

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 31-01-2022

Mødedato Mandag d. 31. januar 2022 kl. 20:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse for boligbyggeri på Mariendalsvej 22 med særlige boformer.....	4
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, andet halvår 2021.....	8
Amicisvej 18 - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	11
Ansøgning om, at tre boliger på Vodroffsvej 20 kan stå tomme i over ni måneder med henblik på or	14
Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt pødebanerne på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling 2022.	15

Punkt 17: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Bakkegårdsvej 14-16 og Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej

Besigtigelse af ejendommene Bakkegårds Allé 14-16 (etablering af 2 altaner mod gade) og Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej (Etablering af altaner mod gård- og gadeside) foreslås berammet mandag den 7. februar kl. 8.15-9.00. Sagerne behandles på udvalgs mødet den 7. februar 2022.

b. Benyttelse af Godthåbsvej 84

Orientering blev givet.

Punkt 18: Startredegørelse for boligbyggeri på Mariendalsvej 22 med særlige boformer

01.02.05-P16-8-21

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til igangsættelsen af udarbejdelsen af forslag til lokalplan for ny boligbebyggelse på Mariendalsvej 22 med særlige boformer. Projektet nedrivning af eksisterende baghus og opførelse af nyt baghus samt renovering og nyindretning af ældre villa mod vejen. Projektet forventes at give mulighed for, at villaen kan opnå en højere bevaringsværdi og med et tilhørende kommuneplantillæg kan udpeges som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for ny bebyggelse til særlige boformer på ejendommen Mariendalsvej 22 - og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, som optager villaen mod vejen som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for ny bebyggelse til særlige boformer på ejendommen Mariendalsvej 22 - og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, som optager villaen mod vejen som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Magistraten besluttede på møde den 3. juni 2019 at udbyde ejendommen beliggende Mariendalsvej 22, 2000 Frederiksberg med matr.nr. 12U, Frederiksberg, til salg. Frederiksberg Kommune solgte derefter ejendommen i december 2019.

Hovedgreb

Ejendommen består af et forhus i form af en villa på 1,5 etage (med udnyttet tagetage) opført i 1886, et baghus i 2 etager opført i 1945 samt en carport fra 2000. Projektforslaget omhandler renovering og nyindretning af den oprindelige villa mod vejen samt en nedrivning af baghuset, som erstattes af en ny og længere bygning på 3 etager. En forlængelse af baghuset vil sammen med en øget etagehøjde medvirke til at skærme området, herunder de fælles udendørs opholdsarealer yderligere mod trafikstøjen fra Ågade.

Baghuset ønskes indrettet med ca. 14 mindre boliger med tilhørende fællesarealer, og villaen indrettet til administration og fællesarealer evt. med mulighed for flere boliger. Anvendelsen i lokalplanen forslås fastsat til boliger i form af særlige boformer (definitionen forklares i kommende afsnit).

Villaen er i dag ikke optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, men med en ny lokalplan, der følges af et tilhørende kommuneplantillæg, forventes det på nuværende tidspunkt, at villaen kan udpeges som bevaringsværdig i kommuneplanen samtidig med, at den omfattes af bevarende bestemmelser i lokalplanen. Dermed sikres det, at ejendommen ikke nedrives, og at dens ydre fremtræden bevares i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

Særlige boformer

Definitionen "særlige boformer" blev indført med kommuneplan 2013 på baggrund af en målsætning om, at Frederiksberg skulle være en mangfoldig by og sikre en variation i udbuddet af boliger, der tilgodeser forskellige livsformer og livsfaser. Sociale fællesskaber er et kerneelement i definitionen, og boformen ses eksempelvis i seniorbofællesskaber, generationshuse eller i andre typer af bofællesskaber og botilbud, hvor der ønskes selvstændige boliger i tilknytning til indendørs fællesarealer. Da planloven normalt ikke regulerer ejer- og brugerforhold, kan der dog ikke stilles nærmere krav til en specifik brugergruppe (fx alder, studieaktivitet, type og karakter af handicap, plejebehov mv.).

Særlige boformer er beskrevet i kommuneplanens rammer og retningslinjer og adskiller sig fra eksempelvis ”familieboliger” ved, at den enkelte boligstørrelse ofte er mindre. Krav til opholdsarealernes størrelse og antal bilerparkeringspladser er ligeledes mindre samtidig med, at kravet til de indendørs fællesarealer er på mindst 12,5 % af det samlede etageareal, hvilket der heller ikke er til familieboliger.

”Særlige boformer” er bl.a. anvendt i Delehusene ved Roskildevej/Solbjerg Parkkirkegård lokalplan 214, Forskerboligerne ved Rolighedsvej lokalplan 223, Iværksætterboligerne ved Start Up City lokalplan 217 og bofællesskaberne indrettet til flygtninge lokalplan 212 og 210.

I den aktuelle sag er det bygherres intention at indrette ejendommen til socialpædagogisk botilbud målrettet unge, og unge voksne med autisme og tilsvarende diagnoser. Bygherre har i den forbindelse indgået et samarbejde med SUF (Den Sociale Udviklingsfond), som specialiserer sig i botilbud og støtte til mennesker med en diagnose indenfor autismspektret.

Sociale botilbud på Frederiksberg og tidligere på ejendommen Mariendalsvej 22

Kommunen erhvervede ejendommen Mariendalsvej 22 i 1961, og den har senest været anvendt som botilbud for borgere med misbrug og psykiske sygdomme drevet af KKUC. Botilbuddet lukkede i 2017, fordi det bl.a. ikke var muligt at etablere eget bad og toilet i de enkelte boliger inden for de eksisterende bygningsrammer, ligesom ejendommens størrelse (antal pladser) gjorde det svært at opretholde en fornuftig drift (jf. sag nr. 40 den 2. maj 2016 og sag nr. 90 den 31. oktober 2016 i Socialudvalget).

I regi af ”Den Sociale Masterplan” har Frederiksberg Kommune siden 2012 arbejdet med en udvikling af den faglige kvalitet, den bygningsmæssige modernisering og en bæredygtig økonomi for tilbud på det specialiserede socialområde. Botilbuddet på Mariendalsvej 22 blev lukket i den sammenhæng. Det fælles udgangspunkt er, at borgerne skal tilbydes tidssvarende fysiske rammer og en relevant og kvalificeret indsats, der gør en forskel i borgerens liv. I Den Sociale Masterplan indgår alene kommunale tilbud og tilbud, som kommunen har driftsoverenskomst med (fx de selvejende). I forbindelse med arbejdet tilknyttet Den Sociale Masterplan er der også en række andre tilbud, der er lukket. Det forventes, at nye private botilbudspladser på Mariendalsvej 22 vil tiltrække borgere fra andre kommuner i overvejende grad, idet Frederiksberg Kommune aktuelt har tilstrækkelig kapacitet via de kommunale og selvejende tilbud.

Projektområdet og ejendommen

Projektområdet er beliggende øst for Fasanvejslinjen mod den nordøstlige del af kommunegrænsen til København N og Åparken. Området indgår i den østlige del af kulturmiljøet ”Mariendalskvarteret”, som afgrænses af Falkoner Allé, Kronprinsesse Sofies Vej, Holger Danskes Vej og Ågade. Kvarteret består primært af boligbebyggelse, men der findes også en del mindre virksomheder i særligt baghusene, ligesom der ligger flere institutioner, herunder daginstitutioner og botilbud i kvarteret.

Områdets bærende kulturhistoriske værdier er særlige fremtrædende på Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej, som er karakteriseret ved ældre villaer mod gaden og fabriks- og værkstedbygninger mod gården/bagsiden. Tilsvarende den eksisterende bebyggelse på Mariendalsvej 22, som netop er karakteriseret ved villa mod gaden og fabriksbygning mod bagsiden. Derfor er bygningerne, på trods af at de ikke er udpeget som bevaringsværdige, som bygningstypologi en karakteristisk del af områdets oprindelige kulturmiljø. Tillige er det en af de få tilbageværende af den type bebyggelser på Mariendalsvej.

Generelt fremstår Mariendalsvej i dag dog meget forskelligartet, både hvad angår stilperioder, bygningsår og bygningstypologi. Der er således villaer og etagebebyggelse fra 9 forskellige årtier (siden 1880), bygningshøjder varierende fra 1-8 etager og stilperioder, som bl.a. historicisme, modernisme og postmodernisme langs vejen.

Baghuset på ejendommen har været anvendt til iscremefryseri og vaffelbageri samt senere til nedfrysning af grøntsager. Villaen har ud over beboelse også været anvendt til både metalvirksomhed, møbelpolsterværksted og systue. Ejendommens grund udgør 679 m², hvoraf 225 m² er bebygget. Villaen har et boligetageareal på 237 m² og baghuset har et etageareal på 138 m² (fordelt på 92 m² boligareal og 46 m² erhvervsareal). Carporten er 20 m².

Bygningerne fremstår med facader i gulligt sandfarvet puds og hvidmalede delvist originale trævinduer. Forhuset er udført med rødt tegltag og baghusets med tag i tagpap. Begge ejendomme er generelt i dårlig vedligeholdelsestand, dog med igangværende renoveringsarbejder i villaen. Aktuelt anvendes begge huse som privat udlejning til beboelse.

Bevaringsværdier

Ejendommens bygninger er vurderet til en kategori 5 (villaen), som svarer til en middel bevaringsværdi. Baghuset er vurderet til en kategori 7 svarende til om er lav bevaringsværdi, jf. SAVE-skalaen. Bygningerne er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, ligesom de heller ikke er omfattet af bevarende bestemmelser i eksisterende

lokalplan 61. Ved udarbejdelse af ny lokalplan er det forvaltningens vurdering, at villaen mod Mariendalsvej har mulighed for at blive udpeget som bevaringsværdig i kategori 4 og dermed blive optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen samt omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanen.

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ifølge kommuneplanen ikke fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er et større ahorntræ i skellet mod Børnehuset Harmonien Mariendalsvej 24 og et robinietræ foran baghuset, som er mere end 25 år gamle. Ahorntræet har Frederiksberg Kommune tilladt beskåret på baggrund af dets tilstand. Der er flere træer umiddelbart nord for ejendommen - i det grønne bælte mod Ågade, som der skal tages hensyn til. Træerne er beliggende i Frederiksberg Kommune, men grunden ejes af Københavns Kommune. I forbindelse med lokalplanarbejdet vil det blive nærmere vurderet, hvorvidt træerne kan bevares og skal omfattes af bevarende bestemmelser i lokalplanen, eller om der skal planlægges for erstatningstræer på ejendommen.

Trafik og parkering

Adgang sker fra Mariendalsvej. Bilparkering etableres som udgangspunkt i mindre parkeringskælder på egen grund, og parkering til cykler etableres som udgangspunkt på terræn. Det vurderes, at byggeriet vil have en meget begrænset indflydelse på trafikken i området, jf. projektets størrelse og anvendelse. Området er stationsnært kerneområde med metrostationen Nuuks Plads beliggende 450 m. fra projektområdet. Ved anvendelse til særlige boformer udløser ny lokalplan krav om etablering af 4 bilparkeringspladser og ca. 30 cykelparkeringspladser. Disse kan fastsættes i større eller mindre omfang ud fra en konkret vurdering.

Opholdsarealer

Ved anvendelse til særlige boformer vil der i en lokalplan blive stillet krav om mindst 224 m² opholdsareal svarende til ca. 30 % af etagearealet. Opholdsarealer etableres på terræn som fælles have mellem de to ejendomme og som grøn forhave mod Mariendalsvej. Samtidig etableres fælles taghave på baghuset i det omfang, den kan støjafskærmes fra biltrafikken på Ågade, således at de vejledende grænseværdier er overholdt. Det grønne præg mod Mariendalsvej skal fastholdes

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af rammeområde 5.B.2, som udlægger området til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent 110 i maksimalt 6 etager. Projektet kan udarbejdes inden for rammerne af kommuneplan 2021, og der skal derfor ikke umiddelbart udarbejdes kommuneplantillæg. Ejendommens villa vil sandsynligvis blive vurderet bevaringsværdig med en kategori 4 eller højere (1-3) jf. SAVE-skalaen i forbindelse med en ny lokalplan. Lokalplanen vil dog skulle følges af et kommuneplantillæg således, at bygningen optages som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Eksisterende lokalplan 61

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61 vedtaget 30. maj 1988 med tillæg vedtaget 15. januar 1990. Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 2 delområder, hvor ejendommen er beliggende i delområde II. Lokalplanen udlægger området til boligformål. Bebyggelsesprocenten for begge områder er fastsat til maksimalt 110. Ny bebyggelse på ejendommen kræver ifølge eksisterende lokalplan udarbejdelse af ny lokalplan.

Miljøvurdering

Når planarbejdet igangsættes, vil forvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser af projektet. Eksempelvis er området plaget af trafikstøjen fra Ågade, hvilket kan medvirke til, at der skal foretages særlig støjbeskyttende foranstaltninger af bygningsfacader og opholdsarealer.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den forventes fulgt af et kommuneplantillæg, som optager villaen som bevaringsværdig i kommuneplanen. Lokalplanen skal derfor behandles i hhv. Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en bevaring af den oprindelige villa sammen med et nyfortolket baghus vil medvirke til at fastholde den arkitektur og bygningstypologi, som er særlig for kvarteret. Samtidig vil et nyt baghus i højere grad medvirke til støjbeskytte området og opholdsarealerne fra Ågades biltrafik. Der skal dog vises særligt hensyn til naboen Mariendalsvej 20, som har vinduer mod skel til projektområdet. Herunder også i forhold til skygge- og indbliksgener.

Særlige boformer - en boligtype med vægt på gode fællesarealer – vurderes at kunne anvendes til flere typer bofællesskaber. På den måde kan det medvirke til at sikre en mangfoldig by med tidssvarende boliger til særlige målgrupper, hvilket er i god overensstemmelse med kommuneplanens afsnit ”Byen for alle”, som beskriver, at

Frederiksberg skal være en blandet by med plads til alle. Med variation og balance i boligtyper og ejerformer og tidssvarende boliger til særlige målgrupper.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Startredegørelse_Mariendalsvej 22_red

Punkt 19: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, andet halvår 2021

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2021.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2021 til efterretning.

Et flertal i Klima- Plan og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) anmodede om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger indgår i drøftelserne af et kommende boligpolitisk oplæg om den blandede by.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i andet halvår 2021 tages til efterretning

Sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger i denne sag en oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. juli-31. december 2021.

Efter Boligreguleringsloven kan kommunen ikke nægte sammenlægning af boliger, når det samlede areal ikke overstiger 130 m², hvilket er gældende for de fleste ansøgninger til kommunen.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 25. januar 2016 de gældende kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m². I tilknytning hertil blev det besluttet, at der skal forelægges en halvårlig statusrapport, jf. bilag 1.

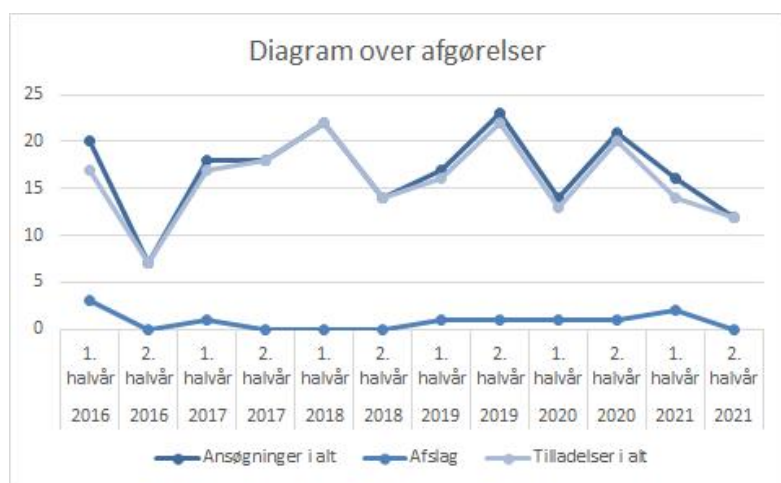
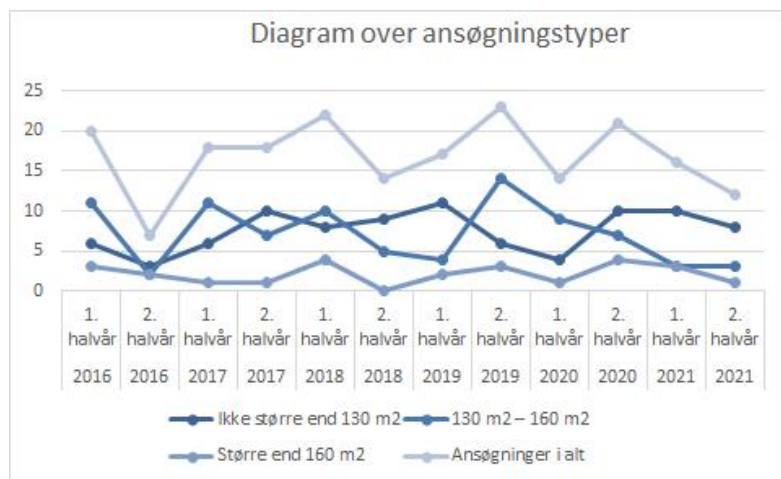
Der er i andet halvår af 2021 truffet 12 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- Otte ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m². Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle ansøgninger er imødekommet.
- Tre ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² - 160 m². Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger er imødekommet.
- En ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m². Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg besluttede, at der kunne gives tilladelse til sammenlægning. Der er på nuværende tidspunkt ikke givet endelig tilladelse til sammenlægningen, da ejendomshandlen ikke er afsluttet.

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

Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at både antallet af ansøgninger og fordelingen efter ansøgningstyper svarer nogenlunde til de foregående halvår. Det bemærkes dog, at antallet af ansøgninger er lidt lavere end tidligere halvår, og ser man på 2021 samlet, er antallet af sager på 26, hvor der de fire foregående år har været mellem 33 og 38 sager.

Samlet boligareal	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10	10	8
130 m ² – 160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7	3	3
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4	3	1
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12



Lovgrundlag

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, Kapitel VII, Benyttelse af boliger, § 46:

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

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

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,*
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,*
- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig."*

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøudvalget vurderer, at kriterierne for sammenlægning af beboelseslejligheder fortsat anvendes på et begrænset antal sager (4 i andet halvår 2021), da de fleste sager afgøres administrativt efter Boligreguleringsloven. Det bemærkes også, at antallet af ansøgninger i dette halvår er lidt lavere end tidligere halvår, og ser man på 2021 samlet, er antallet af sager på 26, hvor der de fire foregående år har været mellem 33 og 38 sager. Det vurderes desuden, at de vedtagne kriterier fungerer og er velformidlet for byens borgere.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 20: Amicisvej 18 - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-35-21

Resume

Der søges om at sammenlægge beboelseslejligheder, hvor det samlede areal overstiger 160 m², og sagen skal derfor afgøres af Klima-, Plan- og Boligudvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der meddeles afslag på principiel tilladelse til sammenlægning af Amicisvej 18, stuen, første og anden sal til én samlet beboelseslejlighed (altså en-familiehus), idet udvalget ikke ser det dokumenteret, at der oprindeligt har været tale om en enkelt husstand.

Et flertal i Klima, Plan og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) vedtog, at der meddeles afslag til sammenlægning af Amicisvej 18, første og anden sal, idet flertallet ikke ser det dokumenteret, at de to øverste etager oprindeligt har været en enkelt husstand. Samme flertal i udvalget anmodede om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger indgår i drøftelserne af et kommende boligpolitisk oplæg om den blandede by.

Et mindretal i Klima, Plan og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Helle Sjelle og Anders Storgaard) stemte for, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Amicisvej 18, første og anden sal, under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles afslag på principiel tilladelse til sammenlægning af Amicisvej 18, stuen, første og anden sal til én samlet beboelseslejlighed (altså en-familiehus) - og
2. at der meddeles tilladelse til sammenlægning af Amicisvej 18, første og anden sal, under forudsætning af, at tilladelsen udnyttes inden for 1 år.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har 1. december 2021 modtaget en ansøgning om at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendommen Amicisvej 18, jf. bilag 1.

Ansøgningen

Der ansøges om enten principiel tilladelse til sammenlægning af alle tre etager til én samlet beboelseslejlighed (altså en-familiehus) på 622 m² - og/eller tilladelse til sammenlægning af første og anden sal til én beboelseslejlighed på 402 m².

Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 160 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier, som Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016. Af kriterierne fremgår bl.a., at man kan forvente tilladelse til sammenlægning, hvis de lejligheder, man ønsker at sammenlægge, oprindeligt var opført som og benyttet af én husstand (sagsreferat er vedlagt som bilag 2). Kriterierne uddybes også senere i sagen.

Ejendommen er oprindeligt opført med to etager (stueetage og første sal) og valmet tag - og er senere ombygget bl.a. således, at den har fået mansardtag (anden sal).

Ansøgerne bor i dag på førstesalen, og andensalen er i øjeblikket sat til salg. Ansøgerne ønsker at købe andensalen med henblik på sammenlægning med førstesalen.

Stueetagen er ikke på nuværende tidspunkt til salg, men ansøgerne ønsker en principiel tilladelse til på et tidspunkt at sammenlægge alle tre beboelseslejligheder i ejendommen, således at den bliver til et en-familiehus.

Ejendommen består i dag af tre beboelseslejligheder, hvis arealer ud fra oplysningerne i BBR-registeret fremstår som følger:

- Amicisvej 18, stuen med et bruttoetageareal på 220 m²
- Amicisvej 18, 1. sal med et bruttoetageareal på 220 m²
- Amicisvej 18, 2. sal med et bruttoetageareal på 182 m²

En sammenlægning af lejlighederne på første og anden sal vil resultere i en lejlighed på 402 m².

En sammenlægning af alle lejligheder i ejendommen vil resultere i et enfamiliehus på 622 m² (streetview og skråfotos er vedlagt som bilag 4 og 5).

Håndtering af ansøgningen

For at vurdere om ansøgningen lever op til de gældende kriterier for lejlighedssammenlægning, har forvaltningen gennemgået kommunens filarkiv og Rigsarkivets folketællinger for ejendommen.

Der blev i 1882 givet byggetilladelse til, at fabrikant Sørensen kan opføre en toetages villa med valmet tag. Af tegningerne i byggesagen ses umiddelbart, at både stueetagen og førstesalen indeholder køkkener, hvilket kunne indikere, at ejendommen ikke er en enfamilieejendom (byggesag fra 1882 i form af to tegninger er bilagt). Dette stemmer imidlertid ikke overens med Rigsarkivets folketællinger. De tidligste tællinger, der er udført efter opførelsen af ejendommen, viser i 1895 og 1901, at ejendommen var beboet af en enkelt husstand med "tyende". Det er først ved folketællingen af 1906, hvor ejendommen fortsat er ejet af fabrikant Sørensen, at der er registreret tre lejligheder (husstande) i ejendommen, jf. bilag 6, 7, 8 og 9.

Det er derfor ikke entydigt, hvorvidt ejendommen oprindelig var indrettet og benyttet som bolig for én husstand.

På et tidspunkt efter den oprindelige byggetilladelse af 1882 ombygges ejendommen blandt andet således, at den får et mansardtag. Mansardtaget ses tidligst på en facadetegning i filarkivet i en sag fra 1894. Tegningen er dog ikke stemplet/dateret, og det er uklart, om den er fejlarkiveret, jf. bilag 10 (byggesag fra 1894-55). Det er derfor uklart, hvornår taget præcis er ombygget. I en byggesag fra 1917 ses der både facade- og plantegninger af ejendommen med mansardtag, og der ses køkkener i både stueetagen, på første og anden sal, jf. bilag 11 (byggesag fra 1917-21). Der er på dette tidspunkt tydeligvis tale om en ejendom indeholdende 3 lejligheder, hvilket stemmer overens med folketællingerne fra 1906, 1911, 1916 og 1921. Der er også i en byggesag fra 1918 vist tegninger af en ombygning af huset fra valmet tag til et hus med mansardtag, jf. bilag 12 (byggesag fra 1918-5673). Ejendommen omtales på dette tidspunkt ikke længere som fabrikant Sørensens villa, men som grosserer Jørgensens villa, jf. bilag 13 (gennemgang af sager på filarkivet).

I byggesagen fra 1917 ses også, at der er en intern trappeforbindelse mellem lejligheden på førstesalen og et værelse på andensalen (mansarden). I en anden sag fra samme år omtales en nyindrettet lejlighed på andensalen, jf. bilag 14 (byggesag fra 1917-55). Det fremgår ikke entydigt, hvorvidt andensalen (mansarden) på det tidspunkt rummer både en selvstændig lejlighed og en del af en lejlighed, der er sammenhængende med lejligheden på førstesalen. Det må dog betragtes som overvejende sandsynligt, at ejendommen på dette tidspunkt rummede en lejlighed i to etager - på hhv. førstesalen og andensalen (mansarden). Den ejendom, der i dag er på Amicisvej 18, svarer i sin ydre udformning til den ejendom med mansardtag, der fremgår af tegningerne fra 1894 og 1917, hvor der således var en lejlighed, der strakte sig over førstesalen og andensalen.

Lovgrundlag

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

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. januar 2016 nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder. Af kriterierne fremgår det, at afgørelse af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal over 160 m² træffes af Bolig- og Ejendomsudvalget efter en konkret vurdering.

For bedømmelse af ansøgninger om særlige lejlighedstyper gælder:

- at der gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand uanset arealet.

For vurdering af denne sagstype gælder endvidere, at udvalget lægger vægt på:

- om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for én husstand.

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har siden vedtagelsen af kriterierne for lejlighedssammenlægning i 2016 behandlet ca. 13 sager om sammenlægning af boliger med et bruttoetageareal over 160 m². Hertil kommer omkring 10 sager omhandlede sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. De sager, hvor der er opnået tilladelse, har alle levet op til de vedtagne kriterier.

Den konkrete ejendom er omfattet af Lokalplan 103 og beliggende i planens underområde II, der udlægger ejendommen til villabebyggelse til boligformål i form af helårsbeboelse. Ejendommen er i Kommuneplan 2021 beliggende i rammeområde 7.A.1, der er et boligområde til bl.a. villabebyggelse i to etager, hvor eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Med hensyn til ansøgning om sammenlægning af alle tre lejligheder i ejendommen er det forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at afgøre entydigt, hvorvidt ejendommen i sin oprindelige udformning var indrettet og benyttet som bolig for én husstand. Ejendommen har dog i årene efter opførelsen i 1882 gennemgået en ombygning således, at det oprindelige valmede tag er erstattet af et mansardtag, hvormed bygningsvolumen og areal er blevet forøget. Den nuværende ejendom er dermed ikke den samme, som oprindeligt opført. Det er ikke muligt med sikkerhed at fastslå, om ejendommen i sin nuværende udvendige udformning har været indrettet og benyttet som bolig for én husstand, eller om den samtidig med ombygningen efter 1882 ændredes fra bolig for én husstand til at indeholde bolig for 3 husstande (lejligheder). Der er også tale om en forholdsvis stor ejendom, der ikke tydeligt ud fra en konkret nutidsvurdering fremtræder som en naturlig bolig for én husstand både på grund af sit arkitektoniske udtryk, der har udpræget karakter af etageejendom, og på grund af ejendommens størrelse, selvom det dog i den forbindelse bemærkes, at der på Frederiksberg er andre forholdsvis store enfamiliehuse. Ansøger har søgt om en mere principiel afgørelse af, om det vil kunne lade sig gøre at sammenlægge alle tre lejligheder i ejendommen, selvom stuelejligheden ikke ud fra det oplyste er til salg i øjeblikket, og en sammenlægning af alle tre lejligheder i ejendommen i øjeblikket derfor ikke umiddelbart er mulig. Det bemærkes, at der ikke umiddelbart er behandlet sammenlægningssager med et samlet areal på over 160 m², der er helt sammenlignelige med denne. Forvaltningen indstiller efter en samlet vurdering, at der gives afslag på principiel tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen til én, således at den får status af en-familiehus.

Med hensyn til ansøgning om sammenlægning af lejlighederne på første og anden sal er det forvaltningens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at ejendommen ved sin opførelse indeholdt en lejlighed i to etager, der strakte sig over hele førstesalen og en del af andensalen. Sammenlægning af de nuværende lejligheder på første og anden sal vil dermed kunne betragtes som en tilbageførsel til forholdene ved opførelsen. Det bemærkes dog, at det ikke vurderes sandsynligt, at lejligheden strakte sig over hele førstesalen og hele andensalen ved opførelsen. Forvaltningen gør også her opmærksom på, at der ikke umiddelbart er behandlet sammenlægningssager med et samlet areal på over 160 m², der er helt sammenlignelige med denne. På baggrund af en samlet vurdering er det forvaltningens vurdering, at der kan gives tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne på første og anden sal til én beboelseslejlighed.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 2, Referat fra møde i Kommunalbestyrelsen

Bilag 3, Streetview

Bilag 4, Skråfotos

Bilag 5, Byggesag 1882-2, tegninger

Bilag 6, Folketælling 1895

Bilag 7, Folketælling 1901

Bilag 8, Folketælling 1906

Bilag 9, Oversigt over folketællinger

Bilag 10, Byggesag 1894-55, tegninger

Bilag 11, Byggesag 1917-21, tegning

Bilag 12, Byggesag 1918-5673, tegninger

Bilag 13, Gennemgang af sager på filarkivet

Bilag 14, Byggesag 1917-55, dokument

Punkt 21: Ansøgning om, at tre boliger på Vodroffsvej 20 kan stå tomme i over ni måneder med henblik på omfattende renovering af lejlighederne og ejendommen

03.01.04-K08-118-21

Resume

Ansøger har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at tre lejligheder på adressen Vodroffsvej 20 kan stå tomme på grund af omfattende renoveringer, der medfører, at de ikke vil være beboelige i længere tid. Ansøger søger om tilladelse til tomgang i længere tid end de ni måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Sagen fremlægges derfor til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at det tillades, at lejlighederne på Vodroffsvej 20 kan stå tomme frem til den 1. april 2023, imens de er under omfattende renovering.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det tillades, at lejlighederne på Vodroffsvej 20 kan stå tomme frem til den 1. april 2023, imens de er under omfattende renovering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om, at tre lejligheder på Vodroffsvej 20 kan stå tomme i over ni måneder med henblik på omfattende renovering af lejlighederne og ejendommen. Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg besluttede på sit møde den 29. november 2021 at bemyndige forvaltningen til at tillade, at boliger kan stå tomme op til ni måneder, såfremt ansøgningen herom er kvalificeret, idet eventuelle ansøgninger om at lade en bolig stå tom i mere end ni måneder fortsat skal forlægges udvalget.

Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren anmelde den ledige lejlighed til Kommunalbestyrelsen, jf. boligreguleringslovens § 48, stk. 2.

I den konkrete sag har forvaltningen været i dialog med ansøger efter modtagelsen af ansøgningen og modtaget en uddybende beskrivelse af arbejderne samt en tidsplan, der redegør for tomgangsperioden.

Ejendommen er opført i år 1875 og har tre etager. Ejendommen har en bevaringsstatus SAVE-værdi 4. Renoveringen indebærer omfattende arbejder på ejendommen og i lejlighederne. Ansøger oplyser, at lejlighederne bærer præg af, at de ikke har været vedligeholdt i mange år.

Indvendigt skal de tre lejligheder have nye køkkener, badeværelser og gulve. Dertil skal beskadigede vinduer og døre udskiftes. Der skal udbedres ulovlige installationer, etableres nye installationer med el, vand og varme. Ansøger har sendt fotos, der dokumenterer de nævnte mangler og defekter.

Udvendigt skal ejendommens tagkonstruktion totalrenoveres, og tagbelægning udskiftes. Derudover skal ejendommens fundament understøbes, sætningsskader udbedres, og kælderdækket skal sænkes og efterisoleres.

Ansøger forventer at opstarte myndigheds- og hovedprojektet i januar 2022, hvorefter der vil blive gennemført en udbudsfase. Ansøger oplyser supplerende, at byggefasen forventes at starte den 1. juni 2022 og vare frem til marts 2023. Lejlighederne forventes genudlejet den 1. april 2023.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer på baggrund af de beskrevne arbejder, at byggeperioden er realistisk, og at arbejderne er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos, mens dette pågår. Det indstilles på baggrund, at lejlighederne kan stå tomme i den ansøgte periode.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 22: Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling 2022

04.00.00-P20-2-21

Resume

I forbindelse med sagen om renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej vedtog Kultur- og Fritidsudvalget den 10. januar 2022, at der skal igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med fokus på drænløsning og alternative anlægsløsninger. I forlængelse heraf handler denne sag om at anlægsbevilge 0,3 mio. kr. til projektets videre proces i 2022.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der fra de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges 0,3 mio. kr. til det videre arbejde med projektet i 2022, og
2. at de 0,3 mio. kr. overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

Indstilling

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

1. at der af de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges 0,3 mio. kr. til det videre arbejde med projektet i 2022, og
2. at de 0,3 mio. kr. overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget samt Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagen om renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej vedtog Kultur- og Fritidsudvalget den 10. januar 2022, at der skal igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med fokus på drænløsning og alternative anlægsløsninger, og at der efter denne fase med kvalificering af mulige anlægsløsninger med tilhørende økonomiske konsekvenser, fordele og ulemper - også i forhold til den oprindelige 1:1-renovering af banerne - forelægges et revideret beslutningsoplæg til politisk drøftelse og stillingtagen i foråret 2022. Og dette med henblik på at beslutningsoplægget eventuelt kan indgå i budgetforhandlingerne for 2023.

I forlængelse heraf skal der fra det oprindelige projekts afsatte rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2022 anlægsbevilges 0,3 mio. kr. til projektets videre proces i 2022 - fordelt ligeligt til hhv. intern og ekstern bygherrerådgivning (primært til fasen med kvalificering af de alternative løsninger) samt eventuelt mindre reparationer af de berørte baner givet, at banernes levetid forlænges ét år, da renoveringen udskydes fra sommeren 2022 til sommeren 2023. Denne udskydelse gælder uanset kommende beslutning om anlægsløsning.

Der henvises til sagen den 10. januar for en uddybning af det oprindelige projekt, de aktuelle drænudfordringer og de alternative løsningsmuligheder med fokus på drænløsning, der nu skal kvalificeres - i tæt samarbejde med ekstern bygherrerådgiver, FIU og Frederiksberg Forsyning.

Såfremt, at det skulle blive den oprindelige 1:1-renovering af banerne med tilhørende konsekvenser, der efter kvalificeringsfasen beslutes at arbejdes videre med, vurderer forvaltningen, at de 0,3 mio. kr. vil kunne tilpasses inden for afsat anlægsbudget på i alt 7,5 mio. kr., hvori der er indlagt en økonomisk hovedpost til diverse/øvrige omkostninger.

Økonomi

Det afsatte beløb i den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025, der blev vedtaget ifbm. Budget 2021, er på i alt 315,4 mio. kr. I dette beløb, der er afsat under Klima-, Plan og Boligudvalget, indgår 7,5 mio. kr., afsat som rådighedsbeløb i 2022, til den oprindelige 1:1-renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej.

I tråd med Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 10. januar 2022 og den tilhørende videre proces indstilles det, at der af dette rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2022 anlægsbevilges 0,3 mio. kr. til projektets videre proces i 2022 - fordelt med 150.000 kr. til intern og ekstern bygherrerådgivning (primært til fasen med kvalificering af de alternative løsninger) og 150.000 kr. til eventuelt mindre reparationer af de berørte baner givet, at levetiden forlænges ét år.

For så vidt angår det resterende rådighedsbeløb i 2022 på 7,2 mio. kr. håndteres dette i forbindelse med forventede regnskaber - herunder også i forhold til at overføre de 7,2 mio. kr. fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget (behandling), Kultur- og Fritidsudvalget (orientering), Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget (orientering) den 31. januar 2022, Magistraten den 7. februar 2022 og Kommunalbestyrelsen den 28. februar 2022.