

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 28-11-2022

Mødedato Mandag d. 28. november 2022 kl. 21:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022, samt nye kriterier	4
Ændring af parkeringsforhold ved Skolen på Nylandsvej.....	8
Statusopfølgning på klimafondsprojekter.....	11
Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte.....	13
Falkoner Allé 120 - etablering af ny tagbolig og udvidelse af eksisterende.....	18
3. forventede regnskab 2022.....	21

Punkt 176: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – H.C. Ørstedes Vej 71-73 – Renovering, delvis genopførelse og tilbygning af ejendommen

Besigtigelse af ejendommen H.C. Ørstedes Vej 71-73 – renovering, delvis genopførelse og tilbygning foreslås berammet mandag den 9. januar 2023 kl. 8.15-8.30.

Sagen behandles på udvalgs mødet den 9. januar 2023.

Punkt 177: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022, samt nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar-30. juni 2022, samt forvaltningens anbefaling til et nyt kriterie for sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal på over 145 m².

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,
2. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,
3. at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m², hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen
4. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statusrapport - og
5. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 7. november 2022 sagen efter drøftelse.

Tidligere sagsfremstilling (7. november 2022)

Udvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 26. september, idet forvaltningen blev anmodet om at inddrage socialforvaltningen, såfremt der søges om sammenlægning med baggrund i sociale eller sundhedsmæssige forhold.

Sagsfremstilling af 26. september 2022

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier for lejlighedssammenlægning

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m². Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 31. januar 2022 om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger, skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by".

Udvalget besluttede efterfølgende på møde den 13. juni 2022, at grænsen for sammenlægninger af lejligheder skulle nedsættes til 145 m², hvilket efterfølgende er vedtaget af Magistraten og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022 i forbindelse med behandlingen af det boligpolitiske udspil. Det bemærkes, at der i det seneste halvår har været fire ansøgninger, hvor det samlede areal har været mellem 146 m² og 160 m².

De tidligere kriterier blev i 2016 vedtaget efter en række forelæggelser i det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg. Af referatet fra mødet (bilag 1) ses de forskellige oplæg til kriterier for lejlighedssammenlægninger og de kriterier, der på daværende tidspunkt endte med at blive vedtaget.

De sager om sammenlægninger af lejligheder med et samlet bruttoetageareal på 160 m², der siden 2016 har været forelagt til udvalgets stillingtagen, har hovedsageligt omhandlet sammenlægning af lejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand (oftest oprindelige en-familie-villaer) og også et fåtal sager, hvor der er taget hensyn til særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer. Det er således helt overvejende det tidligere kriterie om, at man almindeligvis kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der oprindeligt havde været en-familie-villaer, der har medført det antal tilladelser til sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 160 m², som man har set de seneste år.

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier, der begrænser muligheden for sammenlægning, er derfor som følger:

- *ikke* at videreføre det tidligere kriterie om, at man kan forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Dermed vil en stor del af de sammenlægninger, der har opnået tilladelse i de seneste år, ikke længere kunne få tilladelse. I denne type ejendomme vil man dermed kunne bibeholde forholdsvis store beboelseslejligheder, der vil være hensigtsmæssige som familieboliger.
- at videreføre det tidligere kriterie om, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets konkrete vurdering af en ansøgning. I denne type sager kan der være tale om, at f.eks. en rullestolsbruger kan have særlige arealmæssige behov. Udvalget vil i den type sager have mulighed for at lade disse særlige forhold indgå i den konkrete vurdering af sagen, uden at man som ansøger vil kunne forvente at få tilladelse.
- at sagen bliver afgjort administrativt med et afslag, hvis forvaltningen vurderer, at en ansøgning ikke overholder det nye kriterie, og der dermed ikke er grundlag for at meddele tilladelse.

- afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal mellem 130 m² og 145 m² fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m². Det vil sige, at man vil kunne forvente at få tilladelse til sammenlægning i denne type sager, hvilket vil medføre, at "mindre" lejligheder fortsat vil kunne sammenlægges.

Med udgangspunkt i de anbefalede kriterier vil der således blive foretaget en konkret vurdering af de enkelte sager.

Gennemgang af sager i første halvår 2022

Efter Lov om Boligforhold (tidl. Boligreguleringsloven) kan kommunen ikke nægte sammenlægning af boliger, når det samlede areal ikke overstiger 130 m².

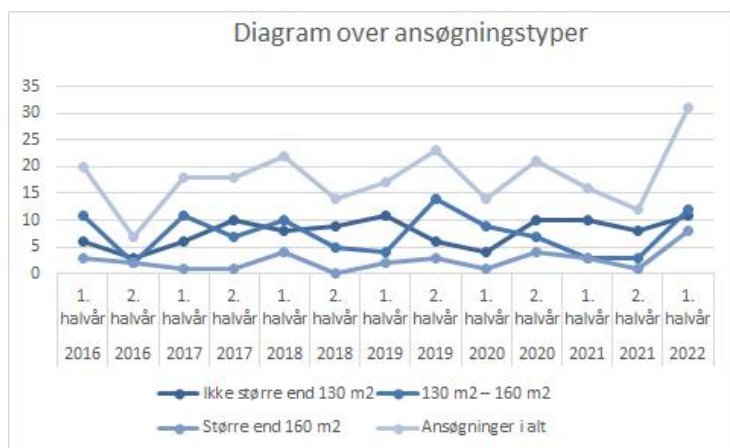
Der er i første halvår af 2022 truffet 31 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

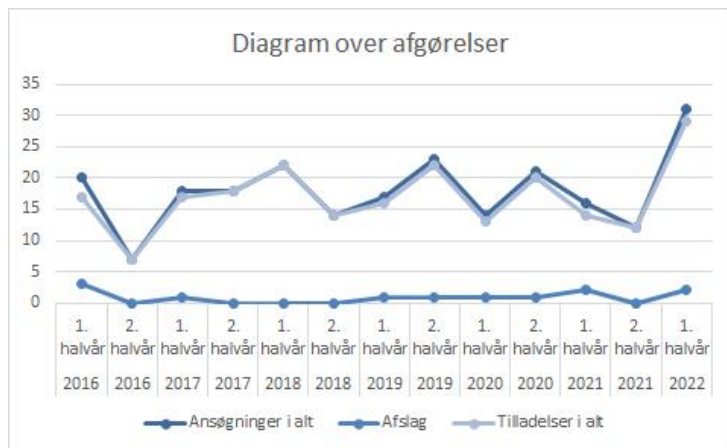
- 11 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m². Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 12 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² -160 m². Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger er imødekommet.
- 8 ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m². Af disse sager opnåede 6* tilladelse, mens to fik afslag efter politisk behandling.

**Den ene af sagerne har ikke fået endelig tilladelse endnu, da ejendomshandlen endnu ikke er afsluttet.*

En oversigt over ovennævnte ansøgninger, med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antal beboelsesrum, fremgår af bilag 2. Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at antallet af ansøgninger er væsentligt højere end de foregående halvår, og at væksten i ansøgninger hovedsageligt ses i sagerne mellem 130 m² -160 m² og i sagerne over 160 m².

Samlet boligareal	2016 1. halvår	2016 2. halvår	2017 1. halvår	2017 2. halvår	2018 1. halvår	2018 2. halvår	2019 1. halvår	2019 2. halvår	2020 1. halvår	2020 2. halvår	2021 1. halvår	2021 2. halvår	2022 1. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10	10	8	11
130 m ² -160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7	3	3	12
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4	3	1	8
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12	31
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0	2
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12	29





Lovgrundlag

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

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

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

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

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en nedsættelse af det tidligere arealkrav fra 160 m² til 145 m² samt en vedtagelse af nyt kriterie for sammenlægning, hvor særlige sociale helbredsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering, vil være med til at begrænse muligheden for lejlighedssammenlægninger samtidig med, at det fortsat vil være muligt at sammenlægge "mindre" lejligheder. Derudover vil det i langt de fleste sager være tydeligt for borgerne, om de vil kunne forvente tilladelse eller afslag til sammenlægning.

Det indstilles på den baggrund, at den halvårslige statussag tages til efterretning, at nyt kriterie til sammenlægning, hvor særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i en vurdering af sagen godkendes, samt at indstillingerne om kompetencen til afgørelsen af sager godkendes.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 26. september 2022, pkt. 127:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,
2. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,
3. at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m², hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen
4. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårslig statussag - og
5. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. september 2022, pkt. 127:

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

Indstilling 7. november 2022, pkt. 157:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens

medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,

2.at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m2, hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,

3.at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m2, hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen

4.at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m2 og 145 m2, fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m2, idet der forelægges en halvårlig statussag - og

5.at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 7. november 2022, pkt. 157:

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

Bilag

Bilag 1 - Referat fra møde i Kommunalbestyrelsen 25.1.2016

Bilag 2 - Oversigt over afgørelser 1. halvår 2022

Bilag 3 - Diagrammer over udvikling i antallet af afgørelser og fordeling efter arealkategorier

Punkt 178: Ændring af parkeringsforhold ved Skolen på Nylandsvej

05.01.00-G01-62-22

Resume

På baggrund af henvendelser om trafikmæssig utryghed ved Skolen på Nylandsvej og Børnehuset Æblehaven forelægges forslag til ændring af bilparkeringsforholdene på grunden. En ændring af bilparkeringsforholdene vil kunne bidrage til en forbedring af trafiksikkerheden på stedet og mindske utrygheden for henholdsvis børn og forældre samt medarbejderne på de to institutioner.

Beslutning

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

Indstilling

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

1.at det beslutes hvorvidt der skal gives dispensation fra lokalplan 21, afsnit 5 om parkeringsarealer, og dermed gives tilladelse til at nedlægge 9 af de 27 bilparkeringspladser, der er på Skolen på Nylandsvej og Børnehuset Æblehavens grund, eller om der alternativt skal indføres tidsrestriktion på pladserne - og

2.at forvaltningen bemyndiges til at indgå aftale med Københavns Professionshøjskole - Nylandsvej om at nedlægge fem bilparkeringspladser på den del af deres grund, der ligger ud til indkørselsvejen.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget,

1.at sagen tages til efterretning - og

2.at de fem bilparkeringspladser, der vil blive nedlagt, reserveres til Københavns Professionshøjskole - Nylandsvej på det overdækkede parkeringsareal ved Skolen På Nylandsvej, som del af aftalen.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Undervisningsudvalget,

at sagen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Skolen på Nylandsvej, Børnehuset Æblehaven og Københavns Professionshøjskole - Nylandsvej består af flere bygninger, som deler adgangsvej ud mod Nylandsvej. Adgangsvejen fører ind til skolegården og Børnehuset Æblehaven, men også til samlet 32 bilparkeringspladser, som er opdelt i 18 pladser beliggende under overdækningen på Skolen på Nylandsvej og 14 pladser beliggende langs adgangsvejen. Fem af de 14 bilparkeringspladser er tilknyttet professionsskolen, mens de resterende ni pladser er tilknyttet skolen og børnehuset. Placeringen af institutionerne og bilparkeringspladserne fremgår af bilag 1.

De 18 bilparkeringspladser under overdækningen benyttes af beboere i lokalområdet, forældre og ansatte på institutionerne, mens de 9 bilparkeringspladser langs adgangsvejen, der er tilknyttet skolen og børnehuset, primært benyttes til afsætning og afhentning af børn og således anvendes mest i morgen- og eftermiddagstimerne. De 18 bilparkeringspladser under overdækningen er en del af parkeringszonen på Frederiksberg og kan benyttes med licens til zonen. De fem bilparkeringspladser tilknyttet professionshøjskolen benyttes primært af personale tilknyttet højskolen og har privat parkeringskontrol.

Ledelserne på Skolen på Nylandsvej og Børnehuset Æblehaven har rettet henvendelse til forvaltningen om trafiksikkerheden ved institutionerne og specielt omkring adgangsvejen. På baggrund af henvendelserne blev den 31. august afholdt møde på stedet. På mødet deltog repræsentanter fra hhv. skolen, skolebestyrelsen, børnehuset og forvaltningen. Skolen og børnehuset oplever forringet trafiksikkerhed og farlige situationer ved indkørselsvejen fra Nylandsvej, hvor mange – specielt i morgentimerne - kører ind og afsætter børn på bilparkeringspladserne for derefter at skulle vende for at kunne komme ud igen - samtidig med, at der er fodgængere og cyklister på indkørselsvejen. Det er derfor ønsket, at de 14 parkeringspladser langs adgangsvejen nedlægges for at forbedre trafiksikkerheden på stedet. Selvom hastigheden er lav, og der ikke er registreret trafikuheld på stedet, er forvaltningen enig i, at trafiksituationen på stedet kan være svær at overskue - særligt for børn, hvilket betyder nedsat tryghed og øget risiko for trafikuheld.

Det er forvaltningens trafiksikkerhedsmæssige vurdering, at områdets indretning ikke giver den fornødne sikkerhed og tryghed for de mange, der skal til og fra Nylandsvej, til både skolen og institutionen Æblehaven. Vejen, der går gennem og under bygningen, er ikke indrettet med fortov og det gælder ligeledes det sidste stykke ned mod Æblehaven. Dertil kommer, at parkeringspladserne er vinkelrette på kørebanen, hvilket betyder at der skal bakes ud på et areal, hvor der også færdes fodgængere og cyklister, herunder børn. Manøvrearealet på vejen er desuden kun 6 m bredt og ikke de 7 m,

der anbefales i vejreglerne. Det betyder, at der skal en ekstra bakkemanøvre til, når man skal ud fra parkeringsbåsen. Forvaltningen anbefaler derfor, at de 14 bilparkeringspladser nedlægges, eller at der etableres en restriktion for brugen af adgangsvejen og bilparkeringspladserne, så de ikke kan anvendes i tidsrummet 6.30-18.00.

En nedlæggelse af bilparkeringspladserne vil supplerende give mulighed for en omdannelse af arealerne til udeareal for skolen. Det kan dertil nævnes, at Skolen på Nyelandsvej har en af de mindste skolegård på Frederiksberg. En tidsrestriktion vil give mulighed for, at arealet i skoletiden vil kunne benyttes som udeareal i lighed med flexarealer, som det kendes fra andre skoler. Det bemærkes, at der ikke er afsat budget til en omdannelse af området. Sagens trafikikkerhedsmæssige aspekt vil ved tidsrestriktion kunne håndteres alene gennem en ændring af skiltningen i området, hvilket der er midler til på den driftskontoen til etablering af ny skiltning og afmærkning.

Et alternativ til nedlæggelse af alle 14 bilparkeringspladser, kan være at nedlægge de 9 bilparkeringspladser i den ene side, bibeholde de 5 bilparkeringspladser tilknyttet professionshøjskolen og anlægge et fortov i den side, hvor bilparkeringspladserne nedlægges. Dette vil give børnene en mere sikker og separat adgangsvej fra Nyelandsvej ind til skolen. Der er ikke afsat midler til eventuelt anlæg af fortov.

Beslattes enten en nedlæggelse af bilparkeringspladserne langs adgangsvejen eller en restriktion for brugen af adgangsvejen for motorkøretøjer, foreslås det, at der - for at kompensere for antallet af bilparkeringspladser tilknyttet professionshøjskolen - reserveres fem bilparkeringspladser til denne på det overdækkede areal med bilparkering under Skolen på Nyelandsvej. Der er i alt 18 parkeringspladser på det overdækkede areal.

Parkering på grunden er reguleret i lokalplan 21, hvor det i afsnit 5 fremgår, at parkeringsarealets størrelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen under hensyn til bebyggelsens anvendelse. Der er ikke fastlagt et parkeringskrav i lokalplanen i forhold til antal bilparkeringspladser, og der er tidligere givet tilladelse til ændring antallet af bilparkeringspladser på grunden. Således besluttede daværende By- og Miljøudvalg tilbage i august 2017, at der kunne nedlægges to bilparkeringspladser på grunden, mod at disse blev placeret på offentlig vej i umiddelbar nærhed. Dette af hensyn til den generelle parkeringssituation i området, og idet forvaltningen vurderede, at hensynet til bebyggelsens anvendelse ikke blev ændret, da der stadig var 18 parkeringspladser på ejendommen.

I forbindelse med ombygningen af skolegården på Skolen på Nyelandsvej i 2017 blev de 9 bilparkeringspladser placeret langs indkørselsvejen, hvor de tidligere var placeret foran Børnehuset Æblehaven. Baseret på luftfoto fra 2018-2021 er belægningsprocenten for de fem bilparkeringspladser tilknyttet professionshøjskolen mellem 40 og 100 pct., mens belægningsgraden for de 9 offentlige bilparkeringspladser er mellem 10 og 33 pct. Området har som helhed en belægningsgrad på ca. 70 pct. i hverdagene, mens der i weekender og om natten er belægningsgrader svarende til 90-100 pct. Forvaltningen har afsøgt mulighederne for erstatningspladser på de nærliggende veje, men det er desværre ikke muligt at optimere mere på parkeringen med mindre der fældes træer eller fjernes cykelstativer. Hertil bemærker forvaltningen, at bilparkeringspladserne er benyttet mindre end de øvrige parkeringstilbud i området, hvorfor en nedlæggelse eller restriktion af disse vurderes at have begrænset betydning for den samlede parkeringssituation i området.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en nedlæggelse eller restriktion af de 14 bilparkeringspladser langs indkørselsvejen til Skolen på Nyelandsvej vil kunne bidrage til forbedret trafikikkerhed og -tryghed for børn, forældre og ansatte tilknyttet hhv. Skolen på Nyelandsvej og Børnehuset Æblehaven. Det vurderes endvidere, at en nedlæggelse eller restriktion af bilparkeringspladserne kun vil have begrænset betydning for parkeringssituationen i lokalområdet, idet pladserne ser ud til at blive benyttet væsentligt mindre end øvrige parkeringsmuligheder i området. Sagen kan eventuelt belyses yderligere ved en fælles besigtigelse for de relevante udvalg.

Økonomi

Der er ikke afsat midler til en egentlig omdannelse af området langs adgangsvejen. Hvis det besluttes, at der skal ske en omdannelse af området, vil der skulle forelægges en separat sag herom. En ændring af skiltningen vil kunne afholdes af midler til ny skiltning og afmærkning.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget, Undervisningsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 - Sag om nedlæggelse af bilparkeringspladser på skolens areal

Punkt 179: Statusopfølgning på klimafondsprojekter

00.16.02-A00-3-22

Resume

Magistraten får med denne sag en statusopfølgning på Klimafonden og fremdriften i de projekter, der er udmøntet i perioden 2020-2025.

Beslutning

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

Udvalget anmodede om en orientering vedr. Frederiksberg Forsynings strategi for vedvarende energi.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Magistraten,
at statusopfølgningen tages til efterretning.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget,
at statusopfølgningen tages til orientering.

Sagsfremstilling

I budget 2020 og budget 2021 er der afsat midler til klimafonden for samlet 65 mio. kr i perioden 2021-2025. Magistraten har tidligere godkendt forslag til disponering af Klimafonden.

I forbindelse med Magistratens godkendelse af disponeringen af midlerne for perioden 2021-2025 på møde den 31. maj 2021, bad Magistraten samtidig forvaltningen om en politisk opfølgning på projekterne – herunder også de tidligere besluttede projekter under Klimafonden.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet en statusopfølgning på Klimafonden og fremdriften i projekterne. Statusopfølgningen er vedhæftet som bilag 1 og indeholder foruden status på projekterne/initiativerne også en kort beskrivelse af indhold, baggrund, målsætning og CO₂-reduktionseffekt fra de oprindelige klimafondsoplæg.

Samlet set viser statusopfølgningen på Klimafonden og de igangsatte projekter, at projekterne med planlagt opstart i 2020 og 2021 har været udfordrede og forsinkede pga. coronapandemien. En række projekter er afsluttet, men forsinkelsen har betydet, at nogle projekter, som skulle have været afsluttet, er blevet forlænget. For den samlede økonomi betyder det, at dele af økonomien fra årene enten er lagt i kassen eller overført til senere brug i projektperioden.

I 2022 har der været bedre mulighed for at få projekterne godt i gang. De fleste projekter følger tidsplanen og har tilsvarende forbrug af midler som planlagt. Der er dog fortsat projekter, som er forsinkede, blandt andet på grund af ændrede prioriteringer, som følge af situationen i Ukraine eller ændrede planer hos eksterne samarbejdspartnere.

Følgende projekter er gennemført og afsluttet på nuværende tidspunkt:

- Projekt B - Delebiler - i Svømmehalskvarteret
- Projekt E - Bæredygtighed på skoleskemaet
- Projekt 3 - Grønne køretøjer i udbud af serviceydelser
- Projekt 7 - CO₂-reduktion i vejbelysning (anlæg)
- Projekt 8 - CO₂-reducerende udbud af anlægsprojekter
- Projekt 10 - Digital platform for elbilladestander til virksomheder/arbejdspladser
- Projekt 16 - Klimavækst - klimaforbedringer og beskæftigelse

Herudover er følgende projekter afsluttet før planlagt eller reduceret i økonomisk omfang:

- Projekt G - Bæredygtighedsråd og strategiske initiativer: Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med konstitueringsaftalen at nedlægge bæredygtighedsrådet med udgangen af 2021. Projektet er således samlet afsluttet, idet dog mindre dele af opgaver og økonomi overflyttes til klimafondsprojekt 15 - "Klima- og energifaglig implementering af klimaplan" i forbindelse med 3. forventede regnskab.

- Projekt H - Bæredygtighedslaboratorium: Magistraten har den 28. marts 2022 besluttet at opsige kontrakten med Station om udvikling og drift af Bæredygtighedslaboratoriet.
- Projekt 2 - Fremrykning af 100 pct. el-busdrift til 2025: Projektet gennemføres som planlagt, men på baggrund af erfaringer fra udbud af buslinjer i 2023 og reducerede estimater på fremtidige udgifter er der fundet et mindre behov for finansiering fra klimafonden.

Økonomi

I bilag 2 fremgår en oversigt over økonomien i den samlede portefølje af klimafondsprojekter. Oversigten viser både det oprindelige økonomiske omfang af de enkelte projekter i perioden 2020 til 2025, det aktuelle budget, samt årsagen til forskellen i form af at midler, der er lagt i kassen eller omprioriteret til andre klimafondsprojekter. I alt er der lagt 7,8 mio. kr. i kassen ud af de oprindeligt afsatte 65 mio. kr. i perioden 2020-2025.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten, Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 28. november 2022, pkt. 376:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Magistraten, at statusopfølgningen tages til efterretning.

Bilag

Status for projekter i klimafond til MAG

Bilag 2 Økonomitabel klimafond

Punkt 180: Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte

01.11.00-A26-1-19

Resume

Byfornyelsen har modtaget seks ansøgninger om byfornyelsesstøtte i 2022. Sagen fremlægges, så udvalget kan tage stilling til prioritering af ansøgningerne i henhold til Byfornyelsesstrategi 2019-2022. Listen danner baggrund for By-, Kultur- og Miljøområdet videre arbejde frem mod nye byfornyelsesbeslutninger.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at prioritet 1 og 2 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte - og
2. at prioritet 3, 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte med henvisning til de begrænsede midler på området. Udvalget anmodede om forslag til, hvordan man med de begrænsede midler, kan støtte områdeudvikling i Finsensvej Vest,
3. at prioritet 4 kan komme i betragtning ved en senere prioritering af midler, såfremt der sker en yderligere konkretisering af projektet samt dokumenteres opbakningen fra beboerne.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2022 godkendes,
2. at prioritet 1-4 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte - og
3. at prioritet 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, fordi projektet ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende byfornyelsesstrategi.

Sagsfremstilling

Udvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 26. september, idet udvalget ønskede en redegørelse for, hvorledes byfornyelsesmidlerne kan målrettes yderligere, for eksempel mod private udlejningsboliger med omkostningsbestemt leje.

Formålet med byfornyelsesloven og byfornyelsesindsatsen er at give kommunen mulighed for at sikre gode boligsociale forhold.

Byfornyelsesloven er en rammelov og bygger på et decentralt princip. Det giver kommunen vide rammer i forhold til, hvordan støtten skal prioriteres samt hvilke objektive kriterier, der skal lægges til grund i kommunens prioritering af byfornyelsesindsatsen.

Kommunens objektive kriterier kan formaliseres i en "byfornyelsesstrategi", som kan angive i hvilken del af kommunen, Kommunalbestyrelsen vil prioritere sin indsats, samt hvilke bygningstyper og hvilke typer af arbejde, som Kommunalbestyrelsen ønsker at støtte. Derudover kan dokumentet indeholde Kommunalbestyrelsens krav til medfinansiering samt principper for tildeling af indfasningsstøtte.

En byfornyelsesstrategi skal ligge inden for rammerne af byfornyelsesloven og overholde forvaltningslovens generelle regler, herunder om varetagelse af saglige hensyn. Kommunen kan således ikke varetage hensyn udover det, der er forudsat i loven, og udover formålet med love i sin byfornyelsesstrategi.

Såfremt kommunen ønsker at målrette byfornyelsesmidlerne yderligere - eksempelvis ved at yde byfornyelsesstøtte til private udlejningsejendomme, hvor der opkræves omkostningsbestemt leje - ville dette udelukke udlejningsejendomme, hvor huslejen opkræves efter det lejedes værdi. Ligeledes ville det udelukke andels- og ejerforeninger. Et kriterie om omkostningsbestemt leje for støtte ville altså indebære en forskellig behandling af private udlejningsejendomme - ikke på grundlag af bygningens geografiske beliggenhed, bygningens type eller arbejdets art, men alene ud fra grundlaget for lejefastsættelsen i bygningens lejemål. Dette vurderes næppe at være et sagligt kriterie ved administrationen af byfornyelseslovens regler om støtte til bygningsfornyelse.

Det vil være muligt at målrette byfornyelsesmidlerne yderligere, men det bør dog være efter objektive kriterier, der nærmere angiver, hvorledes støtten skal prioriteres. Det vil kræve en beslutning i kommunalbestyrelsen om en ny byfornyelsesstrategi med en ændring og en præcisering af ansøgningskriterierne for ansøgning om byfornyelsesstøtte.

Herefter skal strategien offentliggøres i FrederiksbergLIV og meldes ud til offentligheden. Som følge af de almindelige forvaltningsretlige principper kan der imidlertid ikke ændres i kriterierne i forhold til ansøgninger, der er modtaget på baggrund af den gældende Byfornyelsesstrategi 2019-2022. Der henvises til bilag 4.

Tidligere sagsfremstilling af 26. september 2022

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog på mødet den 30. maj 2022 sagen, idet udvalget bad om besigtigelse af henholdsvis Julius Valentiners Vej 37 og Peter Bangs Vej 74 inden yderligere drøftelse heraf. Besigtigelsen fandt sted mandag den 22. august 2022.

Det bemærkes supplerende, at den gældende byfornyelsesstrategi udløber ved årsskiftet, og at forvaltningen planlægger at forelægge udkast til en ny byfornyelsesstrategi på møde den 21. november 2022.

Tidligere sagsfremstilling af 30. maj 2022

Byfornyelse har i medfør af byfornyelsesloven til hensigt at give støtte til vedligeholdelse og forbedring af ældre etageejendomme opført før 1960, der mangler tidssvarende installationer, der er væsentligt nedslidte, og hvor der er behov for energiforbedringer. Derudover kan der for flere ejendomme træffes beslutning om etablering af fælles gårdanlæg for tilvejebringelse af tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af drift og vedligeholdelse af ejendommenes friarealer.

Ansøgningsfristen for byfornyelsesstøtte i 2022 blev annonceret på kommunens hjemmeside samt i FrederiksbergLIV. Inden fristudløb den 15. marts 2022 har forvaltningen modtaget seks ansøgninger, der omfatter to fælles gårdanlæg og fire bygningsforbedringer. Ansøgningerne om bygningsforbedringer indeholder blandt andet renovering af tag og facader, istandsættelse af vinduer, energi- og støjreducerende tiltag samt klimasikring. Støtte til byfornyelsesaktiviteter i Frederiksberg Kommune finansieres i henhold til byfornyelsesloven fuldt ud af kommunen.

Kriterier for modtagelse af støtte

Ansøgningskriterierne for byfornyelsen, der vedrører ansøgninger fra 2022, fremgår af Byfornyelsesstrategi 2019-2022. I strategien er fastsat kriterier for, hvilke ejendomme og projekter der kan søge støtte. Ejendomme inden for den geografiske afgrænsning af områdefornyelsesindsats Finsensvej Vest skal prioriteres. En samtidig opfyldelse af flere af nedenstående kriterier betyder en højere rangering af den enkelte ansøgning på prioriteringslisten.

Prioriteringsrækkefølge	Ejendomme	Fælles gårdanlæg
1	Projekter i Finsensvej Vest	Projekter i Finsensvej Vest
2	Energireducerende tiltag	Utidssvarende opholdsarealer
3	Klimasikring	Klimatilpasning af opholdsarealer
4	Taghaver og grønne tage	Utidssvarende håndtering af affald

Besigtigelse

Som grundlag for udarbejdelse af den prioriterede liste er alle fire ejendomme og de to friarealområder besigtiget med henblik på en individuel vurdering af de faktiske forhold og tilstande. Herudover er der ved besigtigelsen taget stilling til projekternes opfyldelse af ansøgningskriterierne samt omfanget af et eventuelt byfornyelsesprojekt.

Prioriteringsliste

Ud fra byfornyelsesstrategiens kriterier for ejendomme og fælles gårdanlæg er nedenstående By-, Kultur- og Miljøområdet forslag til prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte. Prioriteringslisten er vedlagt som bilag. Af listen fremgår, hvilke kriterier de enkelte ansøgninger opfylder.

Ansøgning	Indhold	By-, Kultur- og Miljørådets begrundelse for prioritering
-----------	---------	---

1	Gustav Johannsens Vej 37A-F	Renoveringsarbejder omfatter isolering af fundament og ydre kældervægge, samt etablering af omfangsdræn.	Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag samt klimasikring.
2	Gustav Johannsens Vej 50-60	Renoveringsarbejder omfatter isolering af fundament og ydre kældervægge, samt etablering af omfangsdræn.	Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag samt klimasikring.
3	Julius Valentiners Vej 37	Renoveringsarbejder omfatter renovering af tag, facader, etageadskillelse, vandinstallationer samt nye vinduer.	Ejendommen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og bygningsfornyelsen indeholder energireducerende tiltag.
4	Etablering af fælles gårdanlæg Peter Bangs Vej 74 m.fl.	Ansøgning om etablering af fælles gårdanlæg.	- Karréen er beliggende i indsatsområde Finsensvej Vest og de nuværende gårde har utidssvarende opholdsarealer og håndtering af affald. - Der er til en vis grad basis for klimatilpasning af opholdsarealer.
5	Etablering af fælles gårdanlæg Engtoftevej 1 m.fl.	Ansøgning om etablering af fælles gårdanlæg.	- Karréen har utidssvarende opholdsarealer og håndtering af affald. Der er til en vis grad basis for klimatilpasning af opholdsarealer. - Projektet ligger ikke i prioriteret område.
6	Nordre Fasanvej 103	Renoveringsarbejder omfatter istandsættelse af vinduer, døre og porte.	- Renoveringsprojektet indeholder energireducerende tiltag. - Projektet ligger ikke i prioriteret område.

Ansøgninger i forhold til Byfornyelsesstrategien

De fire øverste projekter på prioriteringslisten ligger alle inden for indsatsområde Finsensvej Vest, hvorfor de lever op til hovedkriteriet i byfornyelsesstrategien. I den nugældende byfornyelsesstrategi skal projekter i området Finsensvej Vest – hvor der er en igangværende områdeudvikling – prioriteres højt. Støtte til restaurering af bevaringsværdige detaljer kan gives i hele kommunen.

For fælles opholdsarealers vedkommende skal ansøgningen udover beliggenhed bedømmes i forhold til kriterier som utidssvarende udearealer, bedre håndtering af affald og mulighed for bedre skybrudssikring. For bygningsforbedringer er det især energirenovering, der i forhold til kriterierne skal vurderes højt og dernæst klimasikring.

Forvaltningen anbefaler, at prioritet 1 til 3 modtager svar med tilsagn på ansøgningen, samt at prioritet 4 modtager tilsagn under forudsætning af, at der inden den 1. december i år opnås 2/3 flertal blandt ejere og beboere i karreen for gårdsammenlægning. Derudover anbefales, at prioritet 5 og 6 modtager svar om afslag på ansøgningen, fordi projektet ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende

byfornyelsesstrategi. For prioritet 6 med den yderligere begrundelse, at byfornyelsesloven ikke giver mulighed for at yde byfornyelsesstøtte til renoveringsprojekter, der allerede er påbegyndt, før der er givet tilsagn om støtte.

Tabellen nedenfor viser, hvordan midlerne forventes anvendt i 2022-2026, såfremt prioriteringen godkendes på konkrete projekter samt de midler, der er til disponering til nye projekter.

	2022	2023	2024	2025	2026
Projektledelse	500	500	500	500	500
Kondemnering	200	200	200	200	200
Gustav Johannsens Vej 37A-F	1.550				
Gustav Johannsens Vej 50-60	1.700				
Gårdanlæg Gustav Johannsens Vej 37 og 50-60	2.200	1.800			
Områdefornyelse Finsensvej Vest	1.300	3.500	2.813	6.800	6.800
Julius Valentiners Vej 37		1.500			
Gårdanlæg Peter Bangs Vej 74 m.fl.			3.987		
Ramme til disponering	0	0	0	0	0
I alt udgifter (1.000 kr.)	7.450	7.500	7.500	7.500	7.500

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at prioritet 1-4 opfylder kriterierne for tildeling af byfornyelsesstøtte, som beskrevet i Byfornyelsesstrategi 2019-2022. Her lægges særligt vægt på, at projekterne er lokaliseret i Finsensvej Vest og således medvirker til et generelt løft af kvarteret.

Økonomi

Byfornyelsesstøtte til prioriterede ansøgninger vil blive forhandlet således, at kommunens budget overholdes. Udbetaling af støtte til de højst prioriterede projekter vil tidligst kunne foregå i 2022, men forhandlingerne påbegyndes efter endt udvalgsbehandling.

Projektet med 4. prioritering omhandler fælles gårdanlæg. Anlægsudgifter hertil finansieres 100 pct. af kommunen. Projekterne med 1. 2. og 3. prioritering omhandler bygningsforbedring af tre udlejningsejendomme. Støtteandelen fastsættes ud fra et konkret skøn og afholdes af kommunens anlægsudgifter. For denne type sager gælder, at der indbetales 1,5 pct. af de samlede ombygningsudgifter til Byggeskadefonden ved Bygningsfornyelse, BvB.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 30. maj 2022, pkt. 89:

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

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 30. maj 2022, pkt. 89:

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2022 godkendes,
2. at prioritet 1 og 2 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, idet udvalget allerede har besigtiget disse.
3. Inden der træffes yderligere beslutninger ønsker udvalget at besigtige forslag 3 og 4 og drøfte byfornyelseskriterierne set i lyset af de begrænsede midler til byfornyelse,
4. at prioritet 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, fordi projekterne ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende

byfornyelsesstrategi.

Indstilling 26. september 2022, pkt. 136:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at prioritering af ansøgninger om byfornyelsesstøtte 2022 godkendes,
2. at prioritet 1-4 modtager svar om, at ansøgningen kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte - og
3. at prioritet 5 og 6 modtager svar om, at ansøgningen ikke kan komme i betragtning til byfornyelsesstøtte, fordi projektet ikke vurderes til i tilstrækkelig grad at opfylde kriterierne for tildeling af støtte i henhold til gældende byfornyelsesstrategi.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. september 2022, pkt. 136:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en redegørelse for, hvorledes byfornyelsesmidlerne kan målrettes yderligere.

Bilag

1. Forslag til prioritering af ansøgninger af 20. maj 2022
2. Prioriteringsoversigt 2022
3. Byfornyelsesstrategi 2019-2022
4. Notat - Redegørelse for, hvorledes byfornyelsesmidlerne kan målrettes yderligere

Punkt 181: Falkoner Allé 120 - etablering af ny tagbolig og udvidelse af eksisterende

02.34.02-P19-404-22

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne tagetagen i en ejendom på Falkoner Allé 120-122 ved at etablere en ny tagbolig på 110 m² og derudover udvide en eksisterende bolig i tagetagen. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet ikke følger rammebestemmelser for etablering af opholdsareal og bilparkeringsplads i Kommuneplan 2021.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der gives tilladelse til etablering af en ny tagbolig og udvidelse af en eksisterende bolig, herunder

1. at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af 1 bilparkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond,
2. at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af opholdsareal på - og
3. at renovering af ejendommen udføres i tæt samarbejde med forvaltningen for at sikre sammenhæng med bebyggelsen mod Ågade.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra A/B Aahuset, som i forbindelse med en større renovering af ejendommen på Falkoner Allé 120-122 ønsker 1) at etablere en ny tagbolig på 110 m² og 2) udvide den eksisterende tagbolig i ejendommen fra 45 m² til 153 m².

Ejendommen på Falkoner Allé 120-122 er opført som beboelsesejendom med to opgange med boliger fra 1. til 4. sal. I stueetagen er der erhverv og en enkelt enhed til blandet bolig og erhverv. I 1967 blev der givet tilladelse til at indrette den eksisterende tagbolig i den tidligere atelierlejlighed. Da der er tale om en meget lille lejlighed på 45 m², blev det tinglyst, at lejligheden kun må beboes af maksimalt to personer. Ejendommen har en høj bevaringsværdi – SAVE 3, fordi den sammen med ejendommen Falkoner Allé 124 og 126 fremstår velstruktureret med flere fine detaljer og elementer ud mod Ågade og Falkoner Alle.

Ejendommen har fælles gård med ejendommen Falkoner Allé 124-128. Det fælles gårdanlæg på 990 m² er blevet etableret i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning fra 2020. Arealet fra de fire matrikler er blevet sammenlagt til én samlet gårdhave, hvor man kan færdes overalt uanset eventuelle bevægelseshandicap. Gårdanlægget indeholder større såvel som individuelle opholdsmuligheder, rum for beplantning og aktiviteter for børn og haveinteresserede, herunder sandkasse, børneskur til opbevaring af legetøj og børnevogne, drivhus, overdækket cykelparkering, haveskur og affaldsskur. Håndtering af regnvand sker gennem regnvandsbede som fungerer til opsamling og forsinkelse af hverdagsregn. Der er desuden etableret grønt tag på affaldsskuret. Det er ikke muligt at etablere parkering eller yderligere opholdsarealer på ejendommen.

Ansøgningen

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil. Mod gaden vil taget få en ny kvist svarende til ejendommen eksisterende kviste. Der vil ligeledes blive integreret ovenlys yderligere i tagfladen, der vil matche den bevaringsværdige bygning. På det resterende areal i tagetagen vil der blive etableret pulterrum til ejendommens boliger.

Bygningen vil - udover boligprojektet - gennemgå en facaderenovering og tagudskiftning til nye røde vingetegl mod gaden og ny naturskifer mod gården svarende til det eksisterende. Ligeledes vil der blive udført en komplet vinduesudskiftning af alle ejendommens vinduer til moderne energivinduer, som kan mindske bygningens varmetab og lydgener.

Ansøger er indstillet på at bearbejde projektet vedrørende gadefacaden, herunder skiltning, så der kan opnås en bedre sammenhæng mellem ejendommens facade og underfacade.

Regelgrundlag

Tinglyst deklaration af 19-04-1907 med facadecensur

I forbindelse med opførelsen af ejendommen er det tinglyst på ejendommen, at alle tegninger skal godkendes af kommunen.

Lokalplan 26

Ejendommen er beliggende i lokalplan 26, underområde I. Lokalplanen bestemmer at området må anvendes til boligformål samt forretningsvirksomhed i de to nederste etager (stue og 1. sal).

Lokalplanen har ingen bestemmelser om parkering- eller opholdsarealer. Derfor skal ansøgningen på dette punkt behandles efter bygningsreglementets bestemmelser. Til vurdering af hvad der er tilfredsstillende anvendes rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

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.

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.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

Det er By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering, at tag og vinduerne kan udskiftes, da de eksisterende vinduer ikke er originale. Forvaltningen vil i den videre dialog med ansøger sikre, at det nye tag og de nye vinduer er tilpasset ejendommens originale udtryk i forhold til opdeling og udseende, så den tydelige sammenhæng med naboejendommen fastholdes og ejendommens bærende værdier bliver bevaret i overensstemmelse med facadecensuren.

Den ansøgte etablering af en ny tagbolig er af beskedent omfang, da ejendommens tagetage allerede er delvist udnyttet til bolig og allerede i dag syner af bolig. Desuden vurderer forvaltningen, at de nye boliger er veldisponeret og gennemlyste.

Lejlighederne overholder både krav om minimumsstørrelser for familieboliger på 55 m² og krav om gennemsnitsstørrelse på 90 m². Projektet medfører, at ejendommens lejligheder får en gennemsnitsstørrelse på 110 m² i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at underfacaden i dag fremstår uden sammenhæng med resten af huset. En renovering af underfacaden samt en mindre markant skiltning vil skabe en meget smukkere og mere harmonisk facade, hvilket er særligt vigtigt netop på dette sted i byen, som er en af indgangene til Frederiksberg.

Opholdsarealer i gården er taget i brug i september 2022, og fremtræder som fælles opholdsarealer af høj kvalitet.

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 vurderes det samlet set, at det allerede udførte gårdanlæg samt en bearbejdning af ejendommens underfacade i dialog med forvaltningen taler for en tilladelse til projektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller på den baggrund, at projektet godkendes mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond svarende til en bilparkeringsplads.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for en bilparkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladsen ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Byggeandragende

Supplerende oplysninger til byggeandragende

Situationsplan - Fælles gårdanlæg

Fotos gårdrum, før, under og efter renovering

Fotos af eksisterende facader mod gade

Facade mod Ågade, eksisterende forhold

Facade mod Ågade, fremtidige forhold

Facade mod Falkoner Alle, eksisterende forhold

Facade mod Falkoner Alle, fremtidige forhold

Tagplan, eksisterende forhold

Tagplan, fremtidige forhold

Tagetage, eksisterende forhold

Tagetage, fremtidige forhold

Punkt 182: 3. forventede regnskab 2022

00.30.14-S00-4-22

Resume

Sagen indeholder forvaltningens tredje og sidste samlede prognose for regnskabsresultatet 2022. 3. forventede regnskab er en opdateret status på overholdelse af budgettet i 2022, som bygger på forventninger samt faktisk forbrug i årets første ni måneder.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog 3. forventede regnskab 2022 til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at 3. forventede regnskab 2022 tages til efterretning
2. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2022 på 89,5 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter jf. bilag 3,
 2. Mindreudgifter på driften i 2022 med 0,5 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3
 3. 3,3 mio. kr. flyttes fra overførsels- til serviceudgifter i 2022. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2022 og frem jf. bilag 3,
 4. Overførsler mellem år opskrifter 2022 med 4,5 mio. kr. med modpost på -0,01 mio. kr. i 2023, -2,1 mio. kr. i budget 2024, -1,7 mio. kr. i budget 2025 og -0,7 mio. kr. i budget 2026, jf. bilag 3,
3. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. 3,3 mio. kr. flyttes fra overførsels- til serviceudgifter i 2022. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes neutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2022 og frem jf. bilag 3,
 2. Mindreudgifter for 21,2 mio. kr. i 2022 tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3
4. at følgende tillægsbevillinger meddeles under det brugerfinansierede område:
 1. Udgiftsneutrale omplaceringer inden for og imellem udvalg i 2022 og for 2023 og frem indarbejdes i budgettet, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreudgifter for 0,2 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen, jf. bilag 3,
5. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 71 mio. kr. i 2022, med modpost på den negative anlægspulje,
 2. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 64,2 mio. kr. i 2022 med modpost på kassen,
 3. Merudgifter for 128,0 mio. kr. i 2023, med modpost på den negative anlægspulje i 2023,
 4. Merudgifter for 1,5 mio. kr. i 2024 der indarbejdes i budgetforslaget til 2024,
 5. Mindreindtægter for 3,9 mio. kr. i 2022 med modpost på kassen, jf. bilag 6,
 6. Merindtægter for 2,7 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen, jf. bilag 6,
 7. Mindreudgifter under brugerfinansieret anlæg for 31,2 mio. kr. i 2022, der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6,
 8. Merudgifter under brugerfinansieret anlæg for 20,2 mio. kr. i 2023, der tillægsbevilges på kassen i 2022 jf. bilag 6,
 9. Merudgifter under brugerfinansieret anlæg for 9,4 mio. kr. i 2024, der indarbejdes i budgetforslaget til 2024 jf. bilag 6,
 10. Merudgifter uden for anlægsrammen for 9,3 mio. kr. i 2022, der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6,
 11. Mindreudgifter uden for anlægsrammen for 9,3 mio. kr. i 2023 der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6.
6. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
 1. Nettomindreindtægter under kommunes indtægtsside på 46,3 mio. kr. i 2022, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreindtægter for 4,3 mio. kr. i 2022, nettomindreindtægter for 2,0 mio. kr. i 2023 og nettomindreindtægter for 9,4 mio. kr. i 2024, jf. bilag 3
 3. Udgiftsneutral omplacering mellem udgifter og indtægter på den finansielle status vedr. omlægning af byggekredit til lån, jf. bilag 3

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 3. forventede regnskab 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

Forventede regnskaber indeholder en fuld gennemgang og beskrivelse af kommunens aktuelle økonomiske situation i indværende år, samt en række tekniske omplaceringer og tillægsbevillinger. For at øge tilgængeligheden og formidlingen er formatet for de forventede regnskaber opsat, så den tekniske del er adskilt fra selve gennemgangen af Frederiksbergs Kommunes økonomi.

Selve prognosen og status på kommunens økonomi fremgår i vedlagte planchesæt (bilag 1). Her indgår gennemgang af udfordringer og løsningsforslag.

Planchesættet vil blive gennemgået med mulighed for spørgsmål på Magistratens møde 28. november 2022. Derudover vil der blive gennemgået et planchesæt med fokus på hvert enkelt udvalgs økonomi i de enkelte fagudvalg.

Udvalgsgennemgangene fremgår af bilag 2. Den mere tekniske del i form af bevillingsmæssige ændringer fremgår af bilag 3. Derudover er der en række bilag med oversigter og samtlige afvigelser vedlagt sagen.

Nedenfor er en helt kort gennemgang af hovedpointerne i 3. forventede regnskab 2022 på service, overførsler og anlæg. Sidst er en læsevejledning til bilagene vedlagt denne sag.

Serviceudgifter

Kommunens servicedrift i 2022 er fortsat udfordret, men der er en forbedring ift 2. forventede regnskab. De forventede merudgifter på service er i 3. forventede regnskab 79,2 mio. kr. mod 85,0 mio. kr. i 2. forventede regnskab efter tillægsbevillinger. Forbedringen skal særligt findes på SOSU-elever, hvor det har været muligt at hjemtage mere refusion end først antaget. Det skyldes dels ændret elevsammensætning i forhold til det forventede – herunder flere voksenlærlingelever, hvilket øger refusionsstørrelsen, og dels flere indhentede refusioner fra tidligere år. Det har været en kompleks opgave at få overblik over udestående refusioner vedrørende tidligere år, da flere systemer skulle samkøres. De specialiserede områder udviser også en lille forbedring der kan henføres til børneområdet, hvor der er færre udgifter til selvejende institutioner, aflastning og skoledagbehandling. I modsat retning trækker det specialiserede voksenområde, hvor der er stigende udgifter til køb af pladser på misbrugsbehandling og hjemløseområdet.

De forventede udgifter til at dække modtagelse af ukrainske flygtninge er i 3. forventede regnskab opgjort til 20,5 mio. kr., hvilket er et mindre fald ift. 2. forventede regnskab, hvor de udgjorde 21,3 mio. kr. efter tillægsbevillinger. Der blev ved 1. forventede regnskab afsat en pulje på 20 mio. kr. og med Økonomiaftalen blev Frederiksberg Kommune kompenseret 3,0 mio. kr. Der er i løbet af 2022 blevet tillægsbevilget 2,7 mio. kr., således der er 20,3 mio. kr. til rest i puljen der skal dække Ukraine-relaterede udgifter. Det er vurderingen at det kan blive svært for KL at forhandle om yderligere kompensation til kommunerne i år pga. de igangværende regeringsforhandlinger.

I alt er der merudgifter for 99,7 mio. kr. (79,2 mio. kr. + 20,5 mio. kr.). Til at imødegå dette er der finansiering for 89,7 mio. kr. fra puljen til uforudsete udgifter.

Der er således en finansierings-manko på servicedriften på 10,0 mio. kr. (99,7 mio. kr. – 89,7 mio. kr.). Denne manko kan imødegås af mindreudgifter på overførselsudgifter, hvilket også var en forudsætning ved opfølgningen på 2. forventede regnskab

Overførselsudgifter

Overførselsudgifterne udviser forventede mindreudgifter for 21,2 mio. kr. Heri indgår udgifter for 7,3 mio. kr. relateret til Ukraine. Afgivelsen skyldes overvejende de gunstige konjunkturer på arbejdsmarkedet.

Der er ved 1. forventede regnskab reserveret 6,1 mio. kr. til at imødegå udgifter forbundet med flygtninge fra Ukraine. De resterende 15,5 mio. kr. kan afhjælpe den resterende finansieringsudfordring på serviceudgifter.

For en uddybning af overførselsudgifter henvises til bilag 1 og 2.

Anlæg

Frederiksberg Kommunes anlægsramme er i 2022 på 344 mio. kr., mens der i 3. forventede regnskab er forventede udgifter i 2022 på 288 mio. kr. inden for anlægsrammen. Der forventes dermed på anlæg samlede forskydninger og mindreudgifter for 55 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2022. Heraf er 3,7 mio. kr. reelle mindreforbrug på anlægsprojekter der afsluttes med regnskab 2022, mens den resterende del hovedsageligt omhandler forskydninger fra 2022 til 2023. Af forskydningerne skyldes 32 mio. kr. forskydninger ifm. renoveringen og moderniseringen af Søndermarksskolen, hvor igangsættelsen er forskudt fra sommeren 2022 til sommeren 2023. For yderligere uddybning af forskydningerne henvises til bilag 1 og 2.

Bilagsoversigt:

Til sagen om 3. forventede regnskab 2022 er en række bilag, der uddyber og beskriver ovenstående forhold. Bilagene er:

1. **3. forventede regnskab 2022 – gennemgang til Magistraten:** Planchegennemgang af den samlede økonomi – service-, overførsels- og anlægsudgifter. Beskrivelse af udfordring, finansiering og løsningsforslag.
2. **Samlet udvalgsgennemgang:** Uddybende gennemgang af de enkelte fagudvalg i plancher.
3. **Notat om bevillingsmæssige ændringer:** Gennemgang af bevillingsmæssige ændringer i form af udgiftsneutrale omplaceringer, tillægsbevillinger og driftsoverførsler på hhv. service-, overførsels- og anlægsudgifter
4. **Bevillingsoversigt:** Økonomioversigt fordelt på udvalg.
5. **Strukturel balance, resultat og kassebeholdning:** Økonomioversigt over kommunens finansielle status.
6. **Anlægsafvigelser fordelt på udvalg:** Økonomioversigt over anlægsområdet.
7. **Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter:** Uddybende oversigt over de enkelte anlægsprojekter

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser fremgår af bilag 1-7.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Alle fagudvalg, magistraten, kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 28. november 2022, pkt. 365:

Magistraten indstiller,

1. at 3. forventede regnskab 2022 tages til efterretning
2. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2022 på 89,5 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter jf. bilag 3,
 2. Mindreudgifter på driften i 2022 med 0,5 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3
 3. 3,3 mio. kr. flyttes fra overførsels- til serviceudgifter i 2022. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2022 og frem jf. bilag 3,
 4. Overførsler mellem år opskrifter 2022 med 4,5 mio. kr. med modpost på -0,01 mio. kr. i 2023, -2,1 mio. kr. i budget 2024, -1,7 mio. kr. i budget 2025 og -0,7 mio. kr. i budget 2026, jf. bilag 3,
3. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. 3,3 mio. kr. flyttes fra overførsels- til serviceudgifter i 2022. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes neutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2022 og frem jf. bilag 3,
 2. Mindreudgifter for 21,2 mio. kr. i 2022 tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3
4. at følgende tillægsbevillinger meddeles under det brugerfinansierede område:
 1. Udgiftsneutrale omplaceringer inden for og imellem udvalg i 2022 og for 2023 og frem indarbejdes i budgettet, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreudgifter for 0,2 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen, jf. bilag 3,
5. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 71 mio. kr. i 2022, med modpost på den negative anlægspulje,
 2. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 64,2 mio. kr. i 2022 med modpost på kassen,
 3. Merudgifter for 128,0 mio. kr. i 2023, med modpost på den negative anlægspulje i 2023,
 4. Merudgifter for 1,5 mio. kr. i 2024 der indarbejdes i budgetforslaget til 2024,
 5. Mindreindtægter for 3,9 mio. kr. i 2022 med modpost på kassen, jf. bilag 6,
 6. Merindtægter for 2,7 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen, jf. bilag 6,
 7. Mindreudgifter under brugerfinansieret anlæg for 31,2 mio. kr. i 2022, der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6,

8. Merudgifter under brugerfinansieret anlæg for 20,2 mio. kr. i 2023, der tillægsbevilges på kassen i 2022 jf. bilag 6,
 9. Merudgifter under brugerfinansieret anlæg for 9,4 mio. kr. i 2024, der indarbejdes i budgetforslaget til 2024 jf. bilag 6,
 10. Merudgifter uden for anlægsrammen for 9,3 mio. kr. i 2022, der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6,
 11. Mindreudgifter uden for anlægsrammen for 9,3 mio. kr. i 2023 der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6.
6. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
1. Nettomindreindtægter under kommunes indtægtsside på 46,3 mio. kr. i 2022, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreindtægter for 4,3 mio. kr. i 2022, nettomindreindtægter for 2,0 mio. kr. i 2023 og nettomindreindtægter for 9,4 mio. kr. i 2024, jf. bilag 3
 3. Udgiftsneutral omplacering mellem udgifter og indtægter på den finansielle status vedr. omlægning af byggekredit til lån, jf. bilag 3

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 3. forventede regnskab 2022 til efterretning.

Bilag

Bilag 1 3. forventede regnskab - gennemgang til Magistraten

Bilag 2.01 Magistraten udvalgsgennemgang

Bilag 2.02 Klima-, Plan- og Boligudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.03 Undervisningsudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.04 Ældre- og Omsorgsudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.05 Kultur- og Fritidsudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.06 Børneudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.07 Socialudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.08 Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.09 Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.10 Sundheds- og Forebyggelsesudvalget udvalgsgennemgang

Bilag 2.11 By- og Erhvervsstrategisk Udvalg udvalgsgennemgang

Bilag 3 Notat om bevillingsmæssige ændringer

Bilag 4 Bevillingsoversigt 3. forventede regnskab

Bilag 5 Strukturel balance, resultat og kassebeholdning

Bilag 6 Anlægsafvigelser fordelt på udvalg

Bilag 7 Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter