

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 22-08-2022

Mødedato Mandag d. 22. august 2022 kl. 21:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om en temalokalplan for samtlige grunde på Fr	4
Bernhard Bangs Allé 25-33, Ny boligbebyggelse.....	7
Vodroffsvej 21 og 21 A, 5. sal - to nye tagboliger.....	11
Vodroffsvej 20, 2. sal - Ansøgning om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af bolig.....	14
Sankt Knuds Vej 35 - Ansøgning om tilladelse til at en bolig kan stå tom i mere end 9 måneder.....	16
Åboulevard 53 - Ansøgning om at otte lejligheder 53 kan stå tomme i yderligere 1 år med henblik p	18
Byfornyelse - Frigivelse af afsat bevilling til projektledelse.....	20
Gammel Kongevej 93 - Huludfyldning.....	21
Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej.....	24
Status for fase 2 for to udviklingsprojekter under "Gamle gymnastiksale – nye muligheder".....	28
Godkendelse af høringssvar til lov om ændring af planloven.....	32
Budgetforslag 2023 - Klima-, Plan- og Boligudvalget.....	34

Punkt 113: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Punkt 114: Forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver

01.02.05-G01-1-22

Resume

Kommunalbestyrelsen oversendte den 16. maj 2022 forslag fra rådmand Jan E. Jørgensen om en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver, med henblik på at sikre fastholdelsen af byens grønne forhaver-karakter. Sagen forelægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at sagen oversendes til budgetforhandlinger for budget 2023.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget tager stilling til, hvorvidt forslaget, om en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver, tiltrædes, idet tiltrædelse af forslaget forudsætter nedprioritering af det igangværende arbejde med bevarende lokalplaner eller tilførsel af eksterne ressourcer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 16. maj 2022 forslag til beslutning fra rådmand Jan E. Jørgensen om en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver.

"Venstre foreslår, at der inden udgangen af 2022 udarbejdes en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver, med følgende indhold:

I etageboligområder og villaområder, hvor der er grønne forhaver og byrum, skal disse bevares med en grøn karakter.

I villaområder skal sikres:

- at præget af villakvarter med forhaver og beplantning mv. bibeholdes,
- at hegningen skal indpasses i villakvarteret og fortrinsvis være levende hegn eller efter nærmere godkendelse. Dette gælder også ved indretning af institutioner og erhvervsvirksomheder i villaområder,
- at der ikke opsættes hegn højere end 1,80 m.
- at der ikke opsættes faste hegn i skel mod vej. Såfremt der ønskes faste hegn, kan disse placeres ca. 80 cm fra vejskel med begrønning foran hegnet efter nærmere godkendelse.

Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaver eller i grønne byrum, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

Begrundelse:

Flere af flere grundejere lukker deres forhaver inde med høje, faste hegn. Dette betyder, at Frederiksbergs åbne og grønne præg ødelægges, hvilket Venstre finder er trist og på sigt vil risikere at ændre Frederiksbergs karakter.

Der er indsat en bestemmelse i kommuneplanen med samme indhold, som Venstre nu ønsker indarbejdet i en temalokalplan. Dette ønske har sin baggrund i, at det har lange udsigter at få ændret alle kommunens relevante lokalplaner, og før ovenstående bestemmelse optages i en lokalplan, har den ingen retsvirkning over for borgerne, hvorfor etableringen af hegn kan fortsætte uhindret. En temalokalplan omfattende hele kommunen bør kunne være på plads inden årets udgang."

Bemærkninger til forslaget

Frederiksberg opleves generelt som en kommune, hvor den grønne struktur i form af træer, hække og anden beplantning er en stor kvalitet og en væsentlig del af egenarten. I villaområderne og i nogle af etageboligområderne er de private forhaver traditionelt indrettet med hække, mindre træer, græsplæner eller anden beplantning mod vej. Forvaltningen genkender, at de grønne levende hegn ud mod vejarealet i disse år udfordres og flere steder ændres til forskellige former for høje, faste og lukkede hegn, og at de levende grønne hegn således med tiden risikerer at ændre karakter.

I Gentofte Kommune har man i 2021 vedtaget en temalokalplan for hegning for et sikre et grønt vejbillede. Lokalplanen regulerer hegning langs alle offentlige og private fællesveje og omfatter størstedelen af Gentofte Kommune (over 16.000 matrikler). Lokalplanen berører således områder med mange forskellige anvendelser og bebyggelser. I områder, hvor hegningen på grund af sin særlige karakter og sammenhæng med områdets bebyggelse i forvejen er fastlagt i gældende lokalplaner, gælder temalokalplanen ikke. Det er eksempelvis områder, hvor der i gældende lokalplaner er krav om udelukkende levende hegn, særlige typer af hegn eller særlig udformning af højere, faste hegn. Gentofte Kommune har altså i arbejdet med temalokalplanen gennemgået hele kommunen med henblik på at identificere hvilke ejendomme, der skal omfattes af planen. Den samme tilgang vil skulle anvendes på Frederiksberg, hvor områderne også varierer med forskellige forhaver og hegn.

Erfaringerne fra Gentofte Kommune har bl.a. været, at der efterfølgende har været mange forespørgsler og dispensationsansøgninger i forhold til temalokalplanen. Den har således ført til en del ekstra sagsbehandling i byggesagsafdelingen.

Igangsætte bevarende lokalplaner

Forslaget henviser til Kommuneplanens formuleringer vedr. opretholdelse af grønne forhaver. På samme vis har Kommuneplanen fastlagt, at træer over 25 år skal bevares, hvilket dog først har retsvirkning overfor borgerne, når bestemmelsen indføres i lokalplaner. Tilsvarende intentionen i nærværende forslag har Frederiksberg Kommune i en årrække arbejdet på en temalokalplan for bevaringsværdige træer. Arbejdet har krævet en registrering af alle træer - både private og offentlige - hvilket har været en meget tidskrævende opgave, der endnu ikke er tilendebragt. Der er således endnu ikke fremlagt et forslag til temalokalplan for bevaringsværdige træer, men registreringsarbejdet indgår - og fokuseres - på de geografisk afgrænsede lokalplanforslag, der løbende fremlægges.

Med Frederiksbergs Kommuneplan 2021 er der vedtaget en retningslinje om, at der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for området inden for byplanvedtægt 31 (området mellem Gammel Kongevej, H.C. Ørstedes Vej, Danasvej og Vodroffsvej), lignende omkringliggende områder samt for villaområderne i den vestlige del af kommunen som erstatning for byplanvedtægt 27. Der er dermed lagt op til en tilgang, hvor der udarbejdes bevarende lokalplaner for større sammenhængende områder, der sikrer områdernes helhed med bevarende bestemmelser for bygninger, grundstørrelser, træer, forhaver, hegn mm. fremfor lokalplaner med kun et enkelt tema.

Med budgetaftalen 2022 blev der i forlængelse heraf besluttet at gennemføre en bevarende lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej og så vidt muligt igangsætte lokalplanarbejdet for yderligere et af de kvarterer, der kun er omfattet af den utidssvarende byplanvedtægt 27. Der blev afsat 0,5 mio. kr. i både 2022 og 2023 hertil.

Der er pt. igangsat udarbejdelse af bevarende lokalplaner for netop de to store områder, som besluttet i Kommuneplan 2021 og i budgetaftalen 2022. Det drejer sig henholdsvis om en lokalplan som erstatning for byplanvedtægt 31 og en lokalplan som erstatning for del af byplanvedtægt 27. Udarbejdelsen af en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver, vil derfor skulle prioriteres i forhold til de igangsatte lokalplanarbejder.

By-, kultur- og miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en temalokalplan for samtlige grunde på Frederiksberg med etageboliger og villaområder, hvor der er forhaver, vil kunne sikre fastholdelsen af byens grønne forhave-karakter. En sådan temalokalplan vil dog være et nyt tiltag og kræve, at samtlige ejendomme i kommunen gennemgås med henblik på at identificere de relevante ejendomme, hvor planen skal gælde. Samtlige forhaver for både villaer og etageejendomme på Frederiksberg er forskellige, og bestemmelser for disse vil derfor kræve en grundig og ressourcekrævende gennemgang, som der ikke er afsat midler til. Endelig vil temalokalplanen ikke sikre andre bevaringsværdige temaer som f.eks. de bevaringsværdige bygninger og træer.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at intentionerne i forslaget, om at bevare de grønne forhaver i villa- og etageboligområderne, allerede indgår i arbejdet med de igangsatte bevarende lokalplaner for henholdsvis området mellem Gammel Kongevej, H.C. Ørstedes Vej, Danasvej og Vodroffsvej og området omkring Kronprinsensvej samt Dalgas Boulevard, Peter Bangs Vej, Søndre Fasanvej og Solbjerg Parkkirkegård.

En lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej vil kunne bruges som skabelon for de resterende villakvarterer omfattet af byplanvedtægt 27 - og vil være et første og vigtigt skridt i sikringen af villakvartererne på det vestlige Frederiksberg. Det bemærkes, at lokalplanen udformes som en plan, der ikke kun fastholder de grønne forhaver, men som også sikrer helheden i kvarteret med bevaringsværdig bebyggelse, træer og grønne præg.

Forvaltningen vurderer, at forslaget enten vil kræve tilførsel af ekstra ressourcer, eller at der sker en nedprioritering af det igangværende arbejde med bevarende lokalplaner.

Økonomi

På baggrund af bl.a. dialog med Gentofte Kommune vurderer forvaltningen, at udarbejdelsen af en temalokalplan for hegn vil koste 0,6 mio. kr. fordelt over to år. Dette begrundet i, at en lokalplan, der omfatter hele kommunen, kræver grundige forundersøgelser, en omfattende dialog med grundejerne, borgerinddragelse mv. Det bemærkes, at udarbejdelsen ikke kan iværksættes inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M

Punkt 115: Bernhard Bangs Allé 25-33, Ny boligbebyggelse

02.34.02-P19-614-21

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om etablering af 39 boliger på Bernhard Bangs Allé 31-33. Byggeprojektet omhandler om- og tilbygning af Bernhard Bangs Allé 33 til boligbebyggelse i fire etager, opførelse af en ny boligbebyggelse Bernhard Bangs Allé 31B langs metrolinjen også i fire etager, istandsættelse af erhvervsbygningen Bernhard Bangs Allé 25-29 og etablering af parkeringskælder. Det er forvaltningens vurdering, at byggeriet opfylder de kommunale forudsætninger og krav til byggerier fastlagt i kommuneplan 2021. Sagen forelægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) vedtog ikke at give byggetilladelse til det ansøgte, idet der jf. planlovens § 14 hurtigst muligt søges udarbejdet et lokalplanforslag for det foreliggende projekt, hvor der stilles krav om 25 % almene boliger. Forvaltningen blev anmodet om en yderligere kvalificering af det juridiske grundlag herfor. Det indgår i arbejdet, at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Anders Storgaard og Camilla Høedt) stemte for, at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte, med henvisning til at projektets udvikling er nået så langt, og med henvisning til usikkerheden vedr. de juridiske muligheder.

Udvalget anmodede om en besigtigelse af ejendommen/projektet.

Indstilling

By-, Miljø- og Kulturområdet indstiller,

1. at der meddeles byggetilladelse til det ansøgte - og
2. at der tinglyses offentlig adgang langs metrolinjen (vildsti).

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget ansøgning om etablering af 39 boliger på Bernhard Bangs Allé 31-33. Det tidligere By- og Miljøudvalg blev orienteret om det kommende byggeri på mødet den 8. marts 2021 og besigtigede efterfølgende stedet den 19. april 2021. Byggeprojektet omhandler om- og tilbygning af Bernhard Bangs Allé 33 til boligbebyggelse i fire etager, opførelse af en ny boligbebyggelse Bernhard Bangs Allé 31B langs metrolinjen også i fire etager, istandsættelse af erhvervsbygningen Bernhard Bangs Allé 25-29 og etablering af parkeringskælder. Ansøgningen har været i partshøring, og der er under partshøringen indkommet to høringssvar.

Baggrund

Bernhard Bangs Allé 25-29 (på matrikel 6kø) og Bernhard Bangs Allé 31-33 (på matrikel 6pl) ejes af Vision Bernhard Bangs Allé 25-33 ApS. Ejer tog tilbage i 2019 kontakt til forvaltningen med henblik på at udvikle matriklerne 6kø og 6pl til boliger og erhverv. I løbet af 2019 til 2021 er projektet blevet tilpasset i overensstemmelse med kommuneplan 2017 og 2021 samt kommunens arkitekturpolitik og opfylder således det administrationsgrundlag, som kommunen har fastlagt for nybyggeri. Daværende By- og Miljøudvalg blev orienteret om projektet ved et meddelelsepunkt på mødet den 8. marts 2021 (bilag 1) og besigtigede stedet den 19. april 2021. Udvalget bad i den sammenhæng om at få ansøgningen forelagt, når denne indkom, hvorfor sagen nu fremlægges.

Forvaltningen har ikke efterfølgende drøftet en eventuel andel af almene boliger med ansøger i forbindelse med dialogen om projektet. I forhold til boligudspillet om Den Blandede By, som på nuværende tidspunkt er sendt i høring, skaber nybyggeriet varierede familieboliger mellem 78-139 m² med gode parkerings- og legeforskel, hvorfor det må forventes at også at bidrage til at tiltrække bl.a. børnefamilier med forskellige økonomiske forudsætninger, men der indgår ikke almene boliger i projektet.

Forvaltningen har i forbindelse med behandling af ansøgningen overvejet muligheden for at stille krav om 25 pct. almene boliger i en lokalplan. Dette ville kræve, at der nedlægges et § 14-forbud mod etablering af boliger uden 25 pct. almene boliger, hvilket der som udgangspunkt er hjemmel til, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 - mulighederne for dette fremgår af vurderingsafsnittet.

Eksisterende forhold

Bernhard Bangs Alle 25-33 er et 6.765 m² stort område beliggende nær Grøndalen og Flintholm Svømmehal. Arealet afgrænses mod vest af en boligbebyggelse i seks etager (fra 1992), mod øst af boligbebyggelser i fire etager (fra 2021), mod nord af villaer og enkelte boligbebyggelser i tre etager langs Bernhard Bangs Allé og mod syd af metrolinjen samt boligbebyggelser i fire-fem etager.

Bernhard Bangs Allé 25-29 (matrikel 6kø) er en bevaringsværdig ejendom, der er opført i 1938 til skofabrik. Bygningen blev landskendt i tv-serien Krøniken som TV-fabrikken Bella. Bygningen anvendes til liberalt erhverv. Bag fabriksbygningen ligger en mindre garagebygning og et større parkeringsareal med plads. Langs metrolinjen fremstår området misvedligeholdt.

Bernhard Bangs Allé 31-33 (matrikel 6pl) er en bygning i to-tre etager, der er opført i 1988 og har været anvendt til bl.a. fritids- og idrætsformål. Bygningen består desuden af en parkeringskælder med plads til 25 biler, hvortil der er adgang fra syd via en rampe langs naboskel til Bernhard Bangs Alle 39.

De eksisterende forhold fremgår af vedlagte fotos (bilag 3).

Ansøgningen

Der ansøges om byggetilladelse til etablering af 39 familieboliger med et samlet boligareal på 3.988 m² fordelt på to bygninger med parkeringskældre på matrikel 6kø og 6pl. De to matrikler vil blive samnoteret i forbindelse med byggeriet, og den samlede bebyggelsesprocent vil blive 149. For yderligere detaljer henvises til vedlagte projektforslag og areal- og parkeringsoversigt (bilag 4-5).

Til bebyggelsen vil blive etableret parkering til 59 biler, heraf 43 under terræn og 16 på terræn. I henhold til Kommuneplan 2021 stilles der ved etablering af 39 familieboliger krav om 25 parkeringspladser. 15 parkeringspladser er krav i henhold til eksisterende erhverv på Bernhard Bangs Alle 25-29, og 19 parkeringspladser er ekstra parkering for at imødekomme et øget behov for parkering i forbindelse med bibeholdelse af erhverv. På grunden vil der desuden blive etableret parkering til 157 cykler, tre renoveringsskure, 2.674 m² opholds- og legearealer samt en offentlig forbindelse langs metrolinjen.

Der er kortlagt jordforurening på matrikel 6kø og meddelt § 8-tilladelse til byggeriet i henhold til Jordforureningslovens § 8, stk. 1. Tilladelsen indeholder vilkår, der skal sikre, at forureningen ikke udgør en risiko for at forurene grundvandet og ikke påvirker menneskers sundhed. Tilladelsen er gældende i et år.

Arkitektonisk tager om-, til- og nybyggeri afsæt i den eksisterende bygning på Bernhard Bangs Allé 25-29, der er opført i 1938 i funktionalistisk stil. Bygningen vil blive istandsat med bl.a. nye og mere oprindelige vinduer og fastholdes til liberalt erhverv. Der etableres en bred trappe til kælder langs bygningens facade mod syd (gården).

Garagebygningen mod syd nedrives og giver plads til en ny fireetagers boligbebyggelse på 849 m². Bygningen opføres i en højde på 14,4 m. med i alt otte familieboliger på 102-107 m². Boligerne får altaner mod syd og franske altaner mod nord. På bygningens flade tag placeres solcellepaneler. Under terræn vil der blive etableret en ny parkeringskælder med indkørsel fra Bernhard Bangs Allé 33 og eksisterende rampe langs matrikelskel til Bernhard Bangs Allé 39.

Bygningen fra 1988 på Bernhard Bangs Allé 31-33 forhøjes med en-to etager til en fireetagers boligbebyggelse med 31 familieboliger på 78-135 m². Bygningen bliver ca. 13 m. høj og får nye facader, større vinduesåbninger, tre trappetårne på ca. 16,5 m., 30 altaner mod syd og vest, tre spanske altaner mod vest og en fælles tagterrasse. Der etableres desuden ventilationsanlæg og solcellepaneler på tagfladen. Bebyggelsen fastholder den eksisterende parkeringskælder.

Der sikres en bid af en kommende offentlige stiforbindelse langs metrolinjen til Grøndal ved anlæggelse af en vildsti på henholdsvis Bernhard Bangs Allé 25-29 og Bernhard Bangs Allé 31-33 (matrikel 6kø og 6pl). Tilsvarende færdselsret er tinglyst i 2017 i forbindelse med etablering af nye boligbebyggelser på Bernhard Bangs Allé 17A-F (matrikel 6bi).

Biodiversiteten er beregnet til 0,56, hvor minimumskravet er 0,5 jf. Kommuneplan 2021. Biofaktoren er vurderet efter fremskrivning, dvs. når buske, træer og begrønnede facader er vokset til.

Planforhold

Bernhard Bangs Allé 25-33 er beliggende i område 4 vest for Fasanvej, i kommuneplanramme 4.C.4, der er udlagt til blandet bolig og erhverv med maksimum bebyggelsesprocent på 150 og maksimum 6 etager. Området er ikke lokalplanlagt.

Kriterier for boligtilvækst

I henhold til Kommuneplan 2021 er nye boliger ikke et mål i sig selv og kommer kun på tale, hvis de medvirker til at løfte byens øvrige kvaliteter, understøtte byens bæredygtighed og mangfoldighed, og hvis de i øvrigt lever op til Frederiksbergs arkitekturpolitik med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje. Beslutninger om nybyggeri skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger, samt hvilke effekter projektet har for den omgivende by. (Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag, se side 14-23 for "Rammer og retningslinjer").

Der gælder følgende kriterier ved beslutninger om nybyggeri (Kommuneplan 2021, Rammer og retningslinjer side 14):

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet, samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet.
- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.
- Konverteringer fra erhverv til bolig vil ofte betyde, at der skal stilles andre krav til parkering, opholdsarealer, støjbeskyttelse m.m., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde.
- Små og mellemstore erhverv skal som udgangspunkt fastholdes, hvorfor der kan forventes tilbageholdenhed med konverteringer fra erhverv til bolig.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projekter tilføjer nye værdier (jf. ovenstående) til den omgivende by.

Retningslinjer for boliger (Kommuneplan 2021, Rammer og retningslinjer side 16):

- Eksisterende boliger i områder udlagt til boligformål skal i videst muligt omfang opretholdes.
- Nye boliger skal fremstå tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og egenart.
- Det skal tilstræbes, at boligområder rummer varierede bolig- og ejerformer samt variation i boligstørrelser.
- Det skal tilstræbes, at der ved byggeri eller omdannelse til familieboliger er et spænd i boligstørrelserne, så der både bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den i de generelle rammer fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.
- Kommunalbestyrelsen kan anvende de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i en lokalplan med henblik på, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte boligkvarterer.
- Når der planlægges nye boliger, kræves der som udgangspunkt 25 pct. almene boliger, medmindre at kriterierne - beskrevet i rammerne - gør sig gældende.

Lovgrundlag

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og kan gennemføres efter Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering i henhold til kapitel 8, Bygningsreglement 2018. Forvaltningen har i den forbindelse foretaget partshøring af byggeriets nærmeste naboer, jf. Forvaltningslovens § 19.

Partshøring

Ansøgningen har været sendt i partshøring hos nærmeste naboer i området i perioden 13. juni-12. juli 2022. I perioden indkom to høringssvar (bilag 5-6), hvoraf det ene vedrører miljømæssige forhold og det andet er uden bemærkninger.

- Bernhard Bangs Allé 24, 1. th.: Bekymringer for støjgener under byggeriet samt spørgsmål til erstatningskrav.
- Metroselskabet: Ingen bemærkninger, da bygherre er i dialog med selskabet.

Hvad angår begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder skal bygherre følge kommunens retningslinjer for dette, jf. "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder" (bilag 7).

By-, Kultur- og Miljø vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det ansøgte byggeprojekt er inden for rammerne i Kommuneplan 2021 og opfylder kriterierne for boligtilvækst, idet byggeriet ikke er lokalplanpligtigt. Kriterierne vurderes opfyldt ved en høj arkitektonisk kvalitet og sammenhængskraft med den eksisterende bevaringsværdige bygning fra 1938, som istandsættes efter hensyn til bevaringsværdierne og bibeholdes til erhverv. Dertil sikres familieboliger af varierende størrelse (78 -135

m²) og kvalitet, attraktive opholdsarealer i form af begrønnede arealer i terræn, private- og fælles opholdsarealer på altaner og tagterrasse samt offentlig adgang langs metrolinjen. Det ansøgte opfylder krav i henhold til Kommuneplan 2021 om bil- og cykelparkeringspladser med 19 ekstra bilparkeringspladser.

Biofaktoren lever op til, hvad der tilstræbes i Kommuneplan 2021, og området kommer generelt til at fremstå med øget begrønning og større sammenhæng med etageboligbebyggelserne mod syd, øst og vest. By-, Miljø- og Kulturområdet vurderer desuden, at der kan meddeles byggetilladelse med krav om samnotering af matriklerne samt tinglysning af en offentlig adgang langs metrolinjen (vildsti). Indsigelsen mod byggeriet (fra Bernhard Bangs Allé 24, 1. th.) vurderes ikke at have betydning for en kommende tilladelse, idet dette vil blive reguleret i henhold til "Forskrift for begrænsning af støvende og støvende bygge- og anlægsarbejder".

For så vidt angår mulighederne for at nedlægge § 14 -forbud mod etablering af 25 pct. almene boliger, er det forvaltningens vurdering, at der er overvejende sandsynlighed for, at kommunen på grund af den forudgående behandlingstid kan være afskåret fra at nedlægge forbud, idet der allerede er forløbet ca. 9 måneder fra modtagelsen af byggeansøgningen, ligesom der har været forudgående dialog om og kendskab til projektet siden 2019. Ansøger er desuden for 1 år siden blevet oplyst, at det er vurderet, at projektet kan gennemføres uden lokalplan.

Særligt som følge af den forudgående sagsbehandlingstid ville kommunen under alle omstændigheder være forpligtet til at fastsætte en kortere gyldighedsperiode i forbuddet end 1 år, som ellers er den maksimale gyldighedsperiode. Den rette gyldighedsperiode i sagen anslås til ca. 3-4 måneder. Sædvanligvis tager udarbejdelse af en lokalplan ca. 1 år, og det kan derfor blive vanskeligt at nå at udarbejde et lokalplanforslag i denne periode.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

1. Meddelelsespunktet fra 8. marts 2021 By- og Miljøudvalget
2. Kommuneplan 2021, Rammer og retningslinjer side 14-23
3. Fotos eksisterende forhold
4. Projektforslag Bernhard Bangs Alle 25-33
5. Areal- og P-oversigt

Partshøringssvar nr. 1

Partshøringssvar nr. 2

Forskrift bygge-og-anlægsarbejde

Punkt 116: Vodroffsvej 21 og 21 A, 5. sal - to nye tagboliger

02.34.02-P19-1141-19

Resume

Ansøger ønsker at omdanne ejendommens nuværende pulterrum i tagrummet til to nye tagboliger. Det eksisterende københavnertag efterisoleres og hæves med ca. 40 cm. Der ønskes etableret to private tagterrasser oven på det nye tag. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingtagen, idet projektet afviger fra kommuneplanens rammer for etablering af bilparkeringspladser til nye boliger.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til to nye tagboliger med tagterrasser, såfremt der i forbindelse med efterfølgende partshøring ikke kommer væsentlige høringssvar - og
2. at der gives tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at etablere to nye tagboliger på henholdsvis 99 og 92 m² i stedet for pulterrum i tagrummet jf. bilag 1. Ejendommen er opført i 1891 som beboelsesejendom og består af fem etager, kælder og tagrum med 12 lejligheder fra første til og med fjerde sal samt tre erhvervslejemål i stueplan. Der er hverken elevator eller altaner i ejendommen. Ejendommen har en høj bevaringsværdi på 4.

Den ønskede udvidelse med to boliger i tagrummet medfører, at den vandrette del af taget må løftes med ca. 40 cm. for at få lofthøjde nok i boligerne jf. bilag 2 og 3. Hældningen på det skrå tag og taggesims ændres ikke.

Til erstatning for eksisterende pulterrum etableres nye pulterrum i kælderen på minimum 3 m³ til alle lejligheder. Der skabes plads i den nuværende lavloftede kælder ved at grave ud og sænke gulvet i gangarealer, mens pulterrummene kun har 1,90 m. til loftet, jf. bilag 4 og 5.

Der etableres elevator med adgang fra gården i nr. 21 i det eksisterende bagtrapperum, der forhøjes på grund af elevatoren. De 10 ud af 14 lejligheder betjenes herefter af den nye elevator. Elevatoren går ikke til kælder, men ansøger vurderer, at beboerne vil få meget kortere vej til pulterrum, idet det oplyses, at der maksimalt er 80 trin op til tagrummet og kun 11 trin fra elevator ned til kælderen.

Ansøger ønsker at etablere seks kviste mod gade samt to kviste og to kvistaltaner mod gård. Kvistene vil blive placeret symmetrisk i forhold til underliggende vinduer, jf. bilag 6 og 7. Der etableres tagterrasser med adgang fra tagboligerne via intern taglem. Tagterrasserne ligger trukket tilbage fra Vodroffsvej. Det nuværende opholdsareal på ejendommen øges med 87 m², idet der både etableres 81 m² tagterrasser og 6 m² kvistaltaner, jf. bilag 8.

Ejendommens gårdrum, der ikke indeholder bilparkeringspladser, ændres ikke, jf. foto i bilag 9. Gårdrummet er en fælleshave med naboejendommen, der er etableret i forbindelse med sanering i 1978. Idet det efter ansøgers vurdering ikke er muligt at etablere to nye bilparkeringspladser på ejendommen på grund af det fælles gårdlaug ikke vil tillade det, søges der om at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

Ansøger oplyser, at facaderne afrenses og omfuges om nødvendigt for revner og manglende fuger, jf. foto af eksisterende facade i bilag 10. Eksisterende pudsede overflader ompudsas og malerbehandles efterfølgende i samme farve som oprindeligt. Fremtidige tagmaterialer bliver som de eksisterende med skiferbeklædning på de skrå flader og tagpap på den flade del af taget.

Det bemærkes, at der ikke på nuværende tidspunkt er udført partshøring i henhold til byggeloven. Det bemærkes yderligere, at der i ejendommen er en beboerrepræsentation, som ønsker at komme med et høringsbrev i forbindelse med ansøgningen. Dette er ikke modtaget endnu.

Regelgrundlag

Bygningsreglement 2018, BR18

- § 393. "Til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering."
- § 399: "Der skal på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen."

Efter bygningsreglementets § 169 skal der endvidere foretages en helhedsvurdering af blandt andet tagboligernes og tagterrassernes omfang og indblik fra disse. Denne vurdering foretages efter partshøringen før udstedelse af en eventuel byggetilladelse.

Kommuneplan 2021 Rammer og retningslinjer

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst (side 14), at beslutninger om f.eks. nye tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Beslutningen skal også træffes ud fra hvilke effekter, projektet har for den omgivende by, idet der blandt andet gælder følgende kriterier:

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

Generelle rammebestemmelser

- Opholds- og legearealer: Familieboliger 50 pct. af etageareal
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på taget af de enkelte bygninger uanset etageantal angivet i de specifikke rammebestemmelser, (side 56).
- Parkeringsnormer: Familieboliger (op til 2 boliger): 1 pr. bolig (side 67)

Specifikt rammeområde 6B.10 H.C. Ørstedssvej/Vodroffsvej (side 145).

- Boligområde: Etageboliger
- Maks. bebyggelsesprocent 110
- Maks. etageantal 6 etager

I forhold til de generelle rammebestemmelser om opholdsareal på 50 pct. er der allerede i dag 102 pct. opholdsareal på ejendommen, og på grund af tilførslen af 87 m² opholdsareal sænkes denne procent kun til 91 pct. ved etablering af tagboligerne.

Med hensyn til det specifikke rammeområde om bebyggelsesprocent på 110 ændres denne fra 109 pct. til 110 pct. ved etablering af tagboliger, idet tagrummet allerede udgør et etageareal. Ligeledes overholdes bestemmelsen i det specifikke rammeområde om maks. seks etager.

Byplanvedtægt 31

Byplanvedtægten gælder også for ejendommen, men har ingen bestemmelser, der vedrører denne ansøgning.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

For så vidt angår den generelle rammebestemmelse om muligheden for at etablere tagterrasser vurderer forvaltningen, at tagterrasserne er tilpasset bygningens arkitektur uden synlige trappehuse og i overensstemmelse med kommuneplanen.

I forhold til kriterierne for boligtilvækst i kommuneplanen bemærkes:

- Bygningens istandsættelse vil tilføre bevaringsværdier til ejendommen. Den ønskede forhøjelse af tagkonstruktionen er ikke sædvanlig. Det vurderes dog, at den ansøgte ombygning af hele tagkonstruktionen med nye kviste, kvistaltaner og tagterrasser er fint indpassede i den oprindelige tagkonstruktion og hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen, bygningens alder og de omkringliggende bygninger. Der tilføres samtidig nye værdier til området i form af forskønnelsen af facaderne.
- For så vidt angår projektets kvaliteter, at opholdsarealer i gården ikke ændres. Der etableres private bolignære opholdsarealer til de to nye boliger, der øger boligkvaliteten - dog ikke for alle i ejendommen. De nye boliger er forholdsvis veldisponerede og gennemlyste. Der tilføjes øget tilgængelighed på grund af elevatoren, der dog ikke betjener alle lejligheder og ikke kælderen. Om de nye depoter i kælderrum er lige så gode som pulterummene i tagrummet rent højde- og fugtmæssigt vides ikke. Det vil ikke være muligt at gå tørskoet fra lejlighederne til de nye pulterum, som det er muligt i dag, idet man skal ud i gården for at gå ned ad trappen til kælderen. Den nye tagkonstruktion vil være bedre isoleret end det oprindelige tagrum.
- Der tabes heller ikke kvaliteter i forhold til væsentlige bevaringsværdier, idet ejendommens facader istandsættes, og ejendommens tagetage ombygges nænsomt. Om projektet bidrager nok set i byens perspektiv - herunder ønsket om en blandet by - må opvejes mod boligtilvæksten.
- Ejendommen er beliggende øst for Fasanvej og tilladelsen til at fravige kommuneplanens bestemmelse om anlæg af bilparkeringspladser til nye boliger skal ske med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til byen. Her vurderer forvaltningen, at istandsættelsen af facaderne samt etablering af elevator formodentlig ikke ville ske uden en boligtilvækst, hvilket kan tale for en tilladelse til projektet.

Økonomi

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

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 Etage 5 - 5.salsplan (loftplan).pdf

Bilag 2, R3.01 - Snit A-A.pdf

Bilag 3, 3.01A - Snit A-A.pdf

Bilag 4, 2.01 - Etage KL - Kælderplan.pdf

Bilag 5, 3.02-01 - Snit B-B, kælder.pdf

Bilag 6, 4.01A - Facade mod øst (Vodroffsvej).pdf

Bilag 7, 4.02A - Facade mod vest (baggården).pdf

Bilag 8 0.01A - Situationsplan.pdf

Bilag 9 foto gårdrum

Bilag 10 foto Vodroffsvej

Punkt 117: Vodroffsvej 20, 2. sal - Ansøgning om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af bolig

01.02.00-G01-37-22

Resume

CK-Landinspektørerne A/S har på vegne af ejer søgt om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af boligen på Vodroffsvej 20, 2. sal med henblik på opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Dette kræver en dispensation fra bopælspligten i forhold til lov om boligforhold. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan, og ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgningen om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af boligen på Vodroffsvej 20, 2. sal.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af boligen på Vodroffsvej 20, 2. sal ikke imødekommes.

Sagsfremstilling

CK-Landinspektørerne A/S har på vegne af ejer søgt om tilladelse til midlertidig nedlæggelse af boligen på Vodroffsvej 20, 2. sal. Ansøger oplyser, at ejer har købt ejendommen i juni 2021. Ejendommen består af tre boliger og står for en gennemgribende renovering. Desuden oplyser ansøger, at ejer ønsker at opdele ejendommen i tre ejerlejligheder. Efter ejerlejlighedslovens § 16 kan ejendommen ikke umiddelbart opdeles, da den er opført før 1966 og indeholder mere end to boliger. Derimod kan ejendommen under visse betingelser opdeles, hvis den kun indeholder to registrerede boliger.

Ejer ønsker på den baggrund en midlertidig nedlæggelse af boligen på 2. sal, idet ejer er indstillet på at tinglyse en servitut på ejendommen om, at den efter renovering og ejerlejlighedsopdeling igen skal indeholde tre boliger. Ifølge ansøger er det tanken, at ejerlejlighed nr. 1 midlertidig skal indeholde stuetagen, og at ejerlejlighed nr. 2 midlertidig skal indeholde 1. og 2. sal. Boligen på 2. sal er ifølge BBR-oplysningerne en 3-værelses-lejlighed på 100 kvm. De to øvrige boliger i stuen og på 1. sal er ifølge BBR-oplysningerne 4- og 5-værelses-lejligheder, begge på 161 kvm. Sammenlægningen vil således resultere i en lejlighed på 261 kvm.

Ansøger oplyser ikke længden af den periode, hvor boligen på Vodroffsvej 20, 2. sal, skal være midlertidigt nedlagt. Det fremgår af korrespondancen i sagen, at ejer ikke umiddelbart vil tilvejebringe en erstatningslejlighed.

Forvaltningen kan tilføje, at Kommunalbestyrelsens Bolig- og Ejendomsudvalg tidligere har behandlet sager om Vodroffsvej 20, hvor udvalget på sit møde den 12. april 2021 besluttede at tillade, at den tidligere ejer kunne lade de tre boliger stå tomme frem til den 1. juli 2021 med henblik på et salg af ejendommen.

Det fremgår i øvrigt af BBR-oplysningerne, at ejendommen Vodroffsvej 20s opførelsesår er 1875 med til- og ombygning i 1992. Ejendommen har tre etager og er udpeget som bevaringsværdig med SAVE-værdi 4.

Lovgrundlag

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, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Efter § 16-17 i lov om ejerlejligheder kan bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke opdeles i ejerlejligheder. Bygninger med højst to beboelseslejligheder kan dog uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 ned undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Ansøgningen er begrundet i et ønske om at komme uden om forbuddet i ejerlejlighedslovens § 16 mod opdeling af ejendomme, der er opført før 1. juli 1966, i ejerlejligheder. Dette forbud skal ifølge kommentaren til bestemmelsen medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Desuden oplyses det ikke, hvor længe

boligen skal være nedlagt, og der tilvejebringes ikke nogen erstatningsbolig. Af disse grunde finder forvaltningen ikke, at ansøgningen kan imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Ansøgning til Frederiksberg kommune.pdf

Punkt 118: Sankt Knuds Vej 35 - Ansøgning om tilladelse til at en bolig kan stå tom i mere end 9 måneder

03.01.04-K08-103-22

Resume

Ejer af bolig på Sankt Knuds Vej 35 har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at boligen kan stå tom til den 15. oktober 2023 med henblik på ombygning og renovering. Der søges hermed om tilladelse til tomgang i længere tid end de ni måneder, som forvaltningen administrativt kan tillade som tomgangsperiode. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at det tillades, at boligen på Sankt Knuds Vej 35 under ombygning kan stå tom frem til den 15. oktober 2023, idet det ikke kan forventes, at der gives yderligere forlængelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det tillades, at boligen på Sankt Knuds Vej 35 under ombygning kan stå tom frem til den 15. oktober 2023.

Sagsfremstilling

I arbejdet med tomme boliger gennemfører forvaltningen løbende kontrol med boligreguleringslovens overholdelse og fører tilsyn med boliger uden folkeregistertilmelding. Boligreguleringslovens overordnede formål er at sikre en effektiv udnyttelse af boligmassen efter lokale behov.

Forvaltningen indhenter oplysninger ved en samkøring af oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Centrale Personregister (CPR). Såfremt en bolig har stået tom i en periode på mere end seks uger uden kommunens tilladelse, fører forvaltningen tilsyn. Tilsynsopgaven foregår ved, at forvaltningen sender boligejere påmindelse om at registrere sig på lejligheden. Påmindelsen følges op med to rykkere, såfremt der ikke registreres folkeregistertilmelding eller anmeldelse om årsag til, at boligen står tom. Forvaltningen gennemfører kontrollen sådan, at de boliger, der har været ledige i længst tid, prioriteres først. Samtidig føres et strategisk tilsyn med boligejere og administrationsselskaber, som har flere boliger uden CPR-registrering.

Forvaltningen har som led i arbejdet med tomme boliger konstateret, at der i en bolig på Sankt Knuds Vej 35 ikke er registreret nogle personer. I henhold til praksis er der indhentet en uddybende redegørelse vedrørende boligen, idet ejer efterfølgende har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at boligen kan stå tom til den 15. oktober 2023 på grund af et ombygningsprojekt. Den ansøgte periode er længere end de ni måneder, som forvaltningen har delegation til at tillade, og sagen forelægges derfor til udvalgets beslutning.

Om Sankt Knuds Vej 35 og ombygningsprojektet
Huset er opført i 1872 og har en SAVE-værdi 8.

Ansøger oplyser, at det er ønsket at totalrenovere og modernisere boligen. Renoveringsarbejderne indebærer således omfattende arbejder på huset med flere forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Udvendigt skal huset have etableret nyt tag og facade, og der skal etableres to nye kviste. Indvendigt planlægges ny planløsning, udgravning af kældere og anlæg af nye dræn samt generel modernisering af huset.

Huset består af et enfamilieshus, og ombygningen ændrer ikke i antallet af boliger i huset. Ejer har søgt om byggetilladelse til byggeriet i henhold til byggeloven og § 35. stk. 2 og 3 i Bygningsreglementet 2018 (BR18). Ansøger oplyser, at der meldes opstart af byggeprojektet, når byggetilladelsen er modtaget forventeligt i slutningen af 2022.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer på baggrund af det beskrevne byggeprojekt, at byggeperioden er realistisk, og at arbejderne er så omfattende, at boligen ikke kan bebos, mens disse pågår. Den indstilles på baggrund, at boligen kan stå tom til den 15. oktober 2023.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 119: Åboulevard 53 - Ansøgning om at otte lejligheder 53 kan stå tomme i yderligere 1 år med henblik på om- og tilbygning på den eksisterende femetages ejendom

03.01.00-K08-57-21

Resume

Ansøger har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at otte lejligheder på adressen Åboulevard 53 kan stå tomme i yderligere ét år på grund af fortsatte omfattende renoveringer og ombygning, der medfører, at lejlighederne ikke vil være beboelige i perioden. Ansøger har tidligere modtaget tilladelse til tomgang på grund af om- og tilbygningen. Dispensationen udløb den 1. april 2022. Sagen forelægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at det tillades, at lejlighederne på Åboulevard 53 under om- og tilbygning kan stå tomme frem til den 1. juli 2023.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det tillades, at lejlighederne på Åboulevard 53 under om- og tilbygning kan stå tomme frem til den 1. juli 2023.

Sagsfremstilling

Ansøger modtog den 13. september 2021 det daværende Bolig- og Ejendomsudvalgs tilladelse til, at otte lejligheder på Åboulevard 53 kunne stå tomme til den 1. april 2022 på grund af om- og tilbygning på ejendommen. Ansøger fremsendte materiale, der beskrev, hvilke arbejder, der skulle laves på ejendommen samt en tidsplan.

Forvaltningen har i sin indsats over for tomme boliger i kommunen konstateret, at de otte lejligheder på Åboulevard 53 fortsat står tomme efter dispensationens udløb den 1. april 2022. I henhold til praksis er der indhentet uddybende redegørelse af de tomme lejligheder, idet ejer herefter har søgt om Frederiksberg Kommunes tilladelse til, at lejlighederne kan stå tomme i yderligere ét år med henblik på at gennemføre om- og tilbygningen.

Ansøger oplyser, at byggeprojektet ikke har været muligt at gennemføre inden for den tidligere ansøgte tomgangsperiode, da entreprenøren, som ansøger havde entreret med, ikke har kunnet løfte opgaven. Siden ansøger modtog kommunens tilladelse til tomgang tilbage i september 2021, er facader revet ned, ligesom alt indvendigt er revet ned i syv af lejlighederne.

Ansøger oplyser, at man er ved at entrere en ny entreprenør til opgaven, og at det er forventningen, at byggeperioden genopstarter i oktober 2022, idet lejlighederne hermed vil være klar til genudlejning pr. 1. juli 2023.

Frederiksberg Kommune har givet byggetilladelse til det ansøgte byggeri i henhold til byggeloven og § 35. stk. 2 og 3 i Bygningsreglementet 2018 (BR18). Byggetilladelsen er givet den 4. oktober 2021.

Om Åboulevard 53 og renoveringsprojektet

Ejendommen er opført i år 1986 og har fem etager. Ejendommen har ingen fredningsstatus. Renoveringen indebærer omfattende arbejder på ejendommen med om- og tilbygning af lejligheder.

Den eksisterende femetages ejendom med otte lejligheder vil blive udvidet med to ekstra etager. Om- og tilbygningen indebærer ikke en ændring i antallet af lejligheder. De eksisterende otte lejligheder á 40 m² vil blive ombygget til otte lejligheder i varierende størrelser fra 52-116 m².

Udvendigt skal ejendommen blandt andet have etableret nyt tag, facaden renoveres, ligesom der skal monteres nye vinduer mod gaden og gården. Derudover vil der blive etableret elevatorårn, altaner og tagterrasser i samtlige etager mod gårdsiden. Indvendigt skal der, udover ombygning af de otte lejligheder, laves nye køkkener og badeværelser samt etableres nye installationer med vand, varme, ventilation, afløb/kloak og varmetabsramme.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer på baggrund af det indsendte materiale, at byggeperioden er realistisk for det beskrevne arbejde, og at arbejderne er så omfattende, at lejlighederne ikke kan bebos, imens disse pågår. Den indstilles på

den baggrund, at lejlighederne kan stå tomme frem til 1. juli 2022.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 120: Byfornyelse - Frigivelse af afsat bevilling til projektledelse

01.11.00-A26-1-19

Resume

Der er i Budget 2022 afsat 0,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter i 2022. Der søges med denne sag anlægsbevilling til aflønning af et årsværk vedr. projektledelse af byfornyelsesprojekter finansieret af det afsatte budget i 2022. Derudover søges en anlægsbevilling på i alt 1,5 mio. kr. til at dække allerede afholdte udgifter vedr. projektledelse af byfornyelsesprojekter i henholdsvis 2016, 2019 og 2021.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling til projektledelse af byfornyelsesprojekter på 0,5 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling vedr. allerede afholdte udgifter på i alt 1,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter i henholdsvis 2016, 2019 og 2021.

Indstilling

By-, Kultur-, og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling til projektledelse af byfornyelsesprojekter på 0,5 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling vedr. allerede afholdte udgifter på i alt 1,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter i henholdsvis 2016, 2019 og 2021.

Sagsfremstilling

Anlægsbevillingen vedrører projektledelse af byfornyelsesprojekter, idet der henvises til Budget 2022, hvor der er afsat 0,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter i 2022.

Under byfornyelsen anvendes de afsatte beløb til etablering af fælles gårdanlæg, tilskud til bygningsrenovering, genhusninger, erstatninger, nedrivninger, byggeskedefondsbidrag mv. Det fremgår af budgettet, hvordan rådighedsbeløbet af byfornyelsesmidlerne i 2022 forventes disponeret, det vil sige til byfornyelse og områdeudvikling samt projektledelse.

Projektledelsen indeholder bl.a. forhandling ved opstart af nye byfornyelsesprojekter, dialog, fremdrift, styring, tilsyn og afslutning af igangværende byfornyelsesprojekter; det vil sige ejendomsrenoveringer og etablering af fælles gårdanlæg samt udgifter i forbindelse med undersøgelser for skimmelsvamp. Der er afsat 0,5 mio. kr. årligt til aflønning af et årsværk hertil.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at disponeringen af midlerne ligger inden for formålet og hensigten med udvikling af byfornyelse på Frederiksberg.

Økonomi

Der er afsat 0,5 mio. kr. i 2022 til projektledelse af byfornyelsesprojekter. Med denne sag meddeles anlægsbevilling på 0,5 mio. kr. til projektledelse af byfornyelsesprojekter finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2022. Derudover er der afsat 7,8 mio. kr. til konkrete byfornyelsesprojekter i 2022.

Puljen til projektledelse af byfornyelsesprojekter er som nævnt en årlig pulje. I tre tidligere år er der ikke søgt anlægsbevilling – det drejer sig om i alt 1,5 mio. kr. fordelt med 0,5 mio. kr. i hhv. 2016, 2019 og 2021. Midlerne er anvendt til formålet og har holdt budgetrammen. Med denne sag retter forvaltningen ubalancen, så der er overensstemmelse mellem anlægsbevilling, budget og forbrug. Det har ingen budgetmæssig konsekvens i 2022.

Borgmesterpåtegning

Det bemærkes, at anlægsprojektet er igangsat, før der er givet anlægsbevilling fra kommunalbestyrelsen. Der er tale om en teknisk fejl, som ikke i praksis har haft nogen betydning for midlernes anvendelse.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Punkt 121: Gammel Kongevej 93 - Huludfyldning

02.34.00-P35-205-21

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en henvendelse om ejendommen Gammel Kongevej 93 vedrørende muligheden for at nedrive den eksisterende villabygning og opføre en ny etageejendom i stedet. Projektet kræver, at der dispenseres fra lokalplan 79 med tillæg til at nedrive den eksisterende bygning. Projektet forelægges derfor udvalget med henblik på en principiel stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele, at der kan arbejdes videre med det foreliggende projekt vedr. huludfyldning på max. 248 bebyggelsesprocent med 8 boliger og én erhvervsenhed herunder,

1. at projektet forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget igen efter endt partshøring og naboorientering - og
2. at der kan meddeles dispensation fra lokalplan 79 med tillæg til at nedrive den eksisterende bygning, når der foreligger et projekt til nybyggeri, som kan godkendes, herunder godkendelse af facaderne.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles, at der kan arbejdes videre med det foreliggende projekt vedr. huludfyldning på max. 248 bebyggelsesprocent med 8 boliger og 1 erhvervsenhed herunder,

1. at projektet forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget igen efter endt partshøring og naboorientering - og
2. at der kan meddeles dispensation fra lokalplan 79 med tillæg til at nedrive den eksisterende bygning når der foreligger et projekt til nybyggeri som kan godkendes.

Sagsfremstilling

Fischer Ejendomme A/S har for nylig købt ejendommen Gammel Kongevej 93 hvor der ligger en tilbagetrukket toetagers villabygning fra 1851 med to boliger samt en tilbygning fra 1911 i ét plan mod gaden med butikker. De har i samarbejde med Tegnestuen Lokal udarbejdet et projektforslag, hvor den eksisterende bygning nedrives for at opføre en etageejendom i seks etager med samme facadeflugt som de to nabobygninger, der også er etageejendomme. Den nye bygning har otte boliger fordelt på 1. til 5. sal, en restaurant i stueetagen og en parkeringskælder.

Den eksisterende bygning er ikke udpeget som bevaringsværdig, men den er omfattet af bevaringsbestemmelserne i lokalplan 79 med tillæg og nedrivning vil derfor kræve en dispensation efter planloven. Bygningen er opført som en fritliggende villa i en periode, hvor store arealer blev udstykket til bebyggelse. Fra at være en vej flankeret af landsteder blev Gammel Kongevej en villavej. Efterfølgende blev de fleste af Gammel Kongevejs villaer erstattet af etageejendomme i slutningen af 1800-tallet, men nogle af villaerne forblev og fik etableret tilbygninger mod gaden til butikker. Der er i dag syv ejendomme tilbage fra denne tid langs Gammel Kongevej. To af dem ligger bagved de nyere etageejendomme (nr. 86 og nr. 167). Fem af dem ligger ud til Gammel Kongevej og er mere eller mindre ombygget:

- Nr. 78 opført 1863 - Mindre etageejendom med den gamle facadeflugt
- Nr. 93 opført 1851 - tilbygning i 1911
- Nr. 112 opført 1862 - tilbygning i 1905
- Nr. 154 opført 1866 - ombygget og tilbygget i 1905
- Nr. 160 opført 1851 - tilbygning i 1972, stadig fritliggende

Bygningen på Gammel Kongevej 93 blev i forbindelse med SAVE-registreringen i 1994 vurderet til at have en samlet bevaringsværdi på 6 på en skala fra 1 til 9 hvor 1 er højest og 9 er lavest. I SAVE-registreringen er den arkitektoniske- og miljømæssige værdi vurderet til at være lav, mens den kulturhistoriske værdi og originaliteten er vurderes lidt højere. Kun bygninger med bevaringsværdi 1-4 bliver udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

SAVE-registreringen er lavet på et tidspunkt hvor man ikke lagde lige så stor værdi i en varieret by og beskedne bygninger som man gør i dag. Når forvaltningen foretager en SAVE registrering af bygningen i dag, værdisættes den miljømæssige- og kulturhistoriske værdi højere end dengang, således at den samlede bevaringsværdi bliver 5, i stedet for 6. Bygninger med en bevaringsværdi mellem 1 og 4 bliver optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig.

Såfremt der kan gives tilladelse til at nedrive den eksisterende bygning og opføre det skitserede projekt vil bebyggelsesprocenten stige fra 99 pct. i dag til 248 pct. Den skitserede bygning har et samlet etageareal på 1.568 kvm. Således overstiger projektets bebyggelsesprocent de 150 pct., som kommuneplanrammen fastsætter. En gennemgang af bebyggelsesprocenter i området viser ejendomme med bebyggelsesprocenter primært varierende fra 200-300 pct., dog med opmærksomhed på, at hjørnegrunde altid har en væsentligt højere bebyggelsesprocent, og at der her ikke er tale om en hjørnegrund.

Projektet tager udgangspunkt i principperne omkring boliger og boligtilvækst i Kommuneplan 2021 samt i arkitekturpolitikken. Skitseprojektet er indpasset i facaderækken og har fokus på arkitektonisk og materialemæssig høj kvalitet. Ansøger er i dialog med naboejendommen om at foretage en gårdsammenlægning for dermed at forbedre naboernes mulighed for udendørs opholdsarealer af høj kvalitet. Bygherre vil sikre at bygningen bliver DGNB-certificeret, og bygningen vil blive blandt de første boligprojekter i seks etager med en bærende konstruktion i træ, hvilket kræver mindre energi at producere og afskaffe end bærende konstruktioner i stål og beton. Der er fokus på biodiversitet, idet der er skitseret en begrønnet gård og en række integrerede haver på gårdfacaden. Ligeledes etableres redekasser for mursejlere i facaderne. Det skitserede projekt har en biofaktor på 0,43, men bygherre er indstillet på at begrønne yderligere, ved at omdanne syv altaner til haver og derved komme op på en biofaktor på 0,5. Der vil være lokal håndtering og forsinkelse af regnvand samt solceller integreret i tagfladerne.

De otte boliger har et bruttoareal på mellem 90 og 188 kvm og et gennemsnitsareal på omkring 146 kvm. De skitserede boliger overholder således minimums gennemsnitsstørrelsen på 90 kvm, og der er størrelsmæssig en stor variation i boligerne. De er dog alle på den høje side af 90 kvm. Restauranten i stueetagen er 316 kvm.

I det skitserede projekt kan der etableres bil- og cykelparkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i en parkeringskælder med indkørsel fra Gammel Kongevej. Der er skitseret opholdsarealer i gården og på altaner på i alt 462 kvm. Dette svarer til ca. 40 pct. af boligarealet. I kommuneplanen er der som udgangspunkt et krav om opholdsarealer svarende til 50 pct. af etagearealet for boliger og 10 pct. for etagearealet for erhverv, men kan dette ikke opnås, kan arealet ifølge kommuneplanen vurderes konkret, når der er tale om et huludfyldningsprojekt og erhverv, under forudsætning af at opholdsarealerne får høj kvalitet.

Der er en række forhold som skal undersøges og bearbejdes yderligere før projektet kan sendes i naboorientering og partshøring. For eksempel er der ikke endelig afklaring om redningsforhold, om affaldsforhold, om pulterrum til boligerne, om den eksisterende overkørsel kan flyttes og om gården kan sammenlægges med naboens. Ansøger ønsker en principiel tilkendegivelse fra udvalget inden der arbejdes videre med projektet.

Regelgrundlag

Lokalplaner

Ejendommen er omfattet af lokalplan 76, som kun regulerer anvendelsen, som fastsættes til bolig og erhverv. Herudover er den omfattet af lokalplan 79 med tillæg som fastlægger, at kerneområdets forhuse ikke må nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Evt. ny bebyggelse skal udføres med gesimshøjde svarende til nabobebyggelserne og med en facadeopdeling og detaljering, der efter Kommunalbestyrelsens skøn svarer til og harmonerer med disse bygninger. Til sidst er ejendommen omfattet af lokalplan 115 som fastlægger, at den nederste etage skal anvendes til butik, restaurant el. lign. og at skiltning kræver tilladelse.

Nedrivning af den eksisterende bygning kræver en dispensation fra lokalplan 79 med tillæg efter planlovens § 19 inklusive en forudgående naboorientering.

Det er vurderet, at projektet ikke vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, da der er tale om en mindre byomdannelse. Det kan derfor gennemføres uden udarbejdelse af en ny lokalplan.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af rammeområde 7.C.2 Gammel Kongevej som fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 150 og det maksimale etageantal til seks etager.

Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som kulturmiljø. Området ligger mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og bygrænsen/Vesterbrogade. Af bærende kulturhistoriske bevaringsværdier nævnes bl.a. kulisseyggeriet ud mod Frederiksberg Allé, Gammel Kongevej og Vesterbrogade samt kvarterets blanding af villaer og etagehuse som udtryk for kvarterets historiske udvikling.

Om huludfyldninger står der i Kommuneplan 2021, at der skal foretages en konkret vurdering for at afgøre, om huludfyldning er det rigtige på et givent sted. Frederiksbergs karréstruktur er mange steder anlagt netop med huller i husrækken for at lade lys og luft komme ind i gårdene, og her skal der ifølge kommuneplanen vises tilbageholdenhed med at tillade huludfyldninger.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer for boligtilvækst kan et projekt på baggrund af en konkret vurdering fremmes, såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilfører nye værdier til området.

Kommuneplanen opstiller en række retningslinjer og rammebestemmelser om nye boliger, som skal tages med i helhedsvurderingen af projektet. Ud over krav til cykel- og bilparkeringspladser og opholdsarealer gælder det, at boligbebyggelse skal indrettes med boliger på minimum 55 kvm etageareal, og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 kvm. etageareal. Samtidig er det en retningslinje, at det skal tilstræbes, at der ved byggeri er et spænd i boligstørrelserne, så der både bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.

Der stilles ifølge kommuneplanen ikke krav om almene boliger, hvis projektet er mindre end 3.200 kvm etageareal, da en fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Samlet vurderes det, at projektet kan fremmes, da der ikke mistes væsentlige bevaringsværdier og samtidig tilføres nye værdier til området.

Det er forvaltningens vurdering, at den eksisterende bygning bidrager til kvarterets blanding af villaer og etagehuse som udtryk for kvarterets historiske udvikling, som er en af kulturmiljøets bærende kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er mange bedre eksempler på villaer i kvarteret generelt, men konkret på Gammel Kongevej er bygningen kun én ud af få tilbageværende villaer, så bygningen har en betydning for oplevelsen af den blandede by, som udtryk for Gammel Kongevejs historiske udvikling. Dog er villaen og butikstilbygningen i sig selv ikke bevaringsværdig. Forvaltningen vurderer dog, at de andre tilbageværende bygninger på Gammel Kongevej fra den tid, er bedre repræsentanter for fortællingen om vejens historiske udvikling, og at der ikke mistes væsentlige bevaringsværdier ved en nedrivning.

Desuden vurderer forvaltningen, at hullet i karréstrukturen på Gammel Kongevej 93 ikke er et bevidst greb, da det er tilfældigheder, der gør at villaen ikke blev erstattet af en etageejendom i slutningen af 1800-tallet ligesom naboejendommene, og der skal derfor ifølge kommuneplanen ikke vises tilbageholdenhed med at tillade huludfyldning her.

Ligeledes vurderer forvaltningen, at det skitserede nye projekt tilfører mange af de nye værdier til området som kommuneplanen kalder på ved boligtilvækst. Det er et ambitiøst bud på en ny bygning som besvarer kriterierne i arkitekturpolitikken på en spændende måde, med en stor forståelse for stedet og bygningens historiske kontekst. Samtidig er det et ambitiøst projekt med hensyn til miljømæssig bæredygtighed, med DGNB-certificering, limtræskonstruktion, høj biofaktor med begrønnet gård og integrerede haver på gårdfacaden og fokus på biodiversitet. Herudover tilføres byen gode tilgængelige familieboliger og erhverv af høj kvalitet.

Endelig er forvaltningens vurdering, at en bebyggelsesprocent på 248 pct. passer fint med det generelle billede for etageejendomme langs Gammel Kongevej. Det bemærkes, at der tidligere er givet tilladelse til lignende overskridelser, når der var tale om huludfyldning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Skitseprojekt

Beskrivelse

Punkt 122: Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

01.00.00-P00-9-21

Resume

Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om forslag til Lokalplan 233 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget omhandler ændring i anvendelsesbestemmelse § 3.4, om krav til beboernes beskæftigelse i studieboligerne, på baggrund af afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet. Samtidig ændrer lokalplanforslaget anvendelse for tagetagen på Danasvej 30B fra offentlige formål i form af bibliotek til kontor- og serviceerhverv. Derudover er indholdet overført fra Lokalplan 195, som Lokalplan 233 afløser.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der i det kommende forslag til lokalplan for området ved Danasvej arbejdes med en anvendelsesændring for tagetagen Danasvej 30B fra offentlige formål til boligformål.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der i det kommende forslag til lokalplan for området ved Danasvej arbejdes med en anvendelsesændring for tagetagen Danasvej 30B fra offentlige formål til boligformål.

Sagsfremstilling

Udvalget besigtigede tagetagen på Danasvej 30B den 14. marts 2022 og udsatte på den baggrund sagen, idet udvalget ønskede en sammenlignende beskrivelse af mulige alternative anvendelser til henholdsvis boliger, erhverv og offentlige formål.

Ejer har efterfølgende udarbejdet en beskrivelse af anvendelsesmuligheder for tagetagen for henholdsvis boliger, erhverv og offentlige formål.

Tagetagen på Danasvej 30B er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål i form af bibliotek. Lejemålet er ikke udnyttet i dag. Den resterende del af Danasvej 30B, stuen, 1. sal og 2. sal, er ejet af Frederiksberg Kommune og rummer bibliotek og medborgerhus med foreningsaktiviteter. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 3.

Boliger
Ejer af tagetagen ejer også nabobygningen, som huser studieboligerne Svend Trøsts Vej, hvor der i dag er 77 studieboliger med fællesarealer på etagerne og i den overdækkede atriumgård. Danasvej 30B og studieboligerne Svend Trøsts Vej er forbundet via en mellembygning.

Såfremt en anvendelsesændring til boliger kan godkendes, ønsker ejer at udvide med seks studieboliger i tagetagen på Danasvej 30B i størrelse og kvalitet svarende til de allerede udførte studieboliger i nabobygningen. De allerede eksisterende adgangsforhold med trappe og elevator i nabobygningen vil blive anvendt som adgang til de nye studieboliger på Danasvej. Der nedlægges en eksisterende studiebolig på tredje sal på Svend Trøsts Vej, som bliver bindeleddet mellem adgangsforholdene på Svend Trøsts Vej, mellembygningen og de nye tagboliger på Danasvej.

Arealet i mellembygningen vil ud over adgang også blive brugt til fælles køkkenområde for de nye studieboliger.

Ved at åbne til tagrummet i tagetagen på Danasvej 30B vil der være mulighed for at udnytte den nye etagehøjde og etablere hems til de nye studieboliger. Hver hems vil have plads til et soveområde med adgang via en intern stige fra studieboligerne.

Erhverv

Anvendelsesændring til erhverv blev fremlagt for udvalget på møde den 7. februar 2022 (sagsfremstilling følger nedenfor). Med en anvendelsesændring til erhverv kan tagetagen indrettes med 150 m² storrumskontor samt et mødelokale på 35 m², som indrettes på en hems. Der etableres en ny intern trappe, der fører fra storrumskontoret det til nye møderum.

Til et storrumskontor skal der laves en ny trappeforbindelse fra eksisterende trappe fra anden sal til storrumskontoret samt etableres et ekstra etagestop fra den eksisterende elevator i bygningen. Andensalen og biblioteket vil blive en del af byggepladsen ved udbygning af et storrumskontor.

En ændret anvendelse af tagetagen til erhverv kan kræve en dispensation for krav til opholdsareal og parkering - eventuelt med indbetaling til parkeringsfond.

Offentlige formål

Ejer oplyser, at den eksisterende anvendelse som offentlige formål forretningsmæssigt er vanskelig, da tagetagen er svær at udnytte til offentlige formål. Biblioteket, som huses i den resterende del af bygningen, har tidligere takket nej til brug og drift af tagetagen, og ejer ønsker derfor at ændre anvendelsen.

Ifølge planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der i en lokalplan er udlagt til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligt påhviler dog kun kommunen, hvis ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Der gælder desuden ingen tidsfrist for fremsættelse af en overtagelsesbegæring. Der kan således være en risiko for, at kommunen kan være forpligtet til at overtage tagetagen, så længe denne er udlagt til offentlige formål. Dette kræver dog, at ejer kan godtgøre, at tagetagen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er mest hensigtsmæssigt, at der arbejdes videre med en anvendelsesændring fra offentligt formål til boligformål. Det vurderes, at nye studieboliger vil skabe sammenhæng i det eksisterende miljø med studieboligerne på Svend Trøst Vej. En anvendelsesændring til boliger vil desuden kunne indpasses i den bevaringsværdige bygnings udtryk, idet de eksisterende adgangsforhold udnyttes. Det er desuden forvaltningens vurdering, at anvendelsen til boliger giver mulighed for flere studieboliger, som er i god tråd med principperne i Frederiksbergstrategien om at udvikle Frederiksberg som en vidensby ved at *"Fremme privat og alment studieboligbyggeri placeret i hele byen, så de studerende i højere grad bliver en integreret del af og bidrager til byens liv og fællesskab."* Dette er i øvrigt også i tråd med boligudspillet "Udbygning af den blandede by", hvor bl.a. behovet for studieboliger adresseres.

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)

Forslag til Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej erstatter Lokalplan 195. Lokalplan 195 blev endeligt vedtaget den 22. juni 2015 og offentliggjort den 30. juni 2015. Byggeriet på Danasvej er opført, og der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

Afgørelse ved Miljø- og Naturklagenævnet

Natur- og Miljøklagenævnet ophævede den 20. november 2015 den del af Frederiksberg Kommunes afgørelse af 22. juni 2015 om at vedtage Lokalplan 195, der omhandlede § 3.4. Det skete på baggrund af en klage fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Klager anførte, at lokalplanens bestemmelser om, hvilke personer der må bo i ejendommen (fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser), vilkår for leje mm. ikke var et lokalplananliggende.

Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde efterfølgende, at Frederiksberg Kommune ikke har hjemmel i planloven til at fastsætte en betingelse om beboernes beskæftigelse i § 3.4 og ophævede derfor bestemmelsen.

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

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 29. august 2016 at uddelegere kompetencen til at vedtage nyt lokalplanforslag samt den endelige lokalplan for Lokalplan 195 til forvaltningen. Kommunalbestyrelsen vedtog derudover, at delegationsplanen blev udvidet til 6 øvrige lokalplaner, hvori bestemmelsen om boliger til fuldtidsstuderende, ligeledes blev vedtaget.

Grundejeren af Danasvej 30 har efterfølgende fremført et ønske om at ændre anvendelsen i tagetagen på Danasvej 30B, efter at biblioteket har takket nej til brug og drift af tagetagen. Et flertal i daværende By- og Miljøudvalg vedtog i forlængelse heraf på møde den 30. november 2020 en anvendelsesændring for tagetagen på Danasvej 30B fra offentlige formål i form af bibliotek til kontor- og serviceerhverv. Et lokalplanforslag med ændret anvendelse er imidlertid ikke omfattet af den tidligere delegerede kompetence, og forslaget til Lokalplan 233 kræver derfor politisk behandling. Forvaltningen har planlagt en samlet ændring af de 6 øvrige lokalplaner med lignende bestemmelser (tillæg 1 til Lokalplan 132 og lokalplanerne 181, 182, 194, 195 og 200) i forlængelse af Kommunalbestyrelsens beslutning og delegering. Imidlertid har der ved flere af disse lokalplaner været igangværende byggeaktivitet, idet bygherrerne har været ved at gennemføre de projekter, som lokalplanerne muliggjorde. Forvaltningen har ikke ønsket at igangsætte en "stand still periode", hvor man efter planloven ikke må bygge eller ændre på en ejendom, hvor et lokalplanforslag er offentliggjort. Derfor har forvaltningen udskudt ændring af lokalplanerne til efter ibrugtagning af disse byggerier. En boligaftale mellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne er på nuværende tidspunkt under udarbejdelse. I boligaftalen af 26. november 2021 skriver aftaleparterne blandt andet, at *"Det*

er vigtigt, at studieboliger går til studerende og unge under uddannelse. Derfor er parterne enige om, at private udlejere skal have mulighed for at opsigte lejere, der ikke længere er studieaktive."

Såfremt boligaftalen udmunder i en lovændring i planloven, kan ændringen muliggøre en lovlig benyttelse af anvendelsesbestemmelsen § 3.4, om krav til beboernes beskæftigelse i studieboliger, i nye lokalplaner. Forhandlingerne pågår, og forvaltningen er ikke bekendt med, hvornår en eventuel lovændring vil finde sted. Skulle en lovændring træde i kraft, inden nærværende lokalplan er endelig vedtaget, indarbejdes kravet om studieaktivitet.

Lokalplanens indhold

Forslag til lokalplan 233 har grundlæggende samme indhold som Lokalplan 195, som den afløser. De fleste af lokalplanens forhold overføres direkte fra Lokalplan 195. De eneste ændringer i forslaget til Lokalplan 233 er anvendelsesbestemmelsen § 3.2 om muligheden for at indrette kontor- og serviceerhverv i tagetagen i bygningen på Danasvej 30. Dertil er anvendelsesbestemmelsen § 3.4 om, hvilke personer der må bo i studieboligerne, ændret på baggrund af tidligere beskrevne afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet.

På baggrund af Lokalplan 195 er der 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 og fælleslokaler i stueetagen. Boligernes størrelse er på ca. 180 m² pr. seniorvenlig familiebolig og tilgodeser borgere med specielle krav til tilgængelighed.

Tagetagen på Danasvej 30B i delområde I er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål i form af bibliotek, og lejemålet er ikke udnyttet i dag.

Tagetagen indrettes med 150 m² storrumskontor samt et mødelokale på 35 m², som indrettes på en hems. En ny, intern trappe fører fra storrumskontoret til det nye møderum. Adgangen til tagetagen sker fra eksisterende indgang i smøgen. Den eksisterende, indvendige trappe i bygningen og elevator forlænges til tagetagen.

For at få dagslys i tagetagen etableres en række vinduer, som tilpasses det eksisterende udtryk. Bestemmelserne i forslaget til Lokalplanen 233 giver mulighed for at etablere nye vinduer i tagfladen samt facadebåndet, som løber over hovedgesimsen i tagetagen på Danasvej 30B. De nye vinduer skal etableres som vist i lokalplanforslagets bilag 1a og 1b.

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 5 på grund af manglende plads. Cykelparkeringspladser er indrettet i stueetagen og på terræn.

Den ændring i anvendelse i tagetagen Danasvej 30B til kontor- og serviceerhverv, som forslag til Lokalplan 233 lægger op til, udløser krav om etablering af 2 bilparkeringspladser samt 8 cykelparkeringspladser, jf. Kommuneplan 2021. Det vurderes, at det ikke er muligt at nedgrave parkeringspladser. På grund af den begrænset plads i gårdrummet kræver projektet en dispensation for krav til parkering - eventuelt med indbetaling til parkeringsfond.

Kommuneplanen 2021 stiller krav om, at opholdsarealer for erhverv svarer til 10 % af etagearealet. Såfremt der etableres kontor- og serviceerhverv i tagetagen, udløses der således krav om 18,5 m² opholdsarealer. Det vurderes ikke, at det er muligt at etablere yderligere opholdsarealer på terræn, eller at det er hensigtsmæssigt at etablere flere altaner på den bevaringsværdige bygning. En realisering af projektet forudsætter derfor, at der dispenseres for opholdskravet.

Planforhold

Forslaget til Lokalplan 233 aflyser Lokalplan 195, da anvendelsesændringen fra offentlige formål i form af bibliotek til kontor- og serviceerhverv ikke kan etableres inden for de gældende lokalplanrammer.

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 6.B.15, som udlægger området til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 195 i maksimalt 5 etager. Projektet kan udarbejdes inden for rammerne af Kommuneplan 2021, og der skal derfor ikke udarbejdes kommuneplantillæg.

Miljøvurdering

Forvaltningen 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, anbefaler forvaltningen, at der ikke afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement. Ligeledes foreslås høringsperioden at være på 4 uger. Normal praksis er i Frederiksberg Kommune at fastsætte en frist på mellem 4-8 uger for fremsættelse af indsigelser mod lokalplanforslag.

Politisk behandling

Da lokalplanforslaget er inden for kommuneplanens rammer, vurderer forvaltningen ikke, at lokalplanforslaget er af principiel karakter og derfor alene kræver behandling i fagudvalg. Delegationsplanen om vedtagelse af ikke principielle lokalplanforslag blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2015.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at lave nyt lokalplanforslag på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets ophævelse af § 3.4 i Frederiksberg Kommunes afgørelse om at vedtage Lokalplan 195. Forvaltningen vurderer endvidere, at anvendelsesændringen til kontor- og serviceerhverv i tagetagen på Danasvej 30B vil indgå i det eksisterende miljø med bibliotek og foreningsaktiviteter. Anvendelsen vil give mulighed for små erhverv i området, som er i god tråd med principperne i kommuneplanen om, at: *"Handel, caféliv og andre serviceerhverv spiller en markant rolle for Frederiksbergs særlige atmosfære og byliv og er med til at skabe et varieret erhvervsliv på Frederiksberg."* Endelig er det forvaltningens vurdering, at de ændringer ved bygningen, som anvendelsesændringen fordrer, kan udføres med respekt for den bevaringsværdige bygning.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 7. februar 2022, pkt. 27:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 7. februar 2022, pkt. 27:

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

Indstilling 14. marts 2022, pkt. 52:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

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

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 14. marts 2022, pkt. 52:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet der ønskes en sammenlignende beskrivelse af mulige alternative anvendelser til henholdsvis boliger, erhverv og offentlige formål.

Bilag

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 233 Danasvej

Referat til mødet i By- og Miljøudvalget d.30.11.2020 - vedtagelse af anvendelsesændring

Referat delegation 7 lokalplaner KB 29. august 2016

Afgørelse klagesag NMK

Forslag til Lokalplan 233 Danasvej

Punkt 123: Status for fase 2 for to udviklingsprojekter under "Gamle gymnastiksale – nye muligheder"

04.04.00-G01-5-20

Resume

Denne sag redegør for status for arbejdet med renovering og modernisering af gymnastiksalene på Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen - herunder at kommunen har fået tilsagn om medfinansiering fra Lokale- og Anlægsfonden til begge renoveringsprojekter. Endelig bliver kort redegjort for status for øvrige gymnastiksale inkl. tilknyttede rum.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der gives en indtægtsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget i forbindelse med fondsstøtte fra Lokale- og Anlægsfonden til gymnastiksalprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne,
2. at der gives en udgiftsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget til gymnastiksalprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne, og
3. at status på de øvrige skolehaller tages til efterretning.

Indstilling

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

1. at der gives en indtægtsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget i forbindelse med fondsstøtte fra Lokale- og Anlægsfonden til gymnastiksalprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne,
2. at der gives en udgiftsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget til gymnastiksalprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne, og
3. at status på de øvrige skolehaller tages til efterretning.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Undervisningsudvalget,

at sagen tages til efterretning - herunder status på de øvrige skolehaller.

Sagsfremstilling

Kultur- og Fritidsudvalget og Undervisningsudvalget blev den 29. november 2021 orienteret om status på udviklingsarbejdet for de to frederiksbergske skolegymnastiksale på henholdsvis Skolen ved Søerne og Søndermarksskolen. Heraf fremgik det bl.a., at Lokale- og Anlægsfonden (LOA) havde meddelt tilsagn om tilskud på op til 2.650.000 kr. til realisering af de tre progressionslag omkring salen på Søndermarksskolen. Dvs. udvikling af gymnastiksalen, det nuværende science-lokale, adgang til salen, et bevægelses- og læringsrum i loftsrummet og ikke mindst forbindelser mellem disse faciliteter. Bevillingsbrevet følger med sagen som bilag 1. Projekteringen og realiseringen af projektet for gymnastiksalen på Søndermarksskolen vil i de kommende år indgå som en del af processen omkring den større skolerenovering af Søndermarksskolen.

I forsommeren har LOA ligeledes meddelt tilsagn om tilskud på op til 1.153.000 kr. til realisering af idéprospektet "LAB - Læring, Aktivitet & Bevægelse" på Skolen ved Søerne. Bevillingsbrevet følger med sagen som bilag 2. Der forestår nu et arbejde med projektering og planlægning af den efterfølgende udførelsesfase. Det er målet, at gymnastiksalprojektet er realiseret og klar til ibrugtagning i løbet af 3. kvartal 2023.

Med denne sag anmodes om indtægts- og udgiftsbevilling iht. de to støttetilsagn fra LOA. Støtte fra fonden er ikke indbefattet i momsudlningsordningen.

Således pågår et arbejde med realisering af gymnastiksalprojekterne i 2022-2024, hvor der er afsat 5,0 mio. kr. kommunens budget, jf. Budgetaftalen for 2021-2022.

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

En afsluttende evaluering på projekterne vil blive forelagt udvalgene ultimo 2024.

Status på øvrige gymnastiksale

Kultur- og Fritidsudvalget behandlede den 12. juni 2017 en delanalyse om idrætsfaglig forbedring af eksisterende gymnastiksale på udvalgte skoler. Formålet med analysen var dengang at skabe et overblik over faciliteternes stand samt foreslå tiltag, der kunne gøre gymnastiksalene inkl. de tilknyttede rum (støttefaciliteter) såsom omklædning, bad, wc og depoter mere attraktive for skoleidrætten, byens idrætsforeninger og aftenskoler.

Delanalysen i 2017 viste, at idrætsfaciliteterne på de udvalgte skoler et stykke ad vejen var i en nogenlunde tilfredsstillende stand. Men konklusionen var samtidig, at der var behov for renovering og opgradering på flere områder. Det var med afsæt i analysen, at kommunen ansøgte Danmarks Idrætsforbund, Dansk Skoleidræt og LOA om samarbejde i projektet "Gamle gymnastiksale – nye muligheder". Senere indgik projekterne i den vedtagne vedligeholdelsesplan ifm. Budget 2021.

I foråret 2022 er foretaget en ny besigtigelse af gymnastiksalene inkl. tilknyttede rum. Dette foregik ligesom i 2017 ud fra et idrætsfagligt og funktionsmæssigt perspektiv og vurderes således ikke i en faglig vurdering af faciliteternes bygningsmæssige stand. Besigtigelsen blev foretaget i et tæt samarbejde mellem skoleafdelingen, Kultur- og Fritidsafdelingen, ledelse og/eller serviceledelse på skolerne samt FIU. Med denne sag redegøres kort for status og herunder angivelse af tiltag, der er sket omkring faciliteterne på skolerne siden 2017. Derudover henvises til vedligeholdelsesplanen for kommunale idrætsfaciliteter, hvor status for de enkelte skoler er angivet. Vedligeholdelsesplanen indgår som bilag 3 og er en del af "Facilitetsstrategi for idrætsfaciliteter", som også blev behandlet i Kultur- og Fritidsudvalget den 15. august.

Det generelle billede er, at salene fremstår i tilfredsstillende standard, men oplever de fleste steder gulve og ekvipering i salene, som er funktionsdygtige, men syner af slitage. Der er siden 2017 blevet renoveret eller arbejdet med forbedringer af omklædnings- og depotfaciliteter flere steder, samt med lyd-, lys- og ventilationsinstallationer.

Udvalgte skoler	Status og eksempler på væsentligste forhold i sale og rum
Ny Hollænderskolen	• Lyssystemet er blevet opgraderet med en elektronisk løsning i forhold til tænd og sluk • Begge omklædningsrum er blevet istandsat i 2021 og fremstår funktionelle og indbydende • Foruden mindre depotrum i tilknytning til salene er der indrettet depotplads i fyrrummet ved siden af salen. Dette hovedsageligt til foreningsbrug.
Skolen på Bülowsvej	• Multisalen fremstår i god stand. Der er installeret nyt lydanlæg og øvrigt AV-udstyr • Omklædningsrummene til både multisalen og gymnastiksalene er blevet renoveret og nyistandsat i 2020, og fremstår meget indbydende. Dog benyttes omklædningsrummene til multisalen sjældent. • I omklædningsrummene til gymnastiksalene er der god afskærmning mellem omklædning og bad. Dette er ikke gældende for omklædningsrummene til multisalen • God depotplads til både gymnastiksalene og multisalen.
Skolen ved Søerne	• Modernisering sker som en del af projektet "Gamle gymnastiksale – nye muligheder"

Skolen på Duevej	• Multisalen fremstår i god stand. Kan dog ikke bruges til boldspil på grund af installationer i loftet • Der er installeret lyd- og musikanlæg med bluetooth i salene • Omklædnings og baderum fremstår meget slidte og trænger til gennemgående renovering • Mangel på depotplads i gymnastiksalene. Depoterne fremstår slidte, og foreningerne kan ikke have særlig meget materiale stående
Skolen på La Cour Vej	• Omklædnings- og baderum fremstår slidte og trænger til gennemgående renovering • Bedre og brugervenlig afskærmning mellem omklædning og bad ønskes • Store og fine depotrum til begge sale
Skolen på Nylandsvej	• Gymnastiksalen er forholdsvis slidt, men synes fortsat funktionsdygtig. Opstregningerne i salen er slidt af og gulvet er forholdsvis glat • Der er permanent halvmørke i idrætshallen på skolen, da lyset i flere armaturer ikke fungerer • Idrætshallen fremstår i ok stand, og halgulvet er udskiftet i 2015. Dog ofte udfordringer med tidtagning. Både omklædning og bad til gymnastiksalen og idrætshallen er i ok stand, men mangler ordentlig afskærmning ind til bad
Skolen ved Nordens Plads	• Gymnastiksalen fremstår slidt men funktionsdygtig. I salen er installeret nye vinduer for ca. 3 år siden, med elektrisk styring af vinduerne, så der let kan luftes ud. I salen er tilmed installeret musikanlæg med bluetooth-mulighed • Skolens idrætshal fik delvist nyt gulv samt ny ventilation og varme for ca. 3 år siden • Omklædning og bad fremstår i udmærket stand. Der er tilknyttet flere omklædningsrum til grupper eller individuelle i tilknytning til salen. Til gengæld er der kun ét omklædningsrum tilknyttet hallen
Søndermarksskolen	• Modernisering sker som en del af projektet ”Gamle gymnastiksale – nye muligheder”, og i sammenhæng med den forestående renovering af skolen.
Skolen på Grundtvigsvej	• Øvre sal i fin stand og med godt depotrum • Nedre sal i fin stand, dog kun et mindre depotrum. Der kan ikke spilles bold i salen, da lysinstallationer ikke tåler slag fra bolde e.l. • Multisalen i fin stand. Er dog alene tilgængelig for skolen
Lindevangsskolen	• Renoveringen af gymnastiksalene, omklædnings- og depotrum ventes at ske i forbindelse med en forstående renovering af Lindevangsskolen.

Økonomi

I Budgetaftalen for 2021-2022 er afsat 6,0 mio. kr. til opgradering af gymnastiksale på Frederiksberg, herunder er 5,0 mio. øremærket realisering af gymnastiksalsprojekterne på Søndermarksskolen og Skolen ved Søerne. Udover de i budgettet afsatte midler er der meddelt støttetilsagn fra LOA til projekternes realisering. Det er en betingelse i de meddelte tilsagn,

at Lokale- og Anlægsfondens tilskud ikke forholdsmæssigt kan overstige det bevilgede. Reduceres budgettet reduceres fondens tilskud tilsvarende.

Fondsbidrag som overstiger 25.000 kr. skal iht. kommunens styringsregler søges indtægts- og udgiftsbevilling via politisk behandling. Således skal de i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. udgiftsbevilges til de relevante driftskonti, mens det tilsvarende beløb indtægtsbevilges på de relevante indtægtskonti.

Fondsbidrag ydet fra offentlige myndigheder er ikke underlagt reglerne for den kommunale momsudligningsordning.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Undervisningsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 22. august 2022, pkt. 88:

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

1. at der gives en indtægtsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget i forbindelse med fondsstøtte fra Lokale- og Anlægsfonden til gymnastiksalprojekterne på Søndermarkskolen og Skolen ved Søerne,
2. at der gives en udgiftsbevilling på i alt henholdsvis 2.650.000 og 1.153.000 kr. i 2022 og 2023 under Klima-, Plan- og Boligudvalget til gymnastiksalprojekterne på Søndermarkskolen og Skolen ved Søerne, og
3. at status på de øvrige skolehaller tages til efterretning.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Undervisningsudvalget, at sagen tages til efterretning - herunder status på de øvrige skolehaller.

Beslutning fra Undervisningsudvalget 2022-25, 22. august 2022, pkt. 88:

Undervisningsudvalget tog sagen til efterretning - herunder status på de øvrige skolehaller.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bevillingsskema Gamle gymnastiksale - Nye muligheder

Punkt 124: Godkendelse af høringssvar til lov om ændring af planloven

01.00.05-P00-15-22

Resume

Den 5. juli 2022 sendte Indenrigs- og Boligministeriet et lovforslag om ændringer af planloven, lov om Planklagenævnet og lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet i høring, som skal udmønte dele af de to aftaler "Opfølgning på evaluering af planloven mv." af 15. juni 2022 og "Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022, Et grønnere og sikrere Danmark" af 25. juni 2022. Høringsfristen var den 18. august 2022, og forvaltningen har derfor udarbejdet og indgivet et høringssvar med forbehold for efterfølgende politisk godkendelse. Høringssvaret forelægges til udvalgets godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget godkendte høringssvar, til lovforslag om ændringer af planloven.

Udvalget ønskede en orientering vedr. mulighederne for 0-parkeringsnorm.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at høringssvar, til lovforslag om ændringer af planloven, godkendes.

Sagsfremstilling

Regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti har den 15. juni 2022 med aftale om "Opfølgning på evaluering af planloven mv." aftalt at gennemføre en række ændringer af planloven og anden relevant lovgivning. Derudover indgik regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Alternativet og Kristendemokraterne den 25. juni 2022 stemmeaftalen "Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022, Et grønnere og sikrere Danmark". De to aftaler skal bl.a. give kommunerne bedre mulighed for at gennemføre en planlægning, der kan mindske udledningen af klimagasser, øge modstandsdygtigheden ift. klimaforandringer samt styrke natur og bæredygtighed. Med henblik på at udmønte dele af de to aftaler har et lovforslag været i høring med høringsfrist den 18. august. Forvaltningen har udarbejdet og indgivet et høringssvar med forbehold for politisk godkendelse. Lovforslag og høringssvar er bilagt.

Med lovforslaget foreslås det, at planlovens formålsbestemmelse udvides til at omfatte klimahensyn, at de nationale interesser i kommuneplanlægningen udvides til at omfatte klimahensyn, og at det bliver muligt at planlægge for opstilling af vindmøller og solceller i landskaber, der kan karakteriseres som herregårdslandskaber eller godslandskaber. Derudover foreslås et hurtigere og mere fleksibelt klagesystem.

I høringssvaret berøres kun de punkter, hvortil der er bemærkninger. Svaret indeholder således ikke en fuldkommen gennemgang af lovforslaget eller aftalerne.

Bemærkninger til lovforslaget

Overordnet set er lovforslaget relevant for Frederiksberg, idet det er positivt, at kommunerne får bedre mulighed for at gennemføre en planlægning, der kan mindske udledningen af klimagasser, øge modstandsdygtigheden ift. klimaforandringer samt styrke natur og bæredygtighed.

Det bemærkes i høringssvaret, at den foreslåede ændring af formålsbestemmelsen ikke i sig selv vil give mulighed for i lokalplanlægningen at fastsætte nye type af bindende krav. Planlovens §15, stk. 2, det såkaldte lokalplankatalog, ændres ikke med forslaget. Frederiksberg Kommune opfordrer derfor til, at den resterende del af aftalerne - de specifikke muligheder for at varetage bl.a. klima- og bolighensyn i lokalplanlægningen - udmøntes snarest, således at intentionerne med aftalerne kan realiseres.

Aktuelt har Frederiksberg Kommune to forudgående høringer om større ændringer af kommuneplanen i offentlig høring. Det drejer sig om debatoplæggene "Grøn omstilling" og "udbygning af den blandede by - boligpolitisk udspil". I høringssvaret gøres opmærksom på, at begge høringer skal munde ud i et kommuneplantillæg med nye rammebestemmelser og retningslinjer for henholdsvis det grønne område og boligområdet. For at kunne tilrettelægge det kommende arbejde efterspørges der i høringssvaret en tidsplan for udmøntningen af den resterende del af aftalerne.

Relevante emner fra aftalerne

Følgende fra aftalerne er særligt relevant for Frederiksberg:

Nye muligheder for planlægning af parkering, der understøtter den grønne omstilling, herunder:

- Mulighed for øremærkning af grønne parkeringspladser til el- og delebiler
- Mulighed for planlægning af ingen (0) parkeringspladser
- Mulighed for krav til ladeinfrastruktur

Nye muligheder for at sikre bynatur og biodiversitet i planlægningen, herunder:

- Mulighed for krav til bynatur
- Mulighed for krav om minimum begrønningsprocent
- Mulighed for flere byhaver

Nye muligheder for at sikre et mere varieret boligudbud, herunder:

- Mulighed for at stille krav til, at ungdomsboliger bebos af unge under uddannelse
- Mulighed for midlertidige anvendelse af arealer under omdannelse

Derudover opfordres der i høringssvaret til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. ved privat boligbyggeri samt mulighed for at planlægge for forskellige boligtyper, f.eks. andelsboliger og byggefællesskaber. I tråd med den foreslåede indsats i det boligpolitiske udspil foreslår Frederiksberg Kommune således et samarbejde med staten om at udvikle nye reguleringsmuligheder, der kan være med til at sikre en blandet by, hvor alle typer borgere uanset indkomst har råd til at bo.

Endvidere efterspørges der fortsat flere grønne redskaber i planloven, herunder mulighed for at kunne stille krav om bæredygtige materialer, livscyklusanalyser, CO2-krav til byggeriet og mulighed for at kræve byggerier certificeret.

By- kultur- og miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lovforslaget såvel som de bagvedliggende aftaler indeholder relevante tiltag for Frederiksberg. Det er samtidig forvaltningens vurdering at væsentlige - og relevante for Frederiksberg - dele af aftalerne ikke udmøntes med lovændringen. I høringssvaret opfordres derfor til, at den resterende del af aftalerne udmøntes snarest med en ny lovændring.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, plan- og boligudvalget

Bilag

Udkast til forslag til ændring af planloven (VE) og love om PKN og MFKN

Høringsbrev

Høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af planloven

Punkt 125: Budgetforslag 2023 - Klima-, Plan- og Boligudvalget

00.30.10-S00-3-22

Resume

Budgetforslaget for 2023 forelægges med henblik på høring i fagudvalgene.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget drøftede budgetforslag 2023, idet der blev taget forbehold for budgetprocessen.

Udvalget ønskede en særskilt redegørelse vedr. DAB analysen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget drøfter budgetforslag 2023 og oversender eventuelle bemærkninger på udvalgets område.

Sagsfremstilling

Udvalget forelægges hermed budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget består af to dele. Den første del, som er vedlagt denne sag, indeholder den overordnede økonomi for hele kommunen og de enkelte udvalg. Herudover fremgår for hvert udvalg en beskrivelse af udvalgets opgaver, strategiske tiltag og udfordringer samt økonomi.

Den anden del er et teknisk budgetforslag, der indeholder en udvalgsgennemgang af mere teknisk karakter. Det tekniske budgetforslag offentliggøres på Frederiksberg Kommunes hjemmeside den 23. august 2022.

Gældende for de to dele af det administrative budgetforslag er, at de er udarbejdet med udgangspunkt i en budgetramme svarende til budgettet for 2022. Herudover er eventuelle ændringer som følge af politiske beslutninger eller opgaveændringer indarbejdet. Budgetforslaget indeholder alle ændringer, der indgår i hhv. 1. og 2. finansielle orientering. 2. finansielle orientering behandles på dagsordenen til møde i Magistraten parallelt med denne sag.

Økonomi

Fremgår af vedlagte bilag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Budgetforslag 2023