasvej 30B (biblioteksbygningen) og på baggrund af en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Lokalplan 195 blev endeligt vedtaget den 22. juni 2015. Byggeriet er opført, og der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018. Der bliver i denne sag ikke taget stilling til bibliotekets fremtid.

Lokalplanens indhold

De fleste af lokalplanens forhold overføres direkte fra Lokalplan 195. De primære ændringer i forslaget til Lokalplan 233 er anvendelsesbestemmelsen § 3.2 om anvendelsen for den nuværende biblioteksbygning i delområde I, som udlægger bygningen til boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål. Stueetagen af bygningen må kun anvendes til en udadvendt/publikumsorienteret funktion som bibliotek, kulturhus, folkehus, café, spisehus eller tilsvarende funktioner, som i særlig grad kan medvirke som samlingspunkt og mødested for den brede offentlighed og således til et levende og varieret bymiljø. Bygningen på Danasvej 30B er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål i form af bibliotek. Tagetagen er ikke udnyttet i dag.

En anden ændring i lokalplanforslaget er anvendelsesbestemmelsen § 3.4 om, hvilke personer der må bo i studieboligerne i delområde II. Den tidligere bestemmelse, om at boligerne kun må anvendes til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser, udgår på baggrund af en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Anvendelsesbestemmelsen i det nye lokalplanforslag udlægger fortsat bebyggelsen til studieboliger.

Lokalplan 233 udpeger desuden bygningerne i projektområdet som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Derudover er der kun foretaget mindre ændringer, der tilpasser den nye lokalplan til Kommuneplan 2021.

I delområde II er der på baggrund af Lokalplan 195, indrettet 77 studieboliger med lejlighedsstørrelser fra 17-27 m² og enkelte på 50 m² i bygningen mod Danasvej. I bygningen på Forchhammersvej er der indrettet 8 seniorvenlige familieboliger samt erhverv i stueetagen. Boligernes størrelse er på ca. 180 m² pr. seniorvenlig familiebolig, og tilgodeser borgere med specielle krav til tilgængelighed.

Ved en eventuel nyindretning af Danasvej 30B i delområde I henvises der til Kommuneplan 2021's normer for den pågældende anvendelse.

Parkering og opholdsarealer

Forslaget til Lokalplan 233 overfører samme bestemmelser som Lokalplan 195 vedrørende parkeringspladser i delområde II. Der er fastlagt 18 bilparkeringspladser i delområde II, hvoraf 13 parkeringspladser er etableret på terræn. I forbindelse med byggesagen er der givet dispensation for de resterende fem på grund af manglende plads. Cykelparkeringspladser er indrettet i stueetagen og på terræn. Opholdsarealer er ligeledes placeret på terræn.

Ved en eventuel nyindretning af bygningen i delområde I gælder kommuneplan 2021's parkerings- og opholdsnormer for den pågældende anvendelse.

I byggesagen for det eksisterende byggeri blev det vurderet, at det ikke er muligt at nedgrave parkeringspladser. På grund af den begrænsede plads i gårdrummet kræver en eventuel nyindretning en dispensation for krav til parkering, eventuelt med indbetaling til parkeringsfond.

Miljø- og Naturklagenævnets afgørelse

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den 20. november 2015 den del af Frederiksberg Kommunes afgørelse (af 22. juni 2015) om at vedtage § 3.4 i Lokalplan 195. Dette skete på baggrund af en klage.

Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde, at Frederiksberg Kommune ikke har hjemmel i planloven til at fastsætte en betingelse om beboernes beskæftigelse (fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser) i § 3.4 og ophævede derfor bestemmelsen.

Det daværende By- og Miljøudvalg vedtog efterfølgende på sit møde den 2. maj 2016, at bestemmelsen vedrørende studieboliger til fuldtidsstuderende burde ophæves ved, at der udarbejdes ny lokalplan, hvori bestemmelsen tilrettes.

Ejeren af Danasvej 30 har efterfølgende fremført et ønske om at ændre anvendelsen i tagetagen på Danasvej 30B, som i dag er uudnyttet. Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog på møde den 22. august 2022, at der i et kommende lokalplanforslag for området skulle arbejdes med en anvendelsesændring i tagetagen på Danasvej 30B til boligformål.

Planforhold

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 6.B.15, som udlægger området til boligområde: Etageboliger, erhverv og offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 195 i maksimalt fem etager. Den gældende supplerende bestemmelse giver mulighed for: ”offentlige formål i form af bibliotek og lignende. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Danasvej og i den nederste etage langs Forchhammersvej. Der kan derudover etableres kontor- og serviceerhverv på 3. sal (loftetagen) af bygningen på Danasvej 30.”

For både at muliggøre boligformålet i tagetagen samt sikre en bredere anvendelse, såfremt der fremadrettet ikke skal være bibliotek i bygningen, videreføres den eksisterende ramme i et nyt kommuneplantillæg, hvor de supplerende bestemmelser udgår, således der tages højde for nye anvendelsesmuligheder. Der tages med lokalplanen ikke stilling til bibliotekets fremtid, som er under afklaring.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en ny miljøscreening af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planen.

Høring

Da forslaget til Lokalplan 233 kun indeholder mindre anvendelsesændringer, som er inden for eksisterende bygningsrammer, og fordi der ikke er nogle nye bygningsmæssige omdannelser at forholde sig til, foreslår By-, Kultur- og Miljøområdet, at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement. Høringsperioden forslås at være på 4 uger.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver et kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i hhv. Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at anvendelsesændringen til boliger, erhverv og offentlige formål, hvor stueetagen i delområde I kun må anvendes til en udadvendt/publikumsorienteret funktion som bibliotek, kulturhus, folkehus, café, spisehus eller tilsvarende funktioner, vil indgå fint i det eksisterende område og bidrage til et levende bymiljø.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Forslag til lokalplan 233 for Danasvej

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 233 Danasvej

Forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021

Punkt 82: Mynstersvej 14 - Opsætning af tre altaner

02.34.02-P19-324-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en principiel ansøgning om tilladelse til at opsætte 3 altaner på en gavlfacade på ejendommen Mynstersvej 14. Altanerne placeres på 1. til 3. sal og ca. 2,75 m fra skel og med 5,5 meter til de nærmeste vinduer i naboejendommen Alhambravej 15 og 15A. Sagen forelægges udvalget med henblik på en principiel stillingtagen til, om altanerne kan tillades.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der gives tilladelse til 3 altaner på gavlen af ejendommen Mynstersvej 14, idet der i den konkrete situation ikke er tale om væsentlige indbliksgener fra de ansøgte altaner til lejlighederne i naboejendommen Alhambravej 15 og 15A.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der gives tilladelse til 3 altaner på gavlen af ejendommen Mynstersvej 14 idet der i den konkrete situation ikke er tale om væsentlige indbliksgener fra de ansøgte altaner til lejlighederne i naboejendommen Alhambravej 15 og 15A

Sagsfremstilling

By, Byggeri og Ejendomme har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opsætte 3 altaner på den østvendte gavl på Mynstersvej 14.

Projektet går ud på at erstatte én eksisterende altan på 3. sal med 3 nye og større altaner placeret fra 1. til 3. sal.

Ejendommen er udformet, så en del af gavlen fremstår tilbagetrukket og en mindre del fremstår som et facadefremspring. Altanerne placeres på den tilbagetrukne del af gavlen mod øst og holdes inden for gavlens fremspring.

I den forreste del af gavlen er der i dag ét mindre enkeltfags vindue på hver etage i forbindelse med toiletter/badeværelser.

De nye altaner får en bredde på 4,14 m og en dybde på 1,2 m. Dybden er tilpasset, så den tilsvarende eksisterende altans dybde, og holdes bagved det eksisterende facadefremspring på gavlen.

Fra altanernes front til skel vil der være ca. 2,75 m og afhængig af etagen vil der være fra ca. 5,5 til nærmeste vinduer i den modstående nabogavl.

Naboejendommen Alhambravej 15 og 15a er opført i 2019 og fik endelig ibrugtagningstilladelse i 2023.

Naboejendommen er opført efter en helhedsvurdering da den overskrider byggeretten med hensyn til højde, afstand til skel mv. I helhedsvurderingen har Frederiksberg Kommune vurderet bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, herunder indbliksgener, grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde, samt de ubebyggede arealers indretning. Projektet blev godkendt af daværende By- og Miljøudvalg den 4. juni 2018.

I helhedsvurderingen i byggetilladelsen af 5. marts 2019 fremgår det at:

"Afstanden til bygningerne på Mynstersvej er ikke stor. Projektet har været igennem flere bearbejdninger og Frederiksberg Kommune vurderer, at der er sikret mod væsentlige indbliksgener til og fra den nye bebyggelse ved placering af vinduer og afskærmning af altaner og terrasser.

(...)

På Alhambravej 15 etableres nye terrasser på alle etager.

Indblik fra terrasser og vinduer i nederste etage mod Mynstersvej forhindres af hegn eller hæk mellem ejendommene. Øvrige terrasser/altaner forsynes med afskærmning.

De vestvendte vinduer i tilbygningen i ejendommens nord-vestlige hjørne er placeret så den direkte udsigt herfra går mellem bygningerne Mynstersvej 14 og 16, og de vil derfor ikke give anledning til væsentlige indbliksgener.(...)"

De ansøgte altaner på ejendommen Mynstersvej 14, vil også være uden for byggeretten og skal på samme måde helhedsvurderes, hvorfor afstand til nabobygninger, indblikforhold mv. skal vurderes efter de konkrete forhold.

Der er tale om følgende indbliksmuligheder:

- Fra altanen på 1. sal vil der være ca. 5,5 m til nærmeste vindue i lejligheden Alhambravej 15A.
- Fra altanernes front vil der være ca. 7 m til nærmeste vinduesåbninger til to værelser i lejligheden Alhambravej 15, st. th.
- Fra altanernes front vil der være ca. 13 m til nærmeste vinduesåbninger i lejlighederne Alhambravej 15, 1. sal - 3. sal th.
- Fra altanerne vil der desuden være ca. 9,5 m til nærmeste vinduer i lejlighederne Alhambravej 13, st. - 3. sal th.

Lovgrundlag

Det konkrete projekt skal vurderes i henhold til bestemmelserne i bygningsreglementet om helhedsvurdering af bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i det enkelte tilfælde (BR18 § 187-195)

"Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området." (BR18, § 188, stk. 1, litra 1).

"Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde." (BR18 § 188, stk. 1 litra 2).

Idet indblikksforhold til naboejendomme ændres, kræver dette en konkret vurdering af, om indbliksgenerne er væsentlige, da der skal sikres en afstand mellem bebyggelse således, at der ved tilladelse til altaner ikke kommer væsentlige indbliksgener.

Partshøring

Frederiksberg Kommune har sendt ansøgningen i partshøring hos naboejendommen Alhambravej 15 og 15a i forbindelse med afklaringen af indblikksforholdet. Forvaltningen har modtaget 3 høringssvar til partshøringen. Indsigelserne vedrører indbliksgener, grundet den lille afstand mellem de to ejendomme. Indbliksgenerne vil være til soveværelser og opholdsrum, hvilket, ifølge de partshørte naboer, vil påvirke opholdsmulighederne.

Ansøger har kommenteret indsigelserne bl.a. med, at de tiltag, der er foretaget på naboejendommen, er for at modvirke indbliksgener til Mynstersvej 14, herunder opsætning af afskærmning og hvor vinduerne er placerede, netop også afværger indbliksgener den anden vej.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Såfremt altanerne var ansøgt, før der blev givet byggetilladelse til det nye byggeri i 2019, er det forvaltningens vurdering, at altanerne ville være godkendt. På daværende tidspunkt ville afstand og indblikksforhold være i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes praksis for altansager. Før nybyggeriet, var der på grunden, nærmest Mynstersvej 14, en tilbygning i en etage med en lukket gavl mod skellet.

Det er den nye bygnings udformning og den tilladte placering af vinduer mv. der påvirker hvorvidt der i dag kan være tale om væsentlige indbliksgener eller ej.

På naboejendommen, Mynstersvej 12, er der større altaner nærmere skel end de ansøgte altaner overfor det nye byggeri på Alhambravej 13, hvor situationen var ensartet. Her er den nye ejendom dog udformet uden vinduer mod skel for at undgå indbliksgener.

I en tæt bebygget by som Frederiksberg med stor, høj og tæt bebyggelse, vil der både ved nybyggeri og ændringer af eksisterende ejendomme ofte være en forventning om at der er indbliksmuligheder af et vist omfang. Det er ikke alle indbliksgener som nødvendigvis er væsentlige. Hvad der i en situation kan være en væsentlig gene og indebære meget indblik er ikke nødvendigvis en væsentlig indbliksgene på andre ejendomme. Graden af indbliksgene afhænger bl.a. af de konkrete forhold på de pågældende ejendomme og det pågældende områdes øvrige karakter ift. hvordan forholdene er på naboejendomme med hensyn til indblik og afstandsforhold.

Denne sag adskiller sig markant fra tidligere sager, da indblikksforholdet er til en nyopført ejendom. En ejendom der er opført med terrasser med tilhørende skærme og vinduerne er placeret for at undgå væsentlige indbliksgener til Mynstersvej 14. Der er tilsvarende afstande fra ejendom til ejendom mellem naboen Mynstersvej 12 og den nybyggede ejendom Alhambravej 13, hvor bygningen her blev udformet så der er mindre mulighed for indbliksgener. Ejendommen på Alhambravej er opført med et moderne udtryk, der bl.a. indebærer at vinduerne går til gulv. Disse vinduer er større og indebærer større grad af indblik, end hvis der havde været etableret klassiske dannebrogsvinduer af sædvanligt omfang. Med nye og større vinduer må der også forventes højere grad af indbliksmulighed, end hvis der var tale om en ejendom med vinduer af traditionelt omfang.

Såfremt der var tale om et eksisterende forhold der havde varet i en længere årrække, ville det være inden for praksis at vurdere indbliksgenerne som væsentlige.

De konkrete forhold i den pågældende situation, taler dog for, at der ikke er tale om væsentlige indbliksgener. Disse konkrete forhold er bl.a., kravene til den nye ejendom om at formindske indbliksgener med placering af skærme og hække. Yderligere taler det for at tillade altaner, at der i dag allerede er en altan på 3. sal, med samme altandybde som ansøgt, at altanerne placeres i et indhak i gavlen og at der allerede er et vindue fra et badeværelse i samme facadelinje som de ansøgte altaners forkant. De indbliksmuligheder der vil fremkomme ligger således inden for hvad man kan forvente i en tæt bebygget by som Frederiksberg.

Forvaltningen vurderer, at det vil være svært at placere altaner andre steder på ejendommen. Det vil ikke være muligt at opføre nye altaner på 3. sal på facaderne mod nord og syd i overensstemmelse med altanmanualen, bl.a. af hensyn til at disse facader har gadefacade-karakter og at der her ikke er praksis for at gennembyrde taggesimsen. En placering på facaden ud mod Mynstersvej indeholder også markante udfordringer grunden ejendommens markante facadebånd og ornamentik henset til en SAVE bevaringsværdig på 4.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Partshøringssvar nr. 2

Partshøringssvar nr. 1

Ansøgers kommentar til høringssvar

Ansøgningsmateriale, tegninger og fotos vedrørende indblikforhold

Partshøringssvar nr. 3

Billede til partshøringssvar 1

Punkt 83: Orientering om energieffektiviseringer i kommunale ejendomme 2023

82.09.01-G01-1-23

Resume

Der gives her en redegørelse for gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje. Der redegøres samtidig for kommende EU-krav om øget energieffektivitet i de kommunale bygninger og om status på energimærkning af de kommunale bygninger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje til efterretning, dog således at man i en kommende sag fokuserer på, hvorledes de politiske handlemuligheder kan styrkes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at orienteringen om energieffektiviseringer i den kommunale ejendomsportefølje tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Denne sag orienterer og giver status på gennemførte og planlagte energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme. Dette er relevant i forhold til opnåelse af de kommunale, nationale og europæiske målsætninger for CO₂-reduktioner. Det er samtidig relevant i forhold til de kommende EU-krav om øget energieffektivitet i de kommunale bygninger, hvorfor det er vigtigt at prioritere og målrette den fremtidige indsats.

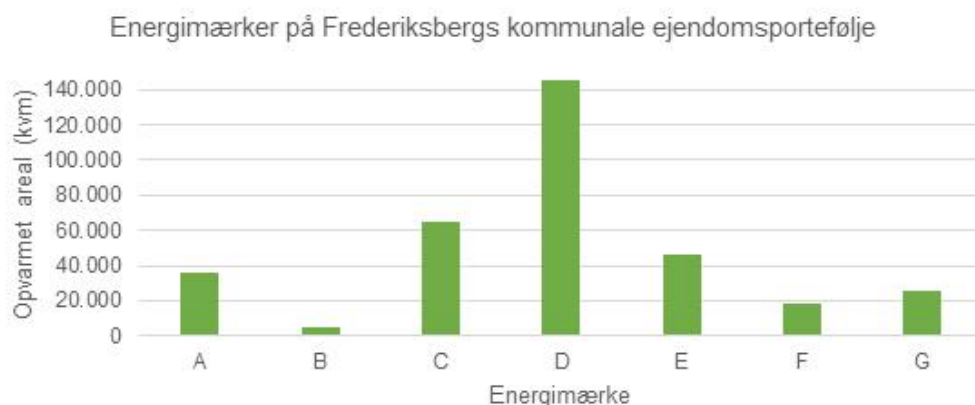
Sagen redegør for gennemførte og planlagte energieffektiviseringstiltag for 2019-2022. Sagen opridser samtidig status på energimærkning af kommunens bygninger, de planlagte indsatser for 2023 og fremtidige projekter, der blandt andet indgår med konkrete budgetforbedringsforslag til Budget 2024.

Frederiksberg Kommune har vedtaget en målsætning om CO₂-neutralitet i 2030. Målsætningen bidrager til at indfri Parisaftalens mål om et klimaneutralt EU senest i 2050 og målsætningen i den danske klimalov om en reduktion af drivhusgasudledningen med 70 pct. i 2030 ift. niveauet i 1990. Frederiksberg Kommune er samtidig en af de første 20 kommuner, der har udviklet klimaplaner, og Frederiksberg var i regi af DK2020 for at bidrage til i implementeringen af Parisaftalens klimamål i Danmark.

Bygninger står for ca. 40 pct. af den nationale CO₂-udledning, hvorfor det er afgørende fortsat at gennemføre energieffektiviseringer i Frederiksbergs kommunale bygningsmasse. Det bør ske gennem konkrete indsatser inden for energirenovering, energistyring og digitalisering af energiområdet..

Energimærkning og energiforbrug for de kommunale bygninger

Fordelingen af energimærker for Frederiksbergs kommunale ejendomme er et udtryk for den energimæssige tilstand og fremgår af Figur 1 og Tabel 1 nedenfor. Størstedelen af de kommunale bygninger ligger mellem energimærke C og E (ca. 62 pct. af arealet), mens kun ca. 12 pct. af arealet ligger på eller over B. Mange energimærker er dog op til 10 år gamle, hvorfor gennemførte energirenoveringer ikke er indregnet. Det skyldes, at energimærkerne har en levetid på 10 år og af økonomiske hensyn først fornyes, når de udløber. I løbet af de kommende år udføres nye energimærkninger for omkring halvdelen af bygningsmassen. Det vil medføre en positiv ændring i fordelingen af energimærker, hvor en større andel vil ligge på B eller bedre.



Figur 1: Fordelingen af energimærker i Frederiksbergs kommunale ejendomsportefølje ekskl. selvejende institutioner. Energimærke A er bygninger i energimæssig bedst stand (standard for bygninger bygget efter 2010), og energimærke G er bygningerne i energimæssigt dårligst stand. Fordelingen indeholder energimærker, der er op til 10 år gamle (udtræk dateret 14. april 2023).

Tabel 1: Fordelingen af energimærker på Frederiksbergs kommunale bygninger (udtræk dateret 3. maj 2023).

Energimærke	A2010-15-20	B	C	D	E	F	G
Antal bygninger	19	12	38	62	22	19	23

Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje består hovedsageligt af ældre bygninger, hvor mere end 70 pct. af ejendomsporteføljen (m²) er over 80 år gammel. Mange af bygningerne er bevaringsværdige og enkelte er fredede, ligesom de ofte har stor arkitektonisk værdi. Det gælder fx Skolen på Duevej. Det sætter dermed også begrænsninger for, hvor meget bygningernes klimaskærm kan energieffektiviseres uden at gå på kompromis med den arkitektoniske værdi. Af samme grund forventes bevaringsværdige bygninger undtaget fra kommende EU-krav.

Det samlede energiforbrug i de kommunalt ejede bygninger var i 2022 på ca. 128 kWh pr. kvm, hvoraf 96 kWh/kvm går til opvarmning og 32 kWh/kvm går til elforbruget. Det er svært at sammenligne dette nøgletal med andre kommuner, da en række forhold påvirker nøgletallet, herunder bygningernes antal, alder, type og driftstid. Tidligere undersøgelser af energiforbruget i danske kommuner viste, at kommuner bruger 65-243 kWh/kvm til opvarmning og 11-73 kWh/kvm til elforbrug (KORA nøgletalsundersøgelse, 2015).

Gennemførte energieffektiviseringer 2019-2022

I perioden 2019 til 2022 er der gennemført en lang række energieffektiviseringsprojekter på de kommunale ejendomme. Som det fremgår af Tabel 2, er der i perioden investeret i alt 33,6 mio. kr. til energieffektiviseringer med tilhørende låneadgang, og projekterne har realiseret i alt 1.691 MWh besparelser og 297 ton CO₂e besparelser årligt. Forskellen i den årlige besparelse skyldes forskelle i de gennemførte energieffektiviseringstiltag, hvor fx efterisolering, udskiftning af oliefyr, skift til LED belysning og reguleringen af varmen på Frederiksberg Rådhus har genereret særlig store energibesparelser.

Det har i gennemsnit kostet 115.000 - 300.000 kr. at spare 1 ton CO₂e årligt. Reduktion i CO₂-udledninger afhænger i høj grad af, hvorvidt tiltagene er på de tekniske anlæg eller bygningernes klimaskærm samt om effektiviseringen påvirker el- eller varmemeforbruget.

Hvis Frederiksberg Kommune skal i mål med CO₂-målsætningen og forbedre de kommunale energimærker, er det nødvendigt at sætte ind på flere fronter. Energirenovering og udskiftning af fx belysning skal derfor kombineres med et løbende fokus på at nedbringe energiforbruget gennem energiledelse og digitalisering.

De enkelte indsatser er beskrevet efter tabellen.

Tabel 2: Energi- og CO₂-besparelser samt realiseret låneadgang for perioden 2019-2022.

År	Tiltag	Låneadgang (mio. kr.)	Beregnet energibesparelse (MWh/år)	Beregnet CO ₂ - besparelse
----	--------	--------------------------	--	---

				(ton CO ₂ e*år)
2019	Udskiftning af vinduer og døre, montering af forsatsvinduer, efterisolering, udskiftning af ventilationsanlæg, pumper og udendørsbelysning	10,2	297	35
2020	Udskiftning af vinduer og facadeelementer, montering af forsatsvinduer, udskiftning af ventilationsanlæg, efterisolering samt skift fra oliefyr til varmepump	5,9	549	52
2021	Udskiftning af vinduer og tag, isolering af lofter og facader samt udskiftning af belysning	12,9	199	6
2022	Udskiftning af vinduer, døre og tag, ny LED belysning og nyt ventilationsanlæg samt regulering af varme på Frederiksberg Rådhus	4,6	646	204
I alt		33,6	1.691	297

*CO₂e er CO₂ ækvivalenter. Enheden bruges for at kunne sammenligne drivhusgasser.

Energirenoveringer og udskiftning af tekniske installationer

Der er i perioden gennemført en række forskellige projekter, der dækker fra vinduesudskiftninger til belysningsprojekter og udskiftning af tekniske installationer som fx ventilationsanlæg og oliefyr. Projekterne er udvalgt efter potentialet for energieffektiviseringer og ud fra, om det har kobling til den generelle vedligeholdelsesindsats for de kommunale ejendomme. Baggrunden herfor er, at energieffektiviseringstiltag er mest rentable i forbindelse med renovering og vedligehold.

Databaseret energiledelse

Med databaseret energiledelse kan forvaltningen løbende monitorere og analysere forbrugsdata på el, vand og varme i bygningerne og dermed identificere energibesparelspotentialer og dokumentere effekterne af gennemførte projekter. Databaseret energiledelse har blandt andet bidraget til at identificere energispild og dermed reducere el- og varmeforbruget på Frederiksberg Rådhus i 2022.

Klimafondsprojekter

I 2022 blev der gennemført en række Klimafondsprojekter under temaet ”Bygninger – styrkelse af kommunale grønne bygninger og bygningsdrift”, herunder udskiftning til LED belysning på Skolen ved Søerne og feriekolonien Nordstrand. Klimafondsprojekterne bidrager til at løfte særskilte energieffektiviseringsprojekter, som ikke indgår i planlagte vedligeholdelsesprojekter og som ikke kan prioriteres under de forskellige puljer til vedligehold. Det er derfor en afgørende indsats for at opnå målsætningerne og sikre finansiering til at gennemføre rentable energieffektiviseringer.

Regulering af varme på Frederiksberg Rådhus

Som en del af regeringens energikrisetiltag besluttede kommunen at sænke rumtemperaturen på udvalgte ejendomme til 19 grader, hvilket resulterede i markante varmebesparelser. Indregulering af rådhusets varme- og ventilationsanlæg

medførte her varmebesparelser på 509 MWh i 2022, svarende til 18 procent, ca. 212.000 kr. og 187 ton CO₂e. Der foreligger ikke data for resten af ejendomsporteføljen, hvor temperaturen kun blev sænket til 19 grader på udvalgte bygninger.

Planlagte indsatser for 2023

I 2023 er der besluttet og planlagt en række energieffektiviseringsprojekter, hvor der samlet set investeres ca. 30 mio. kr. med låneadgang og forventes betydelige besparelser på både energiforbrug (MWh) og CO₂e. Projekterne fremgår af Bilag 2: Oversigt over energieffektiviseringsprojekter i 2023. Projekterne består af tre af klimafondsprojekter om belysning, prædiktiv varmestyring og udviklingsprojektet GAP. Derudover gennemføres energirenoveringer på en række ejendomme med efterisolering af klimaskærmen, udskiftning af vinduer og døre samt renovering af ventilation. Forvaltningen fremlægger besparelserne for projekterne, når de foreligger i 2024.

Klimafondsprojekter 2023

Klimafondsprojekterne for 2023 består dels af flere belysningsprojekter, prædiktiv varmestyring og GAP-projektet:

Projekterne om lysstyring omhandler udskiftning af lysarmaturer og lyskilder samt opsætning af sensorer til lysstyring. Projekterne vil medføre betydelige energieffektiviseringer og har en kort tilbagebetalingstid. Muligheden for at fortsætte denne indsats på flere af kommunens ejendomme vil indgå i budgetforbedringsforslag for 2024. Der er låneadgang projektet, da der er tale om elbesparelser.

Projektet "Prædiktiv varmestyring" er et pilotprojekt, der optimerer bygningernes varmekonsum via kunstig intelligens og brugen af algoritmer. Pilotprojektet udføres på Frederiksberg Rådhus, Skolen på La Cours Vej (hovedbygningen), Frederiksberg Hovedbibliotek og Børneinstitutionen Mariendal. Hvis pilotprojektet giver de forventede effekter, kan prædiktiv varmeoptimering implementeres i flere kommunale ejendomme fra 2024 og indgår derfor som budgetforbedringsforslag. Der er ikke låneadgang til projektet, da der er tale om varmebesparelser.

GAP-projektet er et Klimafondsprojekt, der skal skabe overblik og fokus på energispild og realistiske energieffektiviseringer i de kommunale ejendomme. Projektet understøtter en større vision om intelligente bygninger, hvor data fra forskellige kilder bidrager til bedre monitorering og udnyttelse af energiresourcer.

Gennem projektet udvikles en platform, der bl.a. kan bidrage til at analysere bygningernes faktiske energiforbrug sammenlignet med det teoretiske energiforbrug. Det kan samtidig anvendes til at udvælge fremtidige energiprojekter baseret på energi- og CO₂-besparelse, investeringsbehov, tilbagebetalingstid mv.

Forvaltningen indsamler allerede i dag en række data, men denne data er i dag isoleret i de enkelte fagsystemer. Med GAP-projektet skal data sammenkobles på tværs, så der kan identificeres energieffektiviseringspotentialer med kobling til den årlige vedligeholdelsesindsats af bygningerne. Herunder data fra de kommende nye energimærker for ca. 250.000 kvm af de kommunale bygninger.

Energieffektiviseringer på vedligeholdelsesprojekter

I 2023 gennemføres en række vedligeholdelsesprojekter med betydelige energieffektiviseringer. Projekterne skal projekteres, før der kan beregnes energi- og CO₂-besparelser. Besparelserne vil derfor først blive beregnet i 2024. Den forventede låneadgang er i år højere end normalt med 29 mio. kr., da der ligger to store renoveringer (Windsor III og Søndermarksskolen). Den samlede låneadgang var for perioden 2019-2022 mellem 4,6-13 mio. kr. årligt.

Den fremtidige energieffektiviseringsindsats

Energieffektiviseringer på vedligeholdelsesprojekter

Der skal fortsat sikres en kobling mellem vedligeholdelsesbehov og potentialet for energieffektiviseringer, så der gennemføres de projekter, der giver mest mening at prioritere ud fra både vedligeholdelsesbehov (restlevetid) og rentabilitet. GAP-projektet (igangsat 2023) skal bidrage til at identificere vedligeholdelsesprojekter med de største energieffektiviseringspotentialer.

Budgetforbedringsforslag med energieffektivisering fra 2024

Forvaltningen har fremlagt forslag om energieffektivisering til arbejdet med budgetforbedringsforslag til budget 2024. Forslagene bidrager samtidig til kommunens målsætning om CO₂-neutralitet i 2030 og fremgår af Tabel 3.

Tabel 3: Budgetforbedringsforslag til budget 2024. Der er angivet låneadgang for 2024, men nogle tiltag er forbundet med yderligere implementeringsomkostninger for perioden 2025-2027.

Tiltag	Låneadgang i 2024 (kr.)	Estimeret energibesparelse (MWh/år)	Estimeret CO ₂ -besparelse (ton CO ₂ e*/år)
Prædiktiv varmestyring	2.000.000	2.100	77
Pulje til optimering af belysning	3.000.000	130	18
Mindre energieffektiviseringsforslag fra energimærker	2.500.000	130	14-18**
Bimålere på elinstallationer	1.500.000	100	14
Cirkulationspumper	500.000	30	4
I alt	9.500.000	2.490	127-131

* CO₂e er CO₂ ækvivalenter. Enheden bruges for at kunne sammenligne drivhusgasser.

** CO₂-besparelsen afhænger af forslag fra de fremtidige energimærker.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de gennemførte og planlagte energieffektiviseringer bidrager til indfrielse af de kommunale mål om nedbringelse af CO₂-udledningen. Tiltagene er mulige som følge af de afsatte midler til Klimafondens arbejde, afsatte midler til vedligehold af kommunens ejendomme og låneadgangen til projekter, der indebærer elbesparelser. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at dette arbejde bør fortsætte og der indgår derfor en række energieffektiviseringsforslag som budgetforbedringsforslag til budget 2024.

Økonomi

Den pågældende orienteringssag har ikke økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Oversigt over energieffektiviseringer gennemført i perioden 2019-2022

Bilag 2 Oversigt over energieffektiviseringer i 2023

Punkt 84: Ny Prins Henriks Skole - dispensation for hegn og placering af opholdsarealer

02.34.02-P19-338-21

Resume

Byggeriet af Ny Prins Henriks Skole er i fuld gang, og skolen forventes åbnet til næste skolestart. Projektet er omfattet af Lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus, der har detaljerede bestemmelser om blandt andet hegning af skolegård og placering af opholdsarealer. Nu ønsker ansøger at ændre forløbet af hegnet samt hegnets udformning og materialer, hvilket kræver dispensation fra lokalplanen. Herudover er skolen i gang med at etablere opholdsarealer på tagflader, der ikke er angivet som opholdstage i lokalplanen og derfor er i strid med denne.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget besluttede,

1. at der meddeles dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til ændret placering af hegn om skolegård,
2. at der ikke meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til ændring af materialer og udformning af hegn om skolegård, da det ansøgte ikke har den nødvendige kvalitet - og
3. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 5.3.5 om etablering af yderligere opholdsarealer på øverste tagflader.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra bestemmelser i Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til ændret placering af hegn om skolegård,
2. at der ikke meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 7.12.5 til ændring af materialer og udformning af hegn om skolegård, da det ansøgte ikke har den nødvendige kvalitet - og
3. at der ikke meddeles dispensation fra Lokalplan 223, pkt. 5.3.5 om etablering af yderligere opholdsarealer på øverste tagflader.

Sagsfremstilling

Lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus er fra juni 2020 og er den indtil videre mest detaljerede lokalplan i kommunen. Der har undervejs i lokalplanens tilblivelse været fokus på, at detaljeringen af området blev beskrevet ud fra højeste kvalitet på alle parametre. Projekterne, herunder Ny Prins Henriks Skole, var derfor næsten færdigdetaljerede, da lokalplanen blev udarbejdet. En lokalplan som denne kan derfor medføre, at det er nødvendigt at dispensere til fx andre materialer eller designløsninger end beskrevet, efterhånden som projektet viderebearbejdes. Dispensationer anbefales kun, hvis de skønnes at leve op til det ønskede kvalitetsniveau.

Hegning af skolegård

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en dispensationsansøgning fra arkitektfirmaet Holscher Nordberg om tilladelse til at ændre hegnets udformning og forløb om skolegården til Ny Prins Henriks Skole (vedlagt som bilag 1). Skolen er en ny bebyggelse på den sydlige del af Rolighedsvej Bycampus placeret omkring en bevaringsværdig bygning.

Ansøger oplyser, at det ændrede forløb af hegnet (hegnets placering, se bilag 2) ønskes for at tilgodese en bedre rummelig sammenhæng på skolens arealer, da afstand mellem bygning og hegn visse steder fremstår meget smal. Desuden vil skolegårdens koter kunne håndteres mere hensigtsmæssigt, og der kan blive taget større hensyn til rodnettet omkring de bevaringsværdige træer på grunden.

Ansøger oplyser, at hverken de bevaringsværdige træer eller den fredede plante Vedbend-Gyvelkvæler, der vokser nær hjørnet mellem Rolighedsvej og Bülowvej, vil blive berørt af den ændrede placering af hegnet. Samtidig oplyses det, at det ændrede hegn støjegenskaber overholder de lydkrav, der er nødvendige for projektets gennemførelse.

Det nye forløb af hegn virker velbegrundet og i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.

Hegnet ønskes udført med to sluser (se bilag 3) i stedet for de nævnte karusseller i lokalplanens bestemmelser. Glasfelter bibeholdes, mens lukkede flader beklædes med malede eller olierede trælameller i en rødbrun farve i stedet for tegl-/alulameller. Der udføres ikke sokkel i beton og bænke som vist i lokalplanen (se bilag 4). Begge sider af hegnet skal ifølge lokalplanen fremstå med "ribbet struktur". Dette udseende vil hegnet i henhold til ansøger kun have på ydersiden af

hegnet, idet det oplyses, at de ønskede trælameller, der danner den "ribbede" struktur", udgør en væsentlig sikkerhedsrisiko ved placering på indersiden af hegnet, da skolens brugere kan blive ramt af splinter fra træet ved et evt. terrorangreb.

I lokalplanens redegørelse står, at forarealet mod Rolighedsvej skal indrettes med en balance mellem sikkerhed (som er et nødvendigt krav fra skolen) og åbenhed - og at dette reguleres med opsætning af hegn på forpladsen, som skal integreres i landskabet. Hegnet skal, ifølge lokalplanen, bestå af en kombination af transparente og lukkede dele.

Kravet om en kombination af ca. 50 pct. transparente og 50 pct. lukkede flader overholdes ifølge ansøger ikke af sikkerheds- og vedligeholdelsesmæssige årsager. Beplantningskravet om 3 planter pr. lbm. vil blive efterlevet.

Skolegården skal desuden indhegnes med henblik på at reducere støjgener fra trafikken i skolegården. Hegnet skal opføres som en bølgende indhegning, der danner lommer til ophold og cykelparkering og skal fremstå i en kombination af transparente og lukkede flader, ligesom dele af hegnet skal begrønnes.

Hegn skal i følge lokalplanen udføres som en kombination af transparent glas og keramisk tegl/alu i farver som på facader. Hegnet skal fremstå med en "ribbet struktur", der har samme rytmiske opdeling som lamellerne på skolens facade i stueplan.

Den foreslåede hegnløsning (se bilag 5) svarer til de standard-støjhegn, som kan ses langs f.eks. motorveje (jf. bilag 6), og vil være en ringere løsning end den ønskede kvalitet, der beskrives i lokalplanen. Hegnet vil med den foreslåede udformning og højde på 2,4 meter samtidig fremstå bastant og lukke for udsynet til den fine strækning, der er etableret på Rolighedsvej mellem Bülowvej og Falkonergårdsvej (se bilag 7).

Det bemærkes, at en dispensation for det ansøgte skolegårdshegn som udgangspunkt vil kræve naboorientering.

Placering af yderligere opholdsarealer

Bygherren er i gang med at opføre opholdsarealer på tagflader, hvor det ifølge lokalplanen ikke er muligt. Forvaltningen har i september sidste år svaret på et spørgsmål om dette og meddelt, at det ikke umiddelbart ville være en mulighed. Ved behandlingen af ansøgningen om dispensation for hegnet har forvaltningen opdaget, at opholdsarealerne er under etablering uanset forvaltningens udmelding. Ansøger søger derfor nu om dispensation.

Ansøger begrundet sin ansøgning (om dispensation til at etablere yderligere opholdsarealer mod øst, vest og nord på tage) med, at det ikke er nødvendigt at etablere de grønne tage/teknik, som lokalplanens viser (jf. bilag 8), og at yderligere opholdsareal for skoleeleverne vil være en fordel.

Lokalplanens viser fordelingen af opholdsareal og teknik/grønt tag på samtlige tagflader. Heraf fremgår, at de to højeste volumener på den nye skole alene har angivet opholdsareal for de dele af tagfladen, der er længst væk fra naboer og tagkant. Desuden sikrer lokalplanen, at det trådhegn, der kræves opsat rundt om opholdsarealer, ikke influerer på oplevelsen af bygningens afslutning opadtil, der i lokalplanens illustrationer vises med en 'skarp' murkrone mod himlen. Hvis dispensationsansøgningen imødekommes, vil trådhegnet således have en uheldig visuel indflydelse på arkitekturen, som den er fastlagt i lokalplanen (jf. bilag 9).

Det bemærkes, at en eventuel dispensation til yderligere opholdsarealer på tagfladen vil kræve partshøring af de berørte naboer.

Andre ændringer

Der vil i forbindelse med byggesagens afslutning blive behandlet en dispensationsansøgning om, at facadebeklædning i stueplan er engoberet tegl i stedet for glaseret tegl, samt at betonfliser i campuskant erstattes af grus, som også sker mod nord ved kollegiebebyggelsen mod Åboulevard. Dispensationsansøgningerne planlægges behandlet administrativt uden forelægning.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 223, som i 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...."

Herudover står i 5.3.5 sidste afsnit: "...Der skal herudover etableres opholdsarealer på tagflader som angivet på kortbilag 5."

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ønskede ændring af hegnets forløb (placering) er en forbedring og viderebearbejdning af det viste i lokalplanen. For så vidt angår den ønskede ændring af materialer og hegnets udformning vurderer forvaltningen imidlertid, at dette vil være en betydelig forringelse af det kvalitetsniveau, der er lagt i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at det vil tage mindst 5 år før det ønskede hegn/vægpanel vil være dækket af klatreplanter. Løsningen vurderes ligeledes at have en lav standard for et intensivt udnyttet legeareal. Det er samtidig forvaltningens holdning, at det må være muligt at finde en løsning, der både tilgodeser æstetik og funktion - og således imødekommer hhv. lokalplanen og skolens ønsker.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til ændring af hegnets forløb (placering) kan meddeles administrativt, men at en dispensation til den forringede kvalitet i forhold til udformning og materialevalg vil kræve naboorientering.

Med hensyn til yderligere opholdsarealer for skoleeleverne på tag vurderer forvaltningen, at opholdsarealerne vil være placeret for tæt på nabobebyggelser, og at de allerede udførte byggearbejder må ændres til grønne tage i overensstemmelse med lokalplanen. Det vurderes som en væsentlig forringelse af de bygningsmæssige kvaliteter, at de to højeste bygningsdele (der allerede er tilvejebragt) afsluttes med et trådhegn i stedet for den ønskede murkrone. En eventuel dispensation til opholdsarealer vil ligeledes kræve partshøring af de berørte nabobebyggelser.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det høje kvalitetsniveau i lokalplanen bør fastholdes, idet der således meddeles afslag til hegnets materialer og udformning samt placering af yderligere opholdsarealer på øverste tagflader.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Dispensationsansøgning inkl. bilag

Bilag 2 Hegnets placering

Bilag 3 Hegn om skolegård

Bilag 4 Lokalplan hegn

Bilag 5 Snit i hegn

Bilag 6 Standard green wall støjhegn

Bilag 7 Lokalplan visualisering hegn og ny skole set fra vej

Bilag 8 Dispensationsansøgning vedr. omfanget af udearealer på tagterrasser

Bilag 9 Lokalplan kortbilag 5

Punkt 85: Opfølgning på 1. forventede regnskab - handleplan til at imødegå merforbrug

00.30.14-S00-3-23

Resume

I forbindelse med behandlingen af 1. forventede regnskab 2023 anmodede Magistraten på møde den 8. maj 2023 henholdsvis Klima-, Plan- og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget om at udarbejde forslag til modgående tiltag inden for deres respektive udvalg til at sikre budgetoverholdelse til Magistratens behandling. Kommunalbestyrelsen tiltrådte efterfølgende beslutningen på mødet den 15. maj 2023. Forvaltningen har derfor udarbejdet aktuelle sag, der peger på mulige håndtag til at sikre budgetoverholdelse inden for Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog

1. at status på forventet regnskab 2023 tages til efterretning
2. at handleplanen til at imødegå merforbrug på op til 3,1 mio. kr. i 2023 godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at status på forventet regnskab 2023 tages til efterretning
2. at handleplanen til at imødegå merforbrug på op til 3,1 mio. kr. i 2023 godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen behandlede på møde den 15. maj 2023 1. forventede regnskab 2023. Det forventede regnskab viser et merforbrug "på service" på ca. 17 mio. kr. Hertil kommer en række risikoområder, der kan forværre resultatet, ligesom der er usikkerhed om udgifter relateret til flygtninge fra Ukraine. Forventningen til årets regnskab viser, at der er tre udvalg – Klima-, Plan og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget – der har forventede merudgifter.

I Frederiksberg Kommunes Principper for økonomistyring står der bl.a.:

"I budgetopfølgningsprocessen er der fokus på at sikre: ... (at) budgetrammer og handlingsplaner i budgettet skal overholdes. Såfremt dette giver problemer, iværksættes kompenserende tiltag med fokus på, at de enkelte udvalg holder deres budget så kommunens service- og bruttoanlægsramme overholdes."

Med baggrund heri besluttede Magistraten ved sin behandling af 1. forventede regnskab 2023 den 8. maj 2023 at anmode henholdsvis Klima-, Plan- og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget om at udarbejde forslag til modgående tiltag inden for deres respektive udvalg til at sikre budgetoverholdelse. Kommunalbestyrelsen tiltrådte efterfølgende den beslutning med henblik på, at tre udvalgs tiltag forelægges Magistraten den 19. juni 2023.

Forvaltningen har efterfølgende kvalificeret resultatet af 1. forventede regnskab. For så vidt angår Klima-, Plan- og Boligudvalget er resultatet forbedret med 0,8 mio. kr. Handleplanen skal derfor finde modgående tiltag svarende til 3,1 mio. kr.

Forbedringen skyldes henholdsvis.:

- Mindreudgifter til ejendomsskatter på ca. 0,5 mio. kr. Forvaltningen vil kvalificere prognosen vedr. ejendomsskatter til næste status i august måned.
- En teknisk forbedring på 0,3 mio. kr. som følge af opdateret praksis for bogføring af huslejedeposita.

Handleplan

Klima- Plan- og Boligudvalgets budget kan overordnet inddeles i to aktiviteter; "Byfornyelse" og "Ejendomme".

"Byfornyelse" dækker primært udgifter til støttet boligbyggeri, herunder f.eks. ældreboliger og ungdomsboliger, som kommunen er lovgivningsmæssigt forpligtet til at afholde. Den største post på er ydelsesstøtte på ca. 25 mio. kr., som består af støtte til boligbyggeri under en ikke længere gældende lovgivning. Det bemærkes, at ny støtte til boligbyggeri i dag sker med reference til gældende lovgivning og bogføres ikke under ydelsesstøtte.

"Ejendomme" består primært af udgifter til ekstern husleje, forbrugsudgifter samt vedligehold. Disse udgifter er tværgående for Frederiksberg Kommune og dækker således den generelle bygningsdrift af eksempelvis administrationsbygninger og institutioner på børne- og socialområdet. Udgifterne til husleje og forbrug vurderes på kortere sigt ikke at være styrbare, og reduktioner heraf kan ikke beslattes af Klima- Plan- og Boligudvalget alene.

Forvaltningen foreslår derfor en handleplan til nedbringelse af forventet merforbrug baseret på opbremsning i udgifter til vedligehold. Baseret på det erfaringsmæssige forbrug kan der ved en opbremsning i aktiviteten (til kun at dække akut opståede behov) ske en månedlig udgiftsreduktion på ca. 1 mio. kr. Med udgangspunkt i det forventede merforbrug på 3,1 mio. kr. vil forvaltningen i august vurdere, om der er behov for at reducere udgifter til vedligehold i resten af 2023. Hvis der er behov, igangsætter forvaltningen en plan, der nedjusterer vedligeholdelsesaktiviteter for op til 3,1 mio. kr. og dermed sikrer et budget i balance. Blandt de vedligeholdelsesaktiviteter, som erfaringsmæssigt kan reduceres, vil eksempelvis indgå udskiftning af vinduer.

Forvaltningen vil frem til august måned følge udviklingen i udvalgets økonomi tæt og afsøge alternative muligheder for at bringe budgettet i balance. Forvaltningen vil orientere udvalget om, hvordan budgettet er bragt i balance, og i den sag vil de konkrete konsekvenser af en eventuel tilbageholdenhed på vedligehold også blive beskrevet.

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser fremgår af handleplanen. Der er ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget 12. juni 2023 og Magistraten 19. juni 2023.

Punkt 86: Sammenlægning af beboelseslejligheder - ansøgninger modtaget i overgangsperioden mellem de tidligere og de nuværende kriterier

03.01.02-G01-48-22

Resume

Forvaltningen har i overgangsperioden mellem de tidligere og de nuværende kriterier modtaget to ansøgninger om sammenlægning. Ansøgningerne overholder ikke de nuværende kriterier for sammenlægning og sagerne forelægges derfor til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at ansøgninger om sammenlægning modtaget i overgangsperioden mellem de tidligere og de nuværende kriterier kan imødekommes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller hvorvidt ansøgninger om sammenlægning modtaget i overgangsperioden mellem de tidligere og de nuværende kriterier kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i overgangsperioden mellem de tidligere og de nuværende kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder modtaget to ansøgninger om sammenlægning. De to ansøgninger overholder ikke de nuværende kriterier, men ville have opnået tilladelse efter de tidligere kriterier vedtaget 25. januar 2016. I overgangsperioden mellem de tidligere kriterier og den endelige vedtagelse af de nuværende kriterier har det ikke været muligt for borgerne med sikkerhed at vurdere, om en ansøgning ville kunne imødekommes, da der ikke har været nogen vedtagne kriterier. Det har dermed ikke været muligt for borgerne at vurdere, hvilke forhold i sammenlægningssager, der ville få betydning for muligheden for at overstige et samlet areal på 145 m².

Overgangen fra de tidligere kriterier til de nuværende kriterier gennemgås nedenfor:

- Kommunalbestyrelsen vedtog 25. januar 2016 kriterier for lejlighedssammenlægning, der muliggjorde sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal op til 160 m². (Bilag 2) Kriterierne var gældende i en årrække herefter.
- Den 31. januar 2022 anmodede Klima-, Plan- og Boligudvalget om, at forslag til mere restriktive kriterier for lejlighedssammenlægning skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by". (Bilag 3)
- Den 20. juni 2022 vedtog Kommunalbestyrelsen at nedsætte det areal, hvor man kan forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, fra 160 m² til 145 m². (bilag 4)
- Den 20. marts 2023 vedtog Kommunalbestyrelsen i forlængelse af behandling i Klima-, Plan- og Boligudvalget nye kriterier for lejlighedssammenlægning. (Bilag 5)

Af de vedtagne kriterier fremgår for denne type sammenlægningssager, at man ikke kan forvente tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal over 145 m² med mindre der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer.

De to ansøgninger gennemgås nedenfor. Det bemærkes, at ansøgningerne ikke er modtaget samtidig og at de har forskellige arealer.

Første ansøgning:

Forvaltningen har 24. oktober 2022 modtaget en ansøgning (Bilag 1 - lukket) om sammenlægning af beboelseslejlighederne Godthåbsvej 51, 1. th. og 1. tv. til en samlet beboelseslejlighed på 149 m².

Ud fra oplysningerne i BBR-registeret fremstår de to beboelseslejligheder med nedenstående arealer:

- Godthåbsvej 51, 1. th.: 77 m²
- Godthåbsvej 51, 1. tv.: 72 m²

Det samlede areal af de to beboelseslejligheder er således 149 m².

Ansøgerne har boet i Godthåbsvej 51, 1. th. og har købt Godthåbsvej 51, 1. tv. ultimo august 2022. Det fremgår af overdragelsesaftalen, at lejligheden er solgt med henblik på sammenlægning, og der er fremsendt fuldmagt til sammenlægning fra ejendommen ejer (andelsboligforeningens bestyrelse).

Det fremgår ikke af ansøgningen, at der skulle være særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, og ansøgningen kan derfor ikke umiddelbart imødekommes efter de vedtagne kriterier.

Det fremgår af ansøgningen, at ansøgerne i en lang periode havde været interesseret i at købe nabolejligheden og løbende havde holdt sig orienteret på kommunen hjemmeside. Lejligheden blev efter et længere forløb sat til salg medio juli 2022 – kort tid efter at kravet blev sat ned til 145 m². Ansøgerne oplyser, at de var tvunget til at tage en hurtig beslutning, hvis de skulle have mulighed for at overtage lejligheden, og at de ikke på daværende tidspunkt havde forestillet sig, at overskridelsen på 4 m² ville blive et problem. Ansøgerne anfører også, at eftersom at de nye kriterier på daværende tidspunkt ikke var vedtaget, var det ikke muligt for dem at vurdere, om der ville blive vedtaget muligheder for fravigelse/dispensation.

Det bemærkes, at forvaltningen på daværende tidspunkt heller ikke havde mulighed for at oplyse, hvad der konkret ville blive vedtaget, men blot kunne oplyse, at det ikke ville være givet at ansøgningen ville kunne imødekommes, men at der ville være en vis sandsynlighed for, at ansøgningen ville ende med et afslag.

I denne sag er der tale om en overskridelse på 4 m² svarende til omkring et par procent. Der er også tale om en sag, der under de tidligere kriterier ville have opnået tilladelse uden videre.

Anden ansøgning:

Forvaltningen har den 14. februar 2023 modtaget en ansøgning (Bilag 6a og 6b - lukkede) om sammenlægning af beboelseslejlighederne Nordre Fasanvej 120, 1. th. og 2. th. til en samlet beboelseslejlighed på 157 m².

Ud fra oplysningerne i BBR-registeret fremstår de to beboelseslejligheder med nedenstående arealer:

- Nordre Fasanvej 120, 1. th.: 81 m²
- Nordre Fasanvej 120, 2. th.: 76 m²

Det samlede areal af de to beboelseslejligheder er således 157 m².

Ansøgerne har boet i Nordre Fasanvej 120, 1. th. og har købt Nordre Fasanvej 120, 2. th. den 19. januar 2023, og der er fremsendt fuldmagt til sammenlægning fra ejendommens ejer (andelsboligforeningens bestyrelse).

Det fremgår ikke af ansøgningen, at der skulle være særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, og ansøgningen kan derfor ikke umiddelbart imødekommes efter de vedtagne kriterier.

Det fremgår af ansøgningen, at ansøgerne på grund af et personligt forhold føler en særlig tilknytning til området. Det anføres også, at såfremt lejlighederne tillades sammenlagt, vil det understøtte den blandede by, da gennemsnitsstørrelsen på boliger i kvarteret skulle være på 78 m². Endelig skulle den tilkøbte lejlighed være i utrolig dårlig stand og være uden badeværelse.

Forvaltningen har efter modtagelse af ansøgningen været i kontakt med ansøger, der her anførte, at vedkommende opfattede situationen med de suspenderede kriterier på den måde, at der ikke var nogen særlige kriterier, der skulle overholdes, eftersom de tidligere kriterier var suspenderet og nye ikke var vedtaget endnu.

Forvaltningen oplyste i den forbindelse, at suspenderingen af kriterierne i stedet måtte opfattes på den måde, at der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse – særligt fordi ansøgningen ikke umiddelbart ville komme til at leve op til de kriterier, forvaltningen forventede vedtaget.

I denne sag er der tale om en overskridelse på 12 m² svarende til omkring otte procent, og hvor købet af den nye lejlighed er sket mere end et halvt år efter arealkravet blev nedsat til 145 m². Der er dog også tale om en sag, der under de tidligere kriterier ville have opnået tilladelse uden videre.

For begge sager gælder, at forvaltningen ikke har stillet ansøgerne i udsigt, at ansøgningerne ville kunne imødekommes og at borgere i samme situation, der måtte have henvendt sig til forvaltningen i samme periode, ville være blevet oplyst, at man ikke ville kunne forvente en ansøgning imødekommet.

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.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen vurderer entydigt, at ansøgningerne ikke overholder de nuværende kriterier for lejlighedssammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 20. marts 2023, og forvaltningen kan derfor i udgangspunktet ikke imødekomme ansøgningerne.

Forvaltningen bemærker, at der dog kun er tale om to sager og om lejlighedskøb og ansøgninger, der er sket i den forholdsvis lange periode, hvor borgerne ikke med sikkerhed har kunnet forudse, om en ansøgning ville kunne imødekommes. Borgerne har kunnet følge med på kommunens hjemmeside og i dagsordener og referater fra Klima-, Plan- og Boligudvalget samt Kommunalbestyrelsen på kommunens hjemmeside, men det har kun kunnet give et øjebliksbillede og ikke med sikkerhed kunnet afklare, om der f.eks. fra politisk side kunne blive stillet forslag til (andre) nye kriterier, der kunne være gunstige i forhold til en konkret ansøgning. Borgerne har dog med en vis grad af sikkerhed kunnet vide, at de nye kriterier ville blive mere restriktive end de tidligere – men ikke præcis, hvad der ville blive vedtaget. Forvaltningen bemærker samtidig, at køb af bolig i sagens natur er en stor beslutning, og det er ikke usædvanligt, at den lejlighed, man vil kunne sammenlægge med sin egen, kun kommer til salg hvert 10. eller 20. år, og man kan derfor være nødt til at slå til hurtigt – det kan derfor være en udfordring at afvente vedtagelse af kriterier, når borgerne ikke på forhånd ved, hvornår kriterierne vil blive vedtaget.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 2 - Kommunalbestyrelsen 25.1.2016

Bilag 3 - Klima-, Plan- og Boligudvalget 31.1.2022

Bilag 4 - Kommunalbestyrelsen 20.6.2022

Bilag 5 - Kommunalbestyrelsen 20.3.2023

Punkt 87: Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-55-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen Dronningensvej 29, så den herefter får status af et enfamiliehus på 292 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 der meddeles tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 292 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus jf. kriterierne for sammenlægning efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 292 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus jf. kriterierne for sammenlægning efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 22. maj 2023 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har efterfølgende den 31. maj 2023 modtaget en tillægsansøgning, hvori ansøgerne motiverer deres ansøgning yderligere.

Tillægsansøgningen er vedlagt som bilag 1a.

Tidligere sagsfremstilling (22. maj 2023)

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 8. maj 2023 sagen efter drøftelse. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

Tidligere sagsfremstilling (8. maj 2023)

Forvaltningen har 21. december 2022 modtaget en ansøgning med tillæg af 23. marts 2023 om at sammenlægge beboelseslejlighederne Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal, således at ejendommen herefter får status af et enfamiliehus på 292 m².

Ansøgning, facadefotos, facadetegninger og fotos af nabohuse fremgår af hhv. bilag 1-4.

Om ejendommen

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

- Dronningensvej 29, stuen: 112 m²
- Dronningensvej 29, 1. sal: 112 m²
- Dronningensvej 29, 2. sal: 68 m²

Ejendommen er opført omkring 1892 som børnehjem; "Børnehjemmet Godthåb, 4. afdeling". I perioden efter 1980 er der givet forskellige tilladelser til gradvist at etablere de tre selvstændige beboelseslejligheder, som ejendommen rummer i dag.

Sammenlægningskriterier

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).

Såfremt ansøgningen imødekommes, vil det medføre nedlæggelse af to beboelseslejligheder. Nærværende sag er den anden, der skal behandles efter dette nye kriterie. Udvalget behandlede den første sag - omhandlende ejendommen Steen Blichers Vej 10, stuen og 1. sal - på møde den 27. marts 2023. Udvalget besluttede her, at ansøgningen skulle imødekommes.

Arkitektonisk vurdering

Der er tale om en ejendom med to fulde etager med terrasse/veranda mod havesiden, en udnyttet tagetage med en kvist mod havesiden og vinduer i gavlen mod vest. Mod Dronningensvej har ejendommen en centralt placeret hovedindgang, der giver adgang til ejendommens hovedtrappe, der kan skimtes bag det ovenliggende vindue på førstesalen.

Der er tale om en ejendom, der arkitektonisk vil kunne opfattes som både et enfamiliehus og som en ejendom, der enten er opdelt lodret som et dobbelthus eller vandret som et tofamiliehus. Ejendommen har således ikke et fuldstændigt entydigt præg af et enfamiliehus, men det vil være muligt at finde mange enfamiliehuse i nærområdet eller på Frederiksberg generelt, der i sin karakter og udformning minder meget om det. Det nærmeste eksempel er naboejendommen Dronningensvej 27, der ligeledes er opført som børnehjem ("Børnehjemmet Godthåb, 3. afdeling"), og som i dag har status af enfamiliehus. De to ejendomme har en næsten identisk størrelse og en meget ensartet facadedisponering (jf. tidligere nævnte bilag 4).

Ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme

Der er tale om en ejendom, der størrelsesmæssigt ikke fraviger betydeligt fra de omgivende fritliggende villa-lignende ejendomme. Ud af de nærmeste tyve beboelsesejendomme er femten enfamiliehuse og fem tofamiliehuse. De femten enfamiliehuse har boligarealer mellem 140 m² og 308 m², mens de seks største har et gennemsnitligt boligareal på ca. 275 m². Der er således tale om en ejendom i næsten identisk størrelse med den ene naboejendom, der er et enfamiliehus, men som samtidig er noget større end de øvrige omkringliggende enfamiliehuse (liste og luftfotos over ejendomme fremgår af hhv. bilag 6 og 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 påhvillende servitutter foreskriver dette". Konvertering af ejendommen fra en etageejendom med tre beboelseslejligheder til et enfamiliehus vil ikke være i strid med plangrundlaget for ejendommen.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Et af de nyligt vedtagne sammenlægningskriterier muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ikke oprindeligt er opført som enfamiliehuse (altså ikke oprindeligt indrettet til og benyttet som bolig for én husstand), så de efterfølgende får status som enfamiliehuse, hvis ejendommene ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som enfamiliehuse, og hvis de optræder naturligt som enfamiliehuse i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Nærværende sag er som oplyst den anden sag, som udvalget skal behandle efter dette nye kriterie. I sagen (af 27. marts 2023) omhandlende ejendommen Steen Blichers Vej 10 blev udvalgets beslutning truffet i overensstemmelse med forvaltningens indstilling. Forvaltningen vurderede, at sagen levede op til det nye kriterie, idet ejendommen dels i sin størrelse og arkitektoniske udformning tydeligt kunne opfattes som et enfamiliehus, dels kunne optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

En tilsvarende entydig vurdering af, hvorvidt nærværende sag lever op til det nye kriterie, er vanskeligere at foretage:

- For så vidt angår, om ejendommen efter en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som enfamiliehus, vurderes det, at ejendommen kan opfattes som et enfamiliehus bl.a. henset til, at den næsten identiske nabobygning er registreret som enfamiliehus. Det bemærkes dog, at ejendommen for eksempel også vil kunne opfattes som en ejendom opdelt lodret som dobbelthus eller vandret som et tofamiliehus.
- Hvad angår, om ejendommen vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, vurderes det, at der er tale om en ejendom, der er lidt større end flere af de omkringliggende enfamiliehuse, men som i sit volumen ikke afviger betragteligt fra de omkringliggende ejendomme. Hovedparten af de omgivende ejendomme er enfamiliehuse, og denne ejendom vil som enfamiliehus være i overensstemmelse med, hvad der er sædvanligt i området. Det bemærkes supplerende, at der er et forholdsvis lille udbud af særligt store enfamiliehuse på Frederiksberg.

Forvaltningen vurderer på disse baggrunde samlet set, at der kan gives tilladelse til af sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 8. maj 2023, pkt. 61:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 292 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus jf. kriterierne for sammenlægning efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 8. maj 2023, pkt. 61:

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

Indstilling 22. maj 2023, pkt. 69:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 292 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus jf. kriterierne for sammenlægning efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 22. maj 2023, pkt. 69:

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

Bilag

Bilag 1 - ansøgning_Bortredigeret

Bilag 2 - facadefotos

Bilag 2a - facadetegninger

Bilag 3 - huse i kvarteret

Bilag 4 - nabohus

Bilag 5 - referat

Bilag 6 - liste over ejendomme

Bilag 7 - luftfotos af ejendomme

Punkt 88: Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P

28.00.00-G01-68-22

Resume

Denne sag dobbeltbehandles den 12. juni 2023. Sagen behandles derfor på ekstraordinært møde kl. 16.50-17.00 forud for møde i Magistraten. Udlejer af ejendommen Godthåbsvej 81, hvor det selvejende dagtilbud Louis Petersens Børnegård har til huse, skal fra sommeren 2023 renovere ejendommens klimaskærm. Udlejer har ikke ansvaret for at vedligeholde de tekniske installationer, herunder et lovpligtigt ventilationsanlæg, som er nedslidt og ufunktionsdygtigt. Vedligeholdet af dette udføres bedst samtidigt med at taget er af ejendommen, da anlægget er placeret på loftet. Udvalget skal med denne sag beslutte finansiering samt frigivelse af anlægsmidler på op til 3,4 mio. kr. til vedligehold af tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der afsættes rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P, finansieret dels via kassen med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio. kr., dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan- og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme ved at forskyde rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. fra 2023 til 2024 fra samme pulje, jf. økonomiafsnittet,
2. at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Indstilling

Børne- og ungeområdet indstiller, at udvalget indstiller, at:

1. Der afsættes rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P, finansieret dels via kassen med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio. kr., dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme ved at forskyde rådighedsbeløb på 3,4 mio.kr. fra 2023 til 2024 fra samme pulje, jf. økonomiafsnittet,
2. Der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renoveringen af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Sagsfremstilling

Det selvejende dagtilbud Louis P har til huse i et lejemål beliggende på Godthåbsvej 81. Lejemålet består af en nyere tilbygning og en ældre ejendom. Det er dagtilbuddet Louis P, der har lejekontrakten på ejendommen, og Frederiksberg Kommune er part i kontrakten og hæfter for eventuelle forpligtigelser, som lejer vil have mellem udlejer og dagtilbuddet.

Udlejer af ejendommen har informeret Frederiksberg Kommune og det selvejende dagtilbud, at de hen over sommeren 2023 vil igangsætte et større vedligehold af deres klimaskærm på den ældre ejendom. Tag, vinduer, kviste, murværk, facade og fundament med videre skal udskiftes eller renoveres.

Udlejeren har samtidigt henvendt sig til Frederiksberg Kommune og gjort opmærksom på, at flere tekniske installationer kræver vedligehold eller udskiftning. Ventilationsanlægget i den ældre del af ejendommen, der er 40 år gammelt, står til total udskiftning, da det er gået i stykker og ikke kan repareres. Derudover er vandinstallationerne tærede, varmeanlægget og fjernvarmetilslutninger er utætte, samt radiatorer og elinstallationer er gamle. Vurderingen af disse installationers tilstand er baseret på tilstandsrapport og udlejers rådgivere.

Det er dagtilbuddet Louis P, der som lejer kontraktuelt har ansvaret for at vedligeholde de bygningsdele, der vedrører de tekniske installationer, de udvendige arealer samt det indvendige vedligehold. Frederiksberg Kommunes budgetmodel til selvejende dagtilbud i egne ejendomme giver budget til vedligehold af de førnævnte bygningsdele. Budgetmodellen kan dog ikke varetage vedligehold i førnævnte størrelsesorden, da der er tale om total udskiftning eller omfattende reparationer af flere tekniske installationer, som er nedslidte. Ligeledes skal det bemærkes, at dagtilbuddet ikke har mulighed for selv at spare op til vedligeholdelsesarbejde af denne størrelsesorden. Som part i kontrakten og for at sikre kommunens kapacitet, skal Frederiksberg Kommune tage økonomisk ansvar for de fysiske rammer, hvis dagtilbuddets egen driftsøkonomi ikke selv kan afholde udgiften.

Forvaltningens vurdering af behov for renovering af ejendommen og finansieringsforslag

Det er forvaltningens vurdering, at ventilationsanlægget på loftrummet, som er fra 1983, bør udskiftes, inklusive ny styring og nye ventilationskanaler i hele bygningen, da anlægget ikke længere fungerer. Det er et myndighedskrav, at bygningen skal have ventilation, hvis den benyttes til dagtilbud. Opgaven kan derfor ikke udsættes, da der ultimativt vil komme et påbud, hvis der ikke er et fungerende ventilationsanlæg i dagtilbuddet.

For så vidt angår de andre tekniske bygningsdele i ejendommen, så er vurderingen, at de er af ældre dato og bør udskiftes på kort sigt. Da børnehavebørnene, der er placeret i den gamle bygning, skal genhuses mens klimaskærmsrenoveringen foregår, er vurderingen, at det vil være hensigtsmæssigt at udføre arbejdet på alle de tekniske installationer på samme tid, således at driften af dagtilbuddet ikke påvirkes mere end nødvendigt. Endvidere kan der være en økonomisk gevinst ved at lave alt arbejdet på én gang. Ventilationsanlægget er for eksempel placeret oppe under taget, og udlejer skal udskifte taget i forbindelse med deres vedligeholdelse af klimaskærmen.

Der er af udlejer indhentet tilbud på udskiftning af ventilationsanlægget og kanaler mv., herunder projektering, byggeledelse og uforudsete udgifter. Såfremt ventilationsarbejdet udføres samtidigt med udlejers vedligeholdelse af klimaskærmen koster det 2,5 mio. kr. ekskl. moms. Udlejers rådgivere vurderer, at vedligehold eller udskiftning af faldstammer, vandinstallationer, varmeanlæg, med videre vil koste 0,7 mio. kr. ekskl. moms. Samlet er der et finansieringsbehov på 3,2 mio. kr. Da fakturaerne sendes til kommunen når arbejdet er udført og byggeregnskab foreligger, kan udgiften blive større end tilbuddet. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der skal afsættes en reserve på 0,2 mio. kr. såfremt projektet bliver dyrere. Samlet er der således et finansieringsbehov på op til 3,4 mio. kr.

Med denne sag indstilles det, at finansieringsbehovet på op til 3,4 mio. kr. finansieres ved dels at frigive deponering på 2,5 mio. kr., idet udgifterne til energirenovering af ventilationsanlægget er låneberettiget, dels ved at puljen på den tværgående vedligeholdelsesplan under BKM nedskrives med 0,9 mio. kr. i 2024. Samlet påvirkes anlægsrammen med op til 3,4 mio. kr.

Ligeledes indstilles det, at midlerne frigives, og at der meddeles anlægsbevilling på 3,4 mio. til vedligehold af de tekniske installationer på Louis P.

Da alle mangler og efterslæb af vedligehold af de tekniske installationer bliver udbedret på ejendommen, har forvaltningen forhandlet med udlejeren om, at udlejeren kontraktuelt påtager sig ansvaret for de tekniske installationer. Herved vil der fremadrettet ikke opstå en lignende situation, hvor kommunen skal finde midler til ekstraordinært at vedligeholde de tekniske installationer. Udlejer vil have samme forpligtigelser vedrørende klimaskærm og de tekniske installationer, som kommunen har for de ejendomme, som kommunen ejer og stille til rådighed for kommunens andre dagtilbud. Udlejer påtager sig denne forpligtigelse mod en årlig huslejestigning på 96.000 kr. Huslejestigningen er fastsat efter forhandlinger mellem Frederiksberg Kommune og udlejeren. Baseret på de nuværende vilkår i lejekontrakten, anses dette for at være den bedst mulige løsning, som kommunen kan opnå.

Dagtilbuddet Louis P vil ikke længere få budget til vedligehold (97.000 kr.) af de tekniske installationer, da udlejer overtager ansvaret for vedligeholdelsen. Som følge heraf vil besparelsen inklusiv den årlig huslejestigning til udlejeren, være på 1.000 kr. på Børne- og Ungeområdet ramme.

Mens vedligehold af klimaskærmen pågår, kan der ikke være børn i den gamle del af ejendommen. Op til 50 børnehavebørn fra dagtilbuddet vil derfor blive genhuset på skovstedet Svaneparken, hvor dagtilbuddet i forvejen har en permanent børnehavegruppe. Udgiften til genhusningen afholdes indenfor dagtilbudsafdelingens ramme. Genhusningen starter den 12. juni 2023.

Økonomi

Med denne sag meddeles anlægsbevilling på i alt 3,4 mio.kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renovering af de tekniske installationer på dagtilbuddet Louis P.

Finansieringen af de tekniske installationer på Louis P. sker dels ved kassetræk med modgående frigivelse af deponering på 2,5 mio.kr., idet udgifterne til energirenovering af ventilationsanlægget er låneberettiget, dels ved at nedskrive Puljen til vedligehold af kommunale bygninger under Klima-, Plan og Boligudvalget i 2024 med 0,9 mio. kr. Samtidig tilvejebringes anlægsramme i 2023 ved at forskyde 3,4 mio.kr. til vedligehold af Frederiksberg Sogns Børnehus fra 2023 til 2024.

I 2023 får Louis P. et budget til vedligehold på 0,231 mio.kr. Med udførslen af efterslæbet på de tekniske installationer, overtager udlejer vedligeholdelsespligten af de tekniske installationer og Louis P. vil fremadrettet få et budget til vedligehold på 0,134 mio.kr. Hermed opnås en besparelse på 0,097 mio.kr. årligt. Da udlejer overtager ansvaret for de

tekniske installationer fra 2024, stiger huslejen årligt med 0,096 mio.kr. Som følge heraf, vil besparelsen inklusiv den årlige huslejestigning til udlejereren, være på 0,001 mio.kr. på Børne- og Ungeområdets ramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Børneudvalget, Klima- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

120623 - Godkende finansiering af forestående renovering på dagtilbuddet Louis P

Punkt 89: Frederiksberg Allé 41 - dispensation efter planloven

01.02.05-P25-1-22

Resume

Sagen omhandler en ansøgning om dispensation fra lokalplan 215 til at ændre butiksstørrelse i bunden af Madkulturens Hus på Frederiksberg Allé 41, som i dag er dimensioneret til syv mindre madboder/butikker. Ansøgningen skal gøre det muligt at udleje tre af de syv boder som en samlet butik, hvilket forventes at understøtte husets øvrige funktioner. Madkulturens Hus er ramt af udlejningsproblemer både som følge af coronaperioden og en generel tilbageholdenhed i markedet med at åbne nye madboder.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m².

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m².

Sagsfremstilling

Den 14. marts 2022 behandlede Klima-, Plan- og Boligudvalget, efter besigtigelse, spørgsmålet om mulig dispensation fra Lokalplan 215's bestemmelse om mindre butikslokaler mhp. at udleje til en større lejer, idet forvaltningen blev anmodet om at gå i dialog med ejeren om mulige tiltag, der kunne sikre en samlet løsning for både stueetagen og 1. sal. Udvalget ønskede i den forbindelse flere mulige scenarier belyst.

Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med ejeren om, hvilke andre muligheder der kunne være for en samlet løsning for stueetagen og 1. sal (mezzaninen). Markedssituationen har ikke ændret sig siden 2022, og det er fortsat vanskeligt for små lejere at klare sig i street food-branchen - det er derfor ikke lykkedes at finde en løsning. Ejeren har forsøgt flere forskellige tiltag uden held, og arealet er fortsat ikke lejet ud, hvilket gør situationen for de små lejere sårbar, når der ligger "døde" lokaler i en del af bygningen. Ejeren har nu en fornyet mulighed for at indgå en lejeaftale med 7-Eleven, der kan tilføre huset noget tiltrængt liv - og samtidig sikre grundlagt for en mere stabil drift og udleje af de øvrige madboder.

Ejeren har oplyst, at en del af førstesalen, også betegnet mezzaninen, fortsat er udlejet til en virksomhed, der tilbyder personlig vejledning og træning. Den øvrige del af mezzaninen er ikke udlejet men udbudt til leje gennem en erhvervsmægler. Ved valg af lejer vil madkulturkonceptet fortsat blive vægtet ift. interesserede lejere, og udlejer forventer, at der med en ny ankerlejer (7-Eleven) i stueetagen vil være øget interesse for mezzaninen.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at intentionen med Lokalplan 215, om at 25 procent af husets areal skal have publikumsorienterede funktioner, fortsat kan fastholdes. Endvidere vurderer forvaltningen, at der er behov for, at der kommer liv i den side af stueetagen, som i dag fremstår død, for at sikre et godt miljø omkring metrostationen. 7-Eleven-butikkens design vil være tilpasset bygningen, og forvaltningens vurdering heraf er fortsat gældende.

Tidligere sagsfremstilling (14. marts 2022)

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 7. februar 2022 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 14. marts 2022.

Tidligere sagsfremstilling (7. februar 2022)

I forbindelse med etablering af metrostation Frederiksberg Allé 41 skabtes muligheden for at bygge et hus ovenpå, der både arkitektonisk og funktionelt skulle passe til den unikke beliggenhed. Frederiksberg Kommune udbød i foråret 2016 i samarbejde med Realdania By og Byg grunden i en såkaldt bygherrekonkurrence. Her blev der bl.a. stillet krav om, at et projekt skulle indeholde 25 % publikumsrettede og kulturelle funktioner, som sammen med metrostationen kunne skabe værdi for nærmiljøet og bidrage positivt til bylivet på Frederiksberg Allé. I alt ni bud indgik i konkurrencen, og efter et grundigt bedømmelsesforløb med deltagelse af medlemmer af Kommunalbestyrelsen blev der i november 2016 indgået aftale om "Madkulturens Hus", som består af to dele: Et madkulturkoncept, som indrettes i husets nederste etage og den indskudte etage på 1. sal og en boligbebyggelse i husets øvrige etager - orienteret om en hævet grøn gårdhave. Kommunalbestyrelsen vedtog lokalplanen for projektet (Lokalplan 215) den 24. april 2017.

Der blev stillet ekstraordinært høje arkitektoniske krav til bebyggelsen. Forudsætningen om der også skulle bygges oven på en metrostation under etablering, ligesom der var et skærpet krav om, at byggeriet i al væsentlighed stod færdigt til metroens åbning. I gadeplan skulle der i samspil med nedgangen til metrostationen etableres en række små madboder, og på den indskudte etage på første sal blev der indrettet lokaler til kulturformål, som i den fastlagte vision skulle være ramme for madkulturelle events - f.eks. undervisning i mad og fødevarer og gastronomiske events. Samtidig skulle der kunne holdes mindre koncerter, møder og andre begivenheder, som kunne give huset karakter af et moderne lokalt forsamlingshus. Huset stod færdigbygget i efteråret 2019, og er blevet meget rost for både sin arkitektur og den måde, som metrostationen er integreret i huset.

I samme periode, som huset blev bygget, ændrede markedet for streetfood sig, og ejerne fik uventet vanskeligt ved at udleje madboderne til den forudsatte leje. Der har gennem hele perioden været ledige lejemål, og flere af boderne har måtte lukke igen. En medvirkende årsag har også være corona-perioden, der har betydet et stærkt reduceret antal brugere af metroen og dermed af stationen.

På førstesalen blev madkulturhuset igangsat som forudsat, men nåede kun at have åbent i kort tid før nedlukningen i marts 2020. Der har i 2020 og 2021 været periodevis åbent, men det har i sagens natur været meget vanskeligt at drive et kommercielt baseret kulturhus under coronapandemien. Ved årsskiftet 2021/22 er der fortsat kun få boder udlejet i gadeplan, og ejerne står med behov for at nytænke førstesalens koncept for at leve op til aftalerne med Frederiksberg Kommune.

Ejerne har derfor henvendt sig til Frederiksberg Kommune med ønske om at justere anvendelse af gadeplan inden for lokalplanens formål. Det er således fortsat ønsket at gøre stueetagen/erhvervsdelen og det overdækkede byrum til et samlingssted for og på Frederiksberg, som kan være med til at skabe et område med både liv og gode oplevelser for borgerne på Frederiksberg. Udlejer oplyser, at man gennem de seneste to år har erfaret, at erhvervsdelen ikke har fungeret efter hensigten, herunder at det ikke har været muligt at tiltrække besøgende i et forventet og tilfredsstillende omfang for de få erhvervsdrivende i huset.

Ejerne har i forsøget med at skabe en bæredygtig businesscase haft dialog med 7-Eleven, som har vist stor interesse i at etablere en "flagship store" på Frederiksberg Allé 41. Butikken skal ifølge dem selv indeholde kædens flotteste butiksarealer og sætte standarden for landets øvrige butikker. Butikken vil blive etableret med respekt for de æstetiske tanker, som er gjort i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Udlejer forventer, at en 7-Eleven butik vil skabe stor værdi for husets daglige liv. Der er tale om et velkendt koncept og brand med et bredt kundesegment, og butikken formodes i højere grad at tiltrække besøgende fra metroen samt gaden og dermed sikre et større dagligt flow af besøgende til huset. Butikken vil således skabe et væsentligt bedre udgangspunkt for udlejningen af de øvrige boder i stueetagen samt bidrage til at sikre begyndelsen på et balanceret eksistensgrundlag for huset ved at lede flere potentielle kunder forbi ejendommens erhvervsdrivende. Det forventes også at være et element, der kan medvirke til den kommende revitalisering af førstesalen.

Der er i bilag vedlagt illustrationer af butikkens facade.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 215, hvis formål bl.a. er at udlægge området til blandede byfunktioner og boligformål, herunder at stueetagen anvendes til publikumsorienterede og kulturelle funktioner, der fungerer i samspil med metrostationen, samt at metrostationen fremstår tryk og sikker.

Ansøgningen er således i overensstemmelse med lokalplanens formål, men kræver, at der meddeles dispensation fra lokalplanens afsnit 3.7: "Bruttoarealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 25 m² og for udvalgsvarer 25 m²".

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, kultur- og miljøområdet vurderer, at etablering af en æstetisk tilpasset 7-Eleven butik, hvis åbningstider ligeledes tilpasses placeringen under boligejendommen, vil medvirke til et større og mere stabilt besøgstal i bygningen og skabe en højere grad af liv og dermed tryk i området. En moderne 7-Eleven med karakter af at være madbutik med bagerivarer og varme og kolde drikke kan efter forvaltningens vurdering naturligt indpasses i metroforpladsmiljøet både æstetisk og funktionelt.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at det i en periode fortsat vil være vanskeligt at udleje alle boderne med det forudsatte kvalitetsniveau, og at det er uhensigtsmæssigt for stedet med længere perioder præget af uudlejede boder.

På den baggrund kan forvaltningen samlet set anbefale at dispensere for bestemmelse om butiksstørrelse, således at der kan etableres en 7-Eleven i 3 af de 7 boder/butikker i stueplanen. Jf. planlovens § 20 kan dispensationen meddeles uden forudgående naboorientering.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Historik

Indstilling 7. februar 2022, pkt. 30:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m² .

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 7. februar 2022, pkt. 30:

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

Indstilling 14. marts 2022, pkt. 51:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra lokalplan 215, afsnit 3.7's bestemmelse om maksimal butiksstørrelse på 25 m² .

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 14. marts 2022, pkt. 51:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at gå i dialog med ejeren om mulige tiltag, der kan sikre en samlet løsning for både stueetagen og 1. sal. Udvalget ønskede i den forbindelse flere mulige scenarier belyst.

Punkt 90: Status for sagsbehandlingstiderne i huslejenævnene på Frederiksberg

03.09.15-S00-1-20

Resume

Klima-, plan- og boligudvalget anmodede på mødet den 22. maj 2023 om en orientering om sagsbehandlingstiderne i huslejenævnene på Frederiksberg.

Udvalget udbad sig herunder en orientering om, hvorfor en tilførsel af øgede ressourcer til huslejenævnene ikke har medført lavere sagsbehandlingstider.

Forvaltningen har på denne baggrund udarbejdet nedenstående orientering.

Beslutning

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Oplysninger om sagsbehandlingstider i huslejesager bygger på opgørelser fra Social- og Boligstyrelsen, som bliver orienteret om afgjorte sager i landets huslejenævn. Ifølge seneste opgørelse fra Social- og Boligstyrelsen (4. kvartal 2022) var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for afgjorte sager i huslejenævnene på Frederiksberg 384 dage.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid omfatter de såkaldte § 19, stk. 3-sager (lejestigninger som følge af modernisering af lejemål), som ifølge loven skal afgøres inden 6 uger fra sagernes modtagelse i nævnet. Denne frist overholdes normalt af nævnet. Det betyder samtidig, at sagsbehandlingstiden for øvrige sager ofte vil være længere end de 384 dage. Kommunens esdh-system giver dog ikke mulighed for at opføre sagsbehandlingstiderne og fordelingen på sagstyper.

De lange sagsbehandlingstider skal ses i sammenhæng med, at der i de senere år har været en meget stor stigning i antallet af sager på området. Nævnssekretariatet modtog i årene op til 2020 ca. 400 sager om året, mens sekretariatet i perioden 2020-2022 modtog mellem 600-665 sager om året. Det stigende antal sager kan formentlig i væsentligt omfang henregnes til en lovændring fra 2020, hvorefter det i forbindelse med lejestigninger som følge af modernisering af lejemål (§ 19, stk. 3-sagerne) pålægges udlejeren at indhente en afgørelse fra huslejenævnet om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring.

Samtidig har der været en endog meget voldsom stigning i antallet af aktindsigtsanmodninger. Således modtog nævnssekretariatet i 2019 ca. 20 aktindsigtsanmodninger, mens dette tal var steget til over 500 i 2022. Det stigende antal aktindsigter kan formentlig i væsentligt omfang henregnes til en lovændring fra 2020, hvorefter parterne i tvister om lejefastsættelse overfor boligretten skal fremlægge sammenligningslejemål.

Tabel 1: Indkomne sager og aktindsigter til huslejenævnet:

	Indkomne sager	Heraf § 19, stk. 3-sager (sager med kort frist for behandling)	Aktindsigter
2020	600	183	83
2021	662	284	156
2022	651	260	536
2023 per ultimo april	175	60	185

Det stigende antal nye sager har betydet, at der siden 2019 årligt er modtaget ca. 200 flere nævnssager, end der er afgjort, og nævnet har oparbejdet en betydelig sagspukkel på aktuelt anslået ca. 800 sager. Dette tal indeholder ikke aktindsigtssager, da disse bliver afgjort løbende.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde 30. august 2021 at oprette et ekstra nævn og tilføre ressourcer til nævnsekretariatet. Af forskellige årsager, herunder vakancer og udskiftning af medarbejdere, er dette dog endnu ikke slået igennem i antallet af behandlede sager. Først fra august 2022 har nævnsekretariatet fået den nuværende bemanning af medarbejdere på plads.

Forvaltningen kan i den forbindelse oplyse, at nævnsekretariatet har iværksat en række initiativer for at sikre en høj effektivitet i behandlingen af sagerne. Initiativerne spænder bredt og omfatter bl.a. initiativer for sikre bedre oplyste sager, øget anvendelse af skabeloner og mere effektiv arbejdstilrettelæggelse. Der sigtes endvidere på at forbedre IT-understøttelsen af sagsbehandlingen og sikre bedre ledelsesinformation om indkomne og afgjorte sager.

Forvaltningen forventer, at tilførslen af ressourcer og de nævnte initiativer vil få nedbragt puklen af sager og på sigt også få bragt sagsbehandlingstiderne ned.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Nej.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Punkt 91: Lukket

03.01.00-K08-79-21

Punkt 92: Lukket

03.10.00-K08-2-22