

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 18-08-2025

Mødedato Mandag d. 18. august 2025 kl. 18:46

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra 1. viceborgmester Lone Loklindt, kommunalbestyrelsesmedlemmerne Ma	4
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om energifællesskaber og	6
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther	8
Orientering om muligt pilotprojekt med etablering af solceller på den kommunale ejendom Skellet.	12
Beslutning om godkendelse af ansøgning om udlejning af enkeltværelser - Kronprinsesse Sofies Ve	14
Beslutning om dispensation fra lokalplan 238 til tre altaner mod gaden - Kronprinsesse Sofies Vej 2	16
Beslutning om dispensation til midlertidig anvendelse.....	18
Orientering om principiel stillingtagen til at etablere seks nye boliger i baghaven på Grundtvigsvej	20
Orientering på status på byggesagsbehandling i 2024.....	22

Punkt 81: Meddelelser

00.22.04-P35-17-24

Sagsfremstilling

Der er ingen meddelelser til udvalget.

Punkt 82: Forslag til beslutning fra 1. viceborgmester Lone Loklindt, kommunalbestyrelsesmedlemmerne Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme og rådmand Lotte Kofoed om grønne vægge og tage

82.05.00-G01-1-24

Resume

Med sagen skal der tages stilling til et beslutningsforslag om grønne vægge og tage. Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke tiltrædes. Det skyldes dels at der ikke kan anvises finansiering til screening eller statisk gennemgang af de kommunale ejendomme. Endvidere vil der blive arbejdet videre med sedumtage og grønne vægge og tage i en kommende strategi for bæredygtigt byggeri. Endelig arbejdes der fortsat med de krav til private bygherrer, der allerede fremgår af den nuværende og de tidligere kommuneplaner.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede at forslaget oversendes til budget.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Magistraten over for kommunalbestyrelsen indstiller,

1. at forslagens punkt 1 ikke tiltrædes, idet der ikke kan anvises finansiering til en kortlægning af potentialet,
2. at forslagens punkt 2 ikke tiltrædes, idet der i stedet arbejdes videre med sedumtage og grønne vægge på kommunalt nybyggeri i den kommende strategi for bæredygtigt byggeri - og
3. at forslagens punkt 3 ikke tiltrædes, idet der fortsat arbejdes med de krav, der allerede fremgår af den nuværende og de tidligere kommuneplaner.

Sagsfremstilling

Anledning

Kommunalbestyrelsen oversendte den 18. marts 2024 følgende forslag til beslutning fra 1. viceborgmester Lone Loklindt, kommunalbestyrelsesmedlemmerne Malthe Mathies Løcke og Rasmus Holme og rådmand Lotte Kofoed grønne vægge og tage.

"Forslag: Grønne vægge og tage

Radikale Venstre, Socialdemokratiet, Enhedslisten og SF foreslår:

1. At undersøge mulighederne for at etablere grønne plantevægge og sedumtage på eksisterende egnede kommunale ejendomme som led i begrønningstiltag.
2. At etablering af sedumtage og plantevægge ved kommunalt nybyggeri gøres obligatorisk.
3. At undersøge muligheden for at stille krav om grønne tage og plantevægge i forbindelse med nybyggeri, som egner sig til dette.

Baggrund:

Frederiksberg tilstræber at blive en by, der arbejder innovativt med fremtidens problemstillinger. Med klimaforandringer og biodiversitetskrise er det nødvendigt at undersøge, hvordan der på sigt sikres en beboelig by for mennesker og natur. For både at nedsætte varmeø-effekten, tilbageholde vand i våde perioder og fremme biodiversiteten, bør så mange kommunalt ejede ejendomme som muligt inddrages til dyrkning af fx sedumtage og plantevægge.

Såvel grønne tage som -vægge har op til flere positive effekter i moderne byrum:

- Sedumtag øger vandtilbageholdet
- Både sedumtage og plantevægge har kølende effekt ved solophedning
- Sedumtage bidrager til en øget effekt af solcelleanlæg, da sedumtag kombineret med solceller højner effektiviteten af solceller med 2-15%

Ved opførelse af sedumtage og plantevægge er der ligeledes mulighed for at øge biodiversiteten.

Frederiksberg Kommune har gode erfaringer fra etablering af en gavlvæg ved Ågade, hvor den grønne væg med sin planterigdom tiltrækker mange forskellige insekter og dyr, omsætter CO2 til ilt, nedsætter varmeø-effekten samt giver en række andre fordele. Frederiksberg Kommune har som erklæret mål at arbejde på at etablere flere grønne vægge og tagflader."

Bemærkninger til forslaget

Forvaltningen skal indledningsvist beklage, at dette beslutningsforslag ikke har været behandlet tidligere. Det skyldes bl a. at der har været arbejdet med såvel klimastrategi som med kommuneplanen, som begge har berøring med emnet for dette beslutningsforslag. Forvaltningen har ønsket at se forslaget om grønne vægge og tage i sammenhæng med disse, inden der blev fremlagt en sag.

Frederiksberg Kommune har allerede igangsat flere initiativer med henblik på at fremme grønne vægge og tage. Der er således i budgettet afsat en pulje på 0,5 mio. kr. i 2025 og 2026, hvor private grundejere kan søge kommunal støtte til etablering af grønne

gavle. Endvidere har der i kommune- og lokalplanlægningen gennem mange år været krav om at etablere grønne tage ved nybyggeri.

I forhold til mulighederne for at etablere grønne vægge og tage på kommunens eksisterende ejendomme vil det kræve en gennemgang af ejendomsporteføljen for at kunne kortlægge potentialet. En screening kunne derfor være et første skridt mod at få et overblik over mulighederne, men en egentlig kortlægning ville kræve, at en statiker undersøger bygningerne for at sikre, at bygningerne kan bære den ekstra vægt. Forvaltningen skal hertil bemærke, at der ikke kan anvises finansiering til hverken screening eller statisk gennemgang af ejendomsporteføljen. En screening anslås at kunne gennemføres for 400.000 kr., mens en statisk gennemgang af forventeligt 20-30 ejendomme vil beløbe sig til 2 mio. kr. - afhængigt af, hvad en screening peger på. Derefter vil der skulle udarbejdes egentlige projektforslag og skaffes finansiering til etablering af sedumtag eller grønne vægge.

Beslutningsforlaget rummer desuden et forslag til krav om, at alle kommunale byggerier obligatorisk skal indeholde grønne tage og vægge. Grønne tage skal ses i sammenhæng med øvrige krav til bæredygtighed - herunder ikke mindst krav om solceller. I de igangværende nybyggerier er der stillet krav om sedumtage, som dog udføres i begrænset omfang på grund af samtidige krav om solceller for nybyggeri med lavenergiklasse. Forvaltningen er i gang med at udarbejde en strategi for bæredygtigt, kommunalt byggeri som en del af implementeringen af Klimaplanen.

I forhold til at stille krav til private bygherrer om etablering af grønne vægge og tage, så rummer kommuneplanen en rammebestemmelse om grønne tage. Ved nybyggeri skal tage med en taghældning på 30 grader eller derunder etableres som grønne beplantede tage/taghaver samt opholdsarealer i øvrigt, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv. Denne rammebestemmelse er indarbejdet i alle nyere lokalplaner, hvor det er relevant.

Anbefaling

Forvaltningen kan ikke anwise finansiering til screening eller statisk gennemgang af de kommunale ejendomme. Og da forslag om grønne tage på nye kommunale bygninger skal ses i sammenhæng med andre krav til bæredygtighed herunder solceller, foreslår forvaltningen at en eventuel beslutning i kommunen herom indgår i drøftelserne af en kommende strategi for bæredygtigt, kommunalt byggeri. Indtil strategien foreligger, foreslås det at der tages individuelt stilling fra projekt til projekt, som der hidtil er blevet gjort indenfor rammerne i kommune- og lokalplan samt bygningsreglementet. I forhold til krav til private byggerier foreslår forvaltningen, at der fortsat arbejdes med de krav, der fremgår af kommuneplanen.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 83: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om energifællesskaber og kommunal rådgivning om opsætning af solceller

82.09.00-G01-3-25

Resume

Med denne sag skal der tages stilling til et beslutningsforslag om at undersøge, hvorvidt kommunen kan påtage sig en mere aktiv rolle i forhold til private energifællesskaber samt afdække muligheden for at vejlede boligforeninger om opsætning af solceller. Forvaltningen anbefaler ikke, at beslutningsforslaget tiltrædes, idet der allerede er besluttet initiativer med vedtagelsen Klimahandlingsplan 2025-2026, der omhandler samme indsatsområder og dermed imødekommer intentionerne i forslaget. Forvaltningen kan endvidere ikke pege på finansiering til gennemførelse af forslaget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede at forslaget oversendes til budget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten, at forslaget ikke tiltrædes, idet der i Klimahandlingsplan 2025 - 2026 er besluttet indsatser, som har til formål at fremme kendskabet til energifællesskaber og solceller, og idet gennemførelse af forslaget vil medføre udgifter, som ikke kan finansieres inden for den eksisterende økonomiske ramme.

Sagsfremstilling

Anledning

Kommunalbestyrelsen oversendte den 16. juni 2025 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om kommunal understøttelse af energifællesskaber og styrket vejledning til boligselskaber om opsætning af solceller.

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

1. At Frederiksberg Kommune med inspiration fra Energifællesskab Avedøre undersøger, hvorvidt kommunen kan spille en rolle som bindeled mellem virksomheder, borgere og energiproduktion, der kan skabe synergier.
2. At Frederiksberg kommune afdækker mulighederne for at vejlede boligforeninger om opsætning af solceller og at navigere i lovgivningen herunder eventuelle tilskud.

Begrundelse

Vi bør løbende lade os inspirere af gode grønne tiltag i vores nabokommuner. Eksempelvis har man i Hvidovre stiftet "Energifællesskab Avedøre", der skaber synergier mellem virksomheder, institutioner og borgere gennem deling af energi. Lovgivningen udgør en klar barriere pt, men der udvikles løbende nye innovative veje at opnå synergier til trods.

Som en del af Københavns Kommunes byfornyelsesområder tilbydes alle boligformer støtte til at analysere mulighederne for solceller på deres tage. For mange private og almene boligforeninger er det reelt en umulig opgave at danne sig overblik over tariffer, afgifter og praktiske udfordringer ved opsætning af solceller.

Frederiksberg Kommune bør derfor som en del af vores indsats understøtte, at også private og boligforeninger bliver en del af den grønne omstilling. Dette kan forhåbentlig accelerere udbredelsen af grøn energi i Frederiksberg Kommune og sænke CO₂-udslippet."

Bemærkninger til forslaget

Forslaget er i tråd med Klimaplan 2025, som Kommunalbestyrelsen vedtog d. 24. februar 2025 og kan supplere eksisterende handlinger beskrevet i Klimahandlingsplan 2025, som blev vedtaget i Kommunalbestyrelsen d. 5. maj 2025.

De to forslag understøtter følgende delmål i Klimaplan 2025:

- Solceller på byens tage leverer 1% af elforbruget i 2030, stigende til 3% i 2050.
- Frederiksberg Kommune arbejder for at skabe gode rammer for energifællesskaber, så borgere og andre aktører i fællesskab kan etablere løsninger til produktion, deling og fleksibel brug af energi i samspil med de kollektive energisystemer.

I Klimahandlingsplan 2025 indgår ligeledes en række handlinger, der har til formål at fremme solceller og energifællesskaber. Det drejer som om:

- Indsats 1.2.1 "Realisering af solcellepotentiale på Frederiksberg".
- Indsats 2.2.2 "Hospitalshaven - Grøn energi som en del af fællesskabet".

- **Indsats 2.3.8: "Udarbejdelse af skabelon for energifællesskaber".** Dette projekt blev besluttet som en del af udmøntningen af klimapuljen - og indgår dermed i Klimahandlingsplan 2025.

Derudover er der i rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2025 indarbejdet et temaopslag om solceller. Formålet med dette er at give byens bygningsejere inspiration til, hvordan solceller kan integreres i byens bygninger.

Forvaltningen er løbende i dialog med andre kommuner om deres erfaringer med lignende initiativer og har også været det i forbindelse med udarbejdelse af klimahandlingsplan 2025. Som eksempel kan nævnes, at forvaltningen med interesse følger udviklingen af Fælledbyen på Amager, da der her er planer om etablering af et energifællesskab, der minder om planerne for Hospitalshaven.

Det er forvaltningens vurdering, at det på Frederiksberg, vil være mest relevant at understøtte energifællesskaber, der involverer etageejendomme, hvilket er målgruppen i indsats 2.3.8.

Energifællesskabet i Avedøre er drevet frem af Hvidovre Kommune i samarbejde med en række større virksomheder i Avedøre. Det er forvaltningens vurdering, at det vil kræve en væsentlig supplerende indsats ift. i dag, såfremt forvaltningen skal spille en rolle i som bindeled mellem virksomheder, borgere og energiproduktion i kommunen generelt. Det mere præcise behov for ekstra ressourcer vil kunne afklares i forlængelse af indsats 2.2.2 og indsats 2.3.8 i Klimahandlingsplan 2025.

Forvaltningen er ligeledes i dialog med Københavns Kommune om deres indsats ift. at fremme solceller på private beboelsesejendomme.

Det er muligt inden for det eksisterende budget at afdække og kvalificere hvad det vil kræve, såfremt kommunen skal involvere sig yderligere i indsatser for at fremme energifællesskaber og solceller på byens tage end det, som indgår i Klimahandlingsplan 2025. Hvis kommunen derimod vil igangsætte nye initiativer, som giver private bygningsejere mulighed for at få mere direkte vejledning ift. solceller og energifællesskaber i egen bygning, kræver det, at der igangsættes et nyt projekt, hvilket ikke afholdes inden for det eksisterende budget afsat til implementering af Klimaplan 2025.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at forslaget ikke tiltrædes, idet der allerede med Klimaplan 2025 og Klimahandlingsplan 2025 er besluttet initiativer og handlinger, der understøtter intentionerne i forslaget. Det er endvidere ikke muligt at finansiere yderligere tiltag på området inden for det eksisterende budget.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 84: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard, rådmand Merete Winther Hildebrandt og kommunalbestyrelsesmedlem Carina Høedt om solceller på kommunale tage

82.09.00-G01-2-23

Resume

Med sagen skal der tages stilling til et beslutningsforslag om opsætning af solceller på kommunale tagflader, herunder mulighederne for at indgå i regionale eller tværkommunale samarbejder om solceller. Magistraten tilbagesendte på mødet den 2. juni 2025 sagen til Klima-, Plan- og Boligudvalget efter drøftelse. Imellem behandlingen i Klima-, Plan- og Boligudvalget og Magistraten er der er i Økonomiaftalen mellem Regeringen og KL for 2026 indgået aftale om at se på dele af den nuværende lovgivning for kommunale og regionale solcelleanlæg. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at behandlingen af beslutningsforslaget afventer resultatet af dette arbejde.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede, at behandlingen af beslutningsforslaget afventer resultatet af arbejdet med Økonomiaftalen 2026.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten, at det godkendes, at behandlingen af beslutningsforslaget afventer resultatet af arbejdet med Økonomiaftalen 2026.

Sagsfremstilling

Anledning

Magistraten tilbagesendte på mødet den 2. juni 2025 sagen til Klima-, Plan- og Boligudvalget efter drøftelse. Imellem behandlingen i Klima-, Plan- og Boligudvalget og Magistraten er der er i Økonomiaftalen mellem Regeringen og KL for 2026 indgået aftale om at se på dele af den nuværende lovgivning for kommunale og regionale solcelleanlæg. Her skal afdækkes muligheder og konsekvenser ved at fjerne kravet om selskabsudskillelse samt kravet om modregning af elproduktion til egetforbrug og batterianlæg. Der ses med andre ord på de største barrierer for etablering af rentable solcelleanlæg i kommunalt og regionalt regi. Forvaltningen har på den baggrund justeret sin oprindelige indstilling til Klima-, Plan- og Boligudvalget (jf. sagens historik) til, at behandlingen af beslutningsforslaget afventer resultatet af arbejdet med Økonomiaftalen 2026.

Tidligere sagsfremstilling (2. juni 2025)

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

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

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

Begrundelse

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

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

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

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

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

Kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard har ligeledes stillet et beslutningsforslag om fælles solcelleudbud, som behandles på samme møde jf. dagsordenspunkt 56.

Bemærkninger til forslaget

Behandlingen af beslutningsforslaget har afventet afklaring af mulighederne for et fælles udbud af tagflader med Københavns Kommune jf. møde i Klima-, Plan- og Boligudvalget den 12. august 2024, pkt. 77 samt dialog med Region Hovedstaden og afklaring af mulighederne for at indgå i samarbejde med HOFOR. Dette arbejde er nu afsluttet. Københavns Kommune har besluttet ikke at gå videre med et udbud til private aktører med opsætning af solceller på kommunale tage (jf. møde i Borgerrepræsentationen den 30. maj 2024). Det samme gør sig gældende for Region Hovedstaden (jf. møde i Region Hovedstadens Miljø- og Klimaudvalg den 26. februar 2025). Der er samtidig ikke grundlag for at indgå i samarbejde med HOFOR, da Frederiksberg Kommune ikke indgår i kredsen af ejerkommuner, som en er forudsætning for at indgå i samarbejdet.

Beslutningsforslaget genbehandles nu efter dialog med Københavns Kommune, Furesø Kommune og Region Hovedstaden.

Udbud af tagflader

Forvaltningen vurderer, at Frederiksberg Kommune ikke har volumen til et selvstændigt udbud af tagflader til private aktører. Baggrunden er Furesø Kommunes afdækning, der viser, at tagflader under 2.000 kvm ikke er rentable, da der ikke er et økonomisk markedsgrundlag for opsætning på mindre tage (Furesø Casen fremlagt på webinar med Jyske Bank 27. november 2024).

Frederiksberg Kommune har umiddelbart ti ejendomme med tagflader over 2.000 kvm, hvoraf fire ejendomme allerede har solcelleanlæg. Her skal det afdækkes, hvor stort et areal af tagfladerne på de resterende seks ejendomme, der reelt er egnet til opsætning af solceller. Dette afhænger blandt andet af tagfladernes orientering mod syd/sydvest, tagenes bæreevne og placering af vinduer, kviste, ventilation mv.

Forvaltningen vurderer, at et udbud af de resterende seks tage er for lidt til et selvstændigt udbud, da rentabiliteten vil være for dårlig og dermed vil resultere i for store omkostninger for kommunen, herunder for høje elpriser.

Region Hovedstaden har gennemført markedsdialog for udlejning af ledige arealer til solceller for både tag- og markanlæg. Regionen har her konkluderet, at langtidsudlejning af tagarealer på bygninger i drift begrænser muligheden for at ændre og renovere bygningerne. Dette forhold er også aktuelt for Frederiksberg Kommune. Arealer til markanlæg skal gerne skal være over 300.000 kvm med en lejeperiode på 20-25 år. Markanlæg er billigere i etablering, drift og vedligehold end taganlæg, hvorfor det må antages, at mindre anlæg heller ikke er rentable på Frederiksberg.

Københavns Kommune har gennemført en markedsafdækning med private solcelleaktører. Her er konklusionen, at de private aktører generelt er interesserede i at levere solcelleløsninger til kommunerne (inkl. drift, overvågning og vedligehold), men at de har en begrænset eller ingen erfaring med at drive elforsyningsvirksomhed på kommunale tage (jf. "Solceller på kommunale tage" vedtaget af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation den 30. maj 2024). København har derfor valgt ikke at arbejde videre med udbud af kommunale tagflader til private aktører med tilhørende strømaftale

Fast strømaftale med privat aktør

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være fordelagtigt for kommunen at indgå i en fast strømaftale med private solcelleaktører. En fast strømaftale knyttet til et solcelleanlæg kræver i praksis at strømprisen låses i minimum 7-10 år, så den private aktør har en sikkerhed for sin investering.

Lovgivningen fastslår, at kommunen ikke må købe el, der er dyrere end markedsprisen. Køb af el over markedsprisen vil i praksis betyde, at kommunen yder tilskud til den pågældende virksomhed, hvilket er konkurrenceforvridende.

Dette sætter en betydelig barriere for faste strømaftaler med private aktører, da erfaringerne viser, at det er svært for tagmonterede solcelleanlæg at konkurrere med markedsprisen for el. Dette er også tilfældet for kommunens eksisterende solcelleanlæg, der årligt giver et underskud, men er opsat under tidligere gældende regler. Den tvivlsomme rentabilitet underbygges bl.a. af undersøgelser gennemført af Københavns Kommune og Lyngby-Taarbæk Kommune. Det er samtidig en del af baggrunden for Københavns beslutning om at afvise en PPA (Power Purchase Agreement med en privat aktør, hvor kommunen betaler en fast pris for strøm fra et solcelle- eller vindmølleanlæg).

Dialog med Københavns Kommune og Region Hovedstaden

Hverken Københavns Kommune eller Region Hovedstaden ønsker udbud af deres tagflader til private aktører. Det udelukker muligheden for, at Frederiksberg Kommune indgår i et fælles udbud med en eller begge parter. Begge parter har behandlet sagen

politisk.

Københavns Kommune har valgt at deltage i HOFORs afdækning af muligheden for at etablere et tværkommunalt selskab med 11 andre kommuner, hvor ejerskabet af solcellerne ligger hos HOFOR. Da Frederiksberg Kommune ikke hører under HOFORs ejerkreds, er det ikke muligt at deltage i dette selskab. Frederiksberg bør i stedet fortsætte samarbejdet med Frederiksberg Forsyning om afdækning af et muligt pilotprojekt på Skellet, som blev præsenteret for Klima-, Plan- og Boligudvalget samt Miljø- og Trafikudvalget den 3. februar 2025.

Region Hovedstaden har undersøgt muligheden for at danne et særskilt selskab mellem regionen og kommuner, der ikke indgår i HOFORs ejerkreds. Vurderingen er her, at regionen og kommuner vil være "stærkt begrænset af, at anlæggene ikke kan leasingfinansieres via Kommune Leasing, men i stedet skal finansieres gennem kommunens egne anlægsmidler eller ved privat lånefinansiering" jf. erfaringerne fra Aarhus Kommune (jf. møde i Region Hovedstadens Miljø- og Klimaudvalg den 26. februar 2025).

Oprettelse af en selskabsudskilt sol-cellevirksomhed, som kan drive samtlige af kommunens solceller.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er rentabelt at oprette et kommunalt solcelleselskab. Hvis det ikke er rentabelt og dermed vil give underskud, kan selskabet rent juridisk ikke oprettes. Forvaltningen har i tidligere sager fremlagt denne vurdering (Jf. "Orientering om arbejdet med at afdække mulighederne for etablering af kommunale solcelleanlæg" godkendt på Klima-, Plan- og Boligudvalget 12. juni 2023).

Vurderingen flugter med Københavns Kommunes afgørelse: "det vil være yderst vanskeligt at oprette et rentabelt, kommunalt solcelleselskab, da det strider imod lovkravet om, at investeringer i elforsyning, herunder produktion, skal ske efter et kommercielt investorprincip, dvs. være rentabelt. Kravet om rentabilitet er et 'lovhjemmels' spørgsmål i relation til statsstøttere reglerne og elforsyningsloven." (jf. "Solceller på kommunale tage" vedtaget af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation den 30. maj 2024).

Furesø Kommune har sat prisen i deres strømaftale meget højt, hvilket resulterer i en bedre businesscase. Flere parter vurderer dog, at denne model kan være i strid med lovgivningen, da en aftagerpris over markedsprisen vil være konkurrenceforvridende.

Når der etableres solcelleanlæg på eksisterende bygninger, skal anlægget knyttes til et solcelleselskab, der medfører en række administrative omkostninger. Kommunen skal samtidig betale elafgift for den elproduktion, som kommunen selv forbruger for at undgå en modregning i bloktilskuddet. Det skal sikre, at kommunale solcelleselskaber efterlever de kommercielle markedsvilkår og ikke er konkurrenceforvridende. I praksis betyder det, at det er overordentlig svært at få en positiv businesscase til at hænge sammen i et kommunalt solcelleselskab, idet Klima, Energi- og Forsyningsministeriet fastholder, at det ikke er en kommunal opgave at producere grøn strøm.

Frederiksberg Kommune opsætter derfor solceller på nybyggerier, hvor anlæggene kan undtages for selskabsadskillelse og dermed fritages for elafgiften. Det giver et bedre økonomisk grundlag for etablering af solceller. Der er aktuelt planlagt opsætning af solceller på Ny Søndervang Plejecenter og Ingeborggården, hvor der samlet opsættes mere end 1200 kvm solceller. Målsætningen om at understøtte privat og offentlig opsætning af solceller indgår samtidig i den kommende Kommuneplan 2025 for Frederiksberg.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med afdækningen af et muligt pilotprojekt med Frederiksberg Forsyning. Pilotprojektet blev skitseret på temadrøftelsen om solceller fremlagt på Miljø- og Teknikudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget den 3. februar 2025. Pilotprojektet omhandler opsætning af solceller på materialgården på Skellet i regi af Frederiksberg Forsynings eksisterende selskab Frederiksberg Vedvarende Energi A/S. Selskabet har til formål at fremme energiproduktion på vedvarende energikilder og ejer en række vindmøller placeret udenfor kommunegrænsen. Dette flugter med den politiske beslutning fra Budget 2024 om, at "der indgås samarbejde med Frederiksberg Forsyning om en screening, som skal afklare potentialet for at etablere flere solceller i byen herunder på kommunale tagflader og andre større arealer".

Når potentialet for et pilotprojekt på Skellet er afdækket, vil forvaltningen fremlægge en sag for udvalget, herunder med muligheden for godkendelse af et konkret projekt. Der arbejdes samtidig videre med opsætning af solceller ifm. nybyggeri, hvor der kan opnås dispensation for kravet om selskabsadskillelse.

Forvaltningen anbefaler samtidig, at der ikke i øjeblikket arbejdes videre med et udbud af tagflader til private aktører. Vurderingen er, at kommunen hverken har tilstrækkeligt med egnede tagflader og dermed den nødvendige volumen til et udbud. Et fælles udbud med Region Hovedstaden og Københavns Kommune er ikke aktuelt, da begge parter har afvist denne mulighed med henvisning til manglende økonomisk grundlag for businesscases og at markedet ikke er modent. Forvaltningen anbefaler endvidere, at der ikke arbejdes videre med at oprette en kommunal selskabsudskilt solcellevirksomhed.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 26. maj 2025, pkt. 55:

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan og Boligudvalget

- indstiller til Magistraten, at forslaget delvist tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune fortsætter samarbejdet med Frederiksberg Forsyning om pilotprojektet med opsætning af solceller på den kommunale ejendom Skellet, samt at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med udbud af kommunens tagflader til private aktører, herunder i samarbejde med Region Hovedstaden og Københavns Kommune - og endeligt at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med at oprette en selskabsudskilt kommunal solcellevirksomhed.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. maj 2025, pkt. 55:

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke),

- indstiller til Magistraten, at forslaget delvist tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune fortsætter samarbejdet med Frederiksberg Forsyning om pilotprojektet med opsætning af solceller på den kommunale ejendom Skellet, samt
- indstiller til Magistraten, at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med udbud af kommunens tagflader til private aktører, herunder i samarbejde med Region Hovedstaden og Københavns Kommune
- indstiller til Magistraten, at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med at oprette en selskabsudskilt kommunal solcellevirksomhed.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod indstillingen.

Indstilling 2. juni 2025, pkt. 180:

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke),

- indstiller til Magistraten, at forslaget delvist tiltrædes, idet Frederiksberg Kommune fortsætter samarbejdet med Frederiksberg Forsyning om pilotprojektet med opsætning af solceller på den kommunale ejendom Skellet, samt
- indstiller til Magistraten, at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med udbud af kommunens tagflader til private aktører, herunder i samarbejde med Region Hovedstaden og Københavns Kommune
- indstiller til Magistraten, at Frederiksberg Kommune ikke arbejder videre med at oprette en selskabsudskilt kommunal solcellevirksomhed.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) stemte imod indstillingen.

Beslutning fra Magistraten 2022-25, 2. juni 2025, pkt. 180:

Sagen blev efter drøftelse sendt retur til fagudvalget.

Bilag

Beslutning fra KPB's møde 12.08.24, 77. Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om fælles solcelleudbud

Punkt 85: Orientering om muligt pilotprojekt med etablering af solceller på den kommunale ejendom Skellet

82.09.00-G01-1-25

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med Frederiksberg Forsyning afdækket mulighederne for at etablere solcelleanlæg på den kommunale ejendom Skellet, der huser Frederiksberg Kommunes Gartner- og Vejservice (FGV). Pilotprojektet blev skitseret på temadrøftelsen om solceller fremlagt på Miljø- og Teknikudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget den 3. februar 2025. Sagen fremlægger status på pilotprojektet. Såfremt projektet skal gennemføres, og der skal arbejdes videre med etablering af solceller på Skellet forudsætter det, at der afsættes finansiering til forstærkning og renovering af tage til solceller på ca. 3,2 til 4 mio. kr.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede at sagen oversendes til budget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- at orienteringen om pilotprojekt med opsætning af solceller på den kommunale ejendom Skellet tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget har den 26. maj indstillet til Magistraten, at forvaltningen i samarbejde med Frederiksberg Forsyning fortsætter afklaringen af et pilotprojekt med opsætning af solceller på den kommunale ejendom Skellet. Pilotprojektet blev skitseret på temadrøftelsen om solceller fremlagt på Miljø- og Teknikudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget den 3. februar 2025. Dette flugter med den politiske beslutning fra Budget 2024 om, at *"der indgås samarbejde med Frederiksberg Forsyning om en screening, som skal afklare potentialet for at etablere flere solceller i byen herunder på kommunale tagflader og andre større arealer"*.

Forvaltningen og Frederiksberg Forsyning har nu afdækket potentialet for pilotprojektet for solceller på Skellet i samarbejde med Frederiksberg Forsynings selskab Frederiksberg Vedvarende Energi A/S. Afdækningen er baseret på en indledende vurdering af de nødvendige investeringer i tagkonstruktionerne, etableringsomkostninger for solcelleanlæg, potentialet for energiproduktion samt muligheden for etablering af batteriløsning.

Businesscase for etablering af solcelleanlæg

Frederiksberg Forsyning har udarbejdet en businesscase for solcelleanlæg på udvalgte tage på materialgården på Skellet. Materialgården huser Frederiksbergs Gartner- og Vejservice (FGV). Businesscasen for solcelleanlægget skal økonomisk kunne hvile i sig selv.

Solcelleanlægget kan placeres på bygning 1, 2 og 8 jf. bilag 1 med et areal på ca. 700 kvm og en produktion på ca. 115.000 kWh årligt. Anlægget kan dermed dække ca. 12 pct. af FGV's elforbrug, der primært går til opladning af renovationslastbiler, ladbiler, fejmaskiner og melex.

Businesscasen er baseret på, at Frederiksberg Forsyning etablerer og drifter anlægget gennem deres kommercielle selskab Frederiksberg Vedvarende Energi (FVE), og at Frederiksberg Kommune køber elproduktionen. Dette fastlægges dels i en lejeaftale for tagfladerne, dels i en PPA-aftale om elproduktion fra solcelleanlæggene (PPA: Power Purchase Agreement). FVE er i dialog med jurister, revisorer og andre forsyningselskaber om de juridiske og lovgivningsmæssige forhold for casen og der forventes en afklaring i løbet af 2025.

En privat leverandør vil principielt kunne byde ind på businesscasen, men tidligere markedsdialog hos HOFOR har vist, at ingen aktører var interesserede. Furesø Kommune har konkluderet det samme på baggrund af deres markedsdialog, der viste at der ikke er et marked for udbud af tagflader under 2.000 kvm. Der er samtidig tale om et pilotprojekt, hvor FVE har mulighed for at indgå i projektet uden krav om profit. Foreløbige beregninger viser, at elprisen i PPA-aftalen vil være ca. 75 øre/kWh (ekskl. moms), hvilket er tilnærmelsesvist markedskonformt. Det er et krav, da kommuner ikke må købe el, der er dyrere end markedsprisen. Køb af el over markedsprisen vil i praksis betyde, at kommunen yder tilskud til den pågældende virksomhed, hvilket er konkurrenceforvridende.

I dag køber Frederiksberg Kommune halvdelen af elforbruget til markedspris og den anden halvdel på en fastprisaf tale. Fastprisen er på 72 øre/kWh i 2025. I 2024 var den gennemsnitlige elpris 56 øre/kWh (25 pct. fastpris og 75 pct. markedspris).

Batteri og generator

Frederiksberg Forsyning er ved at afdække, om solcelleanlæggene kan kombineres med en batteriløsning, der bl.a. kan sikre en bedre balance mellem elproduktion og elforbrug. Inddragelse af et batteri i den samlede løsning forventes ikke at gøre businesscasen bedre.

Med et batteri er det muligt, at opnå et større egetforbrug og/eller at øge størrelsen af solcelleanlægget. Et større egetforbrug giver en økonomisk gevinst, når overskudsproduktion via batteriet kan flyttes fra tidspunkter med lav elpris til tidspunkter med høj elpris.

Hertil kommer sparede afgifter og tariffer. Derudover kan batteriet deltage i markedet for systemydelser, hvilket skønnes at kunne indbringe en endnu ukendt indtægt. Generelt gælder dog, at jo større batteri jo dyrere bliver elproduktion fra solcelleanlægget.

En batteriløsning kan samtidig fungere som et beredskabsmæssigt tiltag, der i nogen grad kan sikre drift af dagrenovationen i tilfælde af strømsvigt. En afgørende faktor for valg batteristørrelse er, hvor stor beredskabsmæssig værdi man ønsker. Et batteri på 150 kWh kan levere strøm svarende til en opladning af renovationslastbilerne i ca. en halv time. FVE forventes at kunne tilbyde en sådan batteriløsning til en merpris på 28 ører/kWh. Det kan øge størrelsen af solcelleanlægget til ca. 1.000 kvm med en produktion på ca. 170.000 kWh årligt, hvor også tag på bygning 7 anvendes til solceller.

Forvaltningen undersøger mulighederne for at kombinere en batteriløsning med det planlagte indkøb af generator til Skellet. En generator er et beredskabsmæssigt tiltag, der skal sikre en del af elforsyningen ved længerevarende strømsvigt. Muligheden for en batteriløsning vil indgå i den samlede sag om pilotprojektet på Skellet, når projektets økonomi er afklaret.

Renovering af tagflader på udvalgte ejendomme på Skellet

Såfremt der skal arbejdes videre med etablering af solceller på Skellet forudsætter det, at der anvises finansiering på mellem 3,2 og 4 mio. kr. til forstærkning og renovering af de tage, hvor der skal placeres solceller. Det skyldes dels at tagene skal kunne bære vægten fra solcelleanlæggene, dels at tagbelægningen ikke skal udskiftes i solcelleanlæggets levetid (forventet 35 år), da det vil være omkostningstungt at nedtage og genetablere solcelleanlæggene og give et samtidigt produktionstab.

Ekstern rådgiver har udført statiske beregninger for de udvalgte tage og vurderet omfanget af nødvendige tagforstærkninger og udskiftning af ældre tagbelægninger. Den samlede investering er prissat til 4 mio. kr. for en løsning med 1.000 kvm solceller, hvor der samtidig etableres batteri. Investeringen er prissat til 3,2 mio. kr. for 700 kvm solceller og uden batteri. Investeringen i bygningernes tage er ikke en del af businesscasen for solcelleanlægget, men en forudsætning for selve projektet. Businesscasen kan derfor ikke finansiere den nødvendige forstærkning og renovering af de udvalgte tage.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager sagen til efterretning. Når grundlaget for businesscasen med energiproduktion og elpris er fastlagt, vil forvaltningen fremlægge en ny sag for udvalget, herunder med muligheden for godkendelse af et konkret projekt. Der er dog en forudsætning for gennemførsel af projektet, at der anvises finansiering til forstærkning og renovering af tagfladerne, hvis der skal arbejdes videre med etablering af solceller på Skellet.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag. Forvaltningen vender tilbage med en ny sag, hvor pilotprojektets samlede økonomi fremlægges.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1. Skellet bygningsoversigt

Punkt 86: Beslutning om godkendelse af ansøgning om udlejning af enkeltværelser - Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv.

03.00.00-K08-6-25

Resume

Udvalget skal med sagen tage stilling til en ansøgning om tilladelse til udlejning af en beboelseslejlighed som enkeltværelser. Forvaltningen anbefaler, at ansøgningen ikke imødekommes, idet der efter forvaltningens vurdering ikke er nogen saglige argumenter eller særlige hensyn, der taler for at udleje lejligheden Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv. som enkeltværelser.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede ikke at imødekomme ansøgningen om tilladelse til udlejning af enkeltværelser af beboelseslejligheden i ejendommen Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv. som enkeltværelser til midlertidig beboelse for studerende samt ingeniører og konsulenter fra udlandet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget,

- at ansøgningen, om tilladelse til udlejning af enkeltværelser af beboelseslejligheden i ejendommen Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv. som enkeltværelser til midlertidig beboelse for studerende samt ingeniører og konsulenter fra udlandet, ikke imødekommes.

Sagsfremstilling

Anledning

I forbindelse med behandlingen af en sag i Huslejenævnet om lejens størrelse ved udlejning af et enkeltværelse i lejligheden beliggende Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv., 2000 Frederiksberg, er forvaltningen blevet bekendt med, at der foretages udlejning af enkeltværelser i strid med lov om boligforhold § 4, stk. 2.

Efter en henvendelse fra forvaltningen fremsender ejer nu en ansøgning om tilladelse til udlejning af enkeltværelser.

I henhold til BBR er beboelseslejligheden registreret som bolig i etageejendom med et samlet beboelsesareal på 110 m² fordelt på 4 værelser med et spisekøkken, badeværelse og gæstetoilet.

Ifølge ejer er lejligheden speciel i sin indretning, da der er tale om en tagudstyknings af gamle loftsrum eller værelser til tyende. Den oprindelige rumfordeling er beholdt ved udstykningen, som angiveligt er foretaget i 1992.

Lejlighedens rumfordeling er ifølge ejer ikke tidsvarende til brug for en familie, hvorfor han har planer om over tid at ændre indretningen til at være en mere åben og moderne form uden så meget gangareal plus modernisering af køkken, bad, gæstetoilet o.s.v. Af økonomiske årsager er det planen at foretage renoveringen trinvis i løbet af nogle år, hvorfor ejer i den periode ønsker at udleje lejligheden på værelsesbasis, hvor der vil være mulighed for at foretage forbedringer, når de enkelte værelser er ledige.

Lejerne af værelserne er typisk Master- og Ph.d. studerende fra CBS og Landbohøjskolen samt ingeniører og konsulenter fra udlandet, som almindeligvis er i Danmark et års tid ad gangen.

Til støtte for ansøgningen anfører ejer, at der generelt mangler mindre boliger til unge mennesker. Udlejning af enkeltværelser kan være med til at tilvejebringe flere unge til kommunen i et ellers dyrt og attraktivt kvarter tæt på uddannelsesinstitutioner og offentlig transport.

Ifølge det oplyste har lejligheden siden 1992 været benyttet til beboelse for en husstand, indtil ejer overtog den i efteråret 2021, hvorefter den uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen er benyttet til udlejning som enkeltværelser. Efter Kommunplan 2025 skal eksisterende og ny boligbebyggelse - hvor ikke andet er bestemt - anvendes til helårsbeboelse i selvstændige lejligheder. Med mindre andet er bestemt må boligbebyggelse fx ikke anvendes til klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

Der er ikke vedtaget retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at udlåne/udleje en beboelseslejlighed som enkeltværelser i Frederiksberg Kommune, og afgørelsen af den foreliggende ansøgning må således træffes på grundlag af en konkret vurdering.

I praksis foreligger der tre tidligere afgørelser, hvor der er givet tilladelse. Den første er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning af 19. september 2016 om at imødekomme en ansøgning om tilladelse til at udleje en to-værelses beboelseslejlighed som enkeltværelser. Den anden afgørelse er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning af 27. april 2020 om at forlænge tilladelse til CBS Academic Housing til at udleje Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser i yderligere tre år. Den tredje afgørelse er Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning af 18. maj 2020 om at imødekomme en ansøgning fra Københavns Universitet om udlån af Grønnegårdsvej 15, 1. til indkvartering af gæsteforskere og lignende for en periode af tre år.

Lovgrundlag

Efter lov om boligforhold § 4, stk. 2 må en bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke

Anbefaling

Efter forvaltningens vurdering er der - modsat ovennævnte sager - ingen saglige argumenter eller særlige hensyn, der taler for at udleje lejligheden Kronprinsesse Sofies Vej 17, 4. tv. som enkeltværelser. Forvaltningen anbefaler derfor, at ansøgningen ikke imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 87: Beslutning om dispensation fra lokalplan 238 til tre altaner mod gaden - Kronprinsesse Sofies Vej 28/Mariendalsvej 42-44

02.34.02-P19-74-25

Resume

Udvalget skal med denne sag træffe beslutning om en ansøgning om dispensation til etablering af tre altaner på gadefacaden mod Mariendalsvej på ejendommen Kronprinsesse Sofies Vej 28/Mariendalsvej 42-44, som er omfattet af lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3. Sagen forelægges udvalget, fordi det fremgår af lokalplanen, at det som udgangspunkt ikke er forventeligt, at der gives tilladelse til etablering af nye altaner til gadesiden på bygningen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- Sagen blev udsat efter drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 238 til tre altaner mod gaden som ansøgt, eller om der gives afslag på ansøgning om dispensation.

Sagsfremstilling

Anledning

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 238 til at etablere tre altaner i stueetagen i ejendommen beliggende Kronprinsesse Sofies Vej 28 på den facade, som vender mod Mariendalsvej. Sagen forelægges udvalget, fordi det fremgår af lokalplanen, at det som udgangspunkt ikke er forventeligt, at der gives tilladelse til etablering af nye altaner til gadesiden på bygningen. Der henvises endvidere til kommunens altanmanual, og at muligheden for opsætning af altaner altid vil bero på en konkret vurdering af den enkelte bygning og det enkelte projekt.

Ansøgningen

De ansøgte altaner placeres under allerede etablerede ranker med altaner fra 1. sal til 3. sal, med samme dybde og længde som disse (1,25 x 3,5 meter). Altanerne udføres ligeledes - i lighed med de eksisterende altaner - med grå betonbund, sort stålvern og altandøre med termoglas. Altandørene udføres i opdeling og udseende som de eksisterende altandøre med termoglas, dog i tre lag glas, hvor de eksisterende altandøre har to lag glas. Altanerne placeres på en del af facaden, hvor der er refendfuger, og over det nederste gesimsbånd med cirka 2,28 meter til terræn. Se ansøgningsmateriale i bilag 1.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3, som fastsætter, at de omfattede bygninger ikke må ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Ændringer af den ydre udformning omfatter også døre, vinduer, altaner, kviste, karnapper, dekorative elementer, tag, skorstene, facade, materialevalg, farvesætning og udformning i øvrigt. Udvendig vedligeholdelse, istandsættelse, renovering og eventuelle ændringer eller ombygninger skal ske nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Om altaner fastsætter lokalplanen at de kun må etableres efter Kommunalbestyrelsens tilladelse og at det som udgangspunkt ikke er forventeligt, at der gives tilladelse til etablering af nye altaner til gadesiden på bygningerne. Det ansøgte kræver således en dispensation fra lokalplanen jævnfør planlovens § 19 samt naboorientering jævnfør planlovens § 20. Beslutninger om dispensationer fra lokalplanen er i Frederiksberg Kommunes delegationsplan delegeret til forvaltningen, med mindre det ansøgte ligger udenfor praksis, hvorefter delegationen er givet til fagudvalget.

Ansøgninger om altaner vurderes på baggrund af Frederiksberg Kommunes retningslinjer om nye altaner på eksisterende etageejendomme "Din nye altan - fra ide til ibrugtagning" med tillæg. Her gives mulighed for etablering af altaner mod gaden på bevaringsværdige ejendomme, hvis det kan gøres med respekt for bygningens arkitektur og eksisterende facadeudsmykning.

Naboorientering

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til fire naboejendomme og hos Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederiksberg (FBLF). Der er indkommet to høringssvar (jf. bilag 2), hvoraf FBLF i deres svar gør indsigelse mod det ansøgte projekt. FBLF fremfører i deres høringssvar, at altanerne vil ødelægge ejendommens udsmykning og den tyngde som bygningens base udgør. De fremfører desuden, at ejendommen fik ibrugtagningstilladelse til altaner mod Mariendalsvej fra 1. sal til 3. sal i 2005 flere år før Lokalplan 238 blev udarbejdet og endeligt vedtaget, samt at ejendommen tidligere ikke var omfattet af en bevarende lokalplan. Ansøgers kommentering på høringssvarene inklusive en visualisering af det ansøgte fremgår af bilag 3.

Anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er en mindre ændring, som respekterer den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø. Forvaltningen vurderer, at altanerne - med deres placering i stueetagen under de eksisterende altaner i ranker fra 1. sal til 3. sal og deres udformning som disse - ikke vil fremstå som et dominerende fremmedelement på bygningen eller i kvarteret. Altanernes tilføjelse vil dog medføre en ændring i bygningens samlede udtryk, idet de bryder den nuværende opdeling mellem base og overbygning. Hvor stueetagen før fremstod som en visuel og strukturel sokkel, vil altanernes udhæng og åbninger tilføje en lethed og horisontalitet, som kan svække denne basekarakter - de placeres i en zone af bygningen,

som traditionelt ikke har udhæng. Bygningens udsmykning påvirkes, da refendfugningen, som bidrager til den dekorative og klassiske udsmykning af facaden, lokalt fjernes ved etablering af altandøre og altanbundende placeres tæt på - men med en respektafstand - til gesimsbundet nedenfor.

Det bemærkes, at en tilladelse til de ansøgte altaner kun vil have en præcedensvirkende effekt på den måde, at altaner vil kunne få en tilladelse, hvis de tilpasses tilsvarende respektfuldt og nænsomt på andre gadefacader i området. Det er forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1. Ansøgningsmateriale

Bilag 2. Samlede høringssvar

Bilag 3. Ansøgers kommentering på høringssvar

Punkt 88: Beslutning om dispensation til midlertidig anvendelse

01.02.05-P25-8-25

Resume

Prins Henriks Skoles Ejendomsfond forventer at leje kommunens bygning beliggende Bülowsvej 31 i Rolighedsvej Bycampus med det formål, at bygningen på sigt skal anvendes til idrætsformål. I henhold til lokalplan nr. 223s anvendelsesbestemmelser er området udlagt til offentlige formål i form af idrætshal. Skolen har ikke mulighed for at etablere idrætsfaciliteterne på nuværende tidspunkt, og ansøger derfor om dispensation fra lokalplan nr. 223 til at benytte bygningen til skole- og SFO-aktiviteter. Da en varig dispensation vil være i strid med planens principper, kan der efter planloven kun gives en midlertidig dispensation for en treårig periode. Forvaltningen vurderer, at den treårige dispensation vil kunne gives, idet lokalplan 223 endnu ikke kan realiseres, og at det på sigt er hensigten at realisere lokalplananvendelsen til idrætsfacilitet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- besluttede, at der meddeles en 3-årig midlertidig dispensation til anvendelse til skole- og SFO-aktiviteter i eksisterende bygning, hvor der ikke ændres på det ydre, på følgende betingelser:
- Bygningen må ikke ændres og grunden må ikke indhegnes og skal fremstå som et offentligt grønt område. Skolen kan benytte det offentlige grønne område på lige fod med andre, men kan ikke foretage særindretninger på grunden til brug for skolen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter, at der meddeles en 3-årig midlertidig dispensation til anvendelse til skole- og SFO-aktiviteter i eksisterende bygning, hvor der ikke ændres på det ydre, på følgende betingelser:
- Bygningen må ikke ændres og grunden må ikke indhegnes og skal fremstå som et offentligt grønt område. Skolen kan benytte det offentlige grønne område på lige fod med andre, men kan ikke foretage særindretninger på grunden til brug for skolen.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 223 Rolighedsvej Bycampus fra Prins Henriks Skoles Ejendomsfond. Dispensationen omhandler midlertidig benyttelse af en eksisterende bygning på Bülowsvej 31 til skole- og SFO-aktiviteter.

Ansøgningen omhandler kun lokalplanforhold, hvorfor en eventuel meddelelse af dispensation skal følges op med andre tilladelser efter anden lovgivning, herunder leje af bygning, tidsbegrænset byggetilladelse, jf. Bygningsreglement 2018 mv.

Ny Prins Henriks Skole ligger på Rolighedsvej, som en del af Bycampus og er bygget og taget i brug inden for de seneste år. Den eksisterende bygning ligger lige overfor skolen kun med et stræde imellem. Bygningen er en gulstens bygning i to etager, der var planlagt nedrevet i forbindelse med udviklingen af byggerierne på Bycampus.

På grunden, hvor den eksisterende bygning ligger, er det lokalplanlagt, at der på sigt vil blive opført en ny bygning til offentlige formål i form af en idrætshal. Denne idrætshal er ikke realisabel i dag, hvorfor henvendelsen fra Prins Henriks Skole om at leje den eksisterende bygning har interesse. Grunden skal herudover benyttes til midlertidigt offentlig opholdsareal samt til midlertidigt opholdsareal for kollegiebyggeriet UMEUS/NOLI mod nord og familieboligerne mod Bülowsvej, indtil en eventuel ny idrætshal opføres og den eksisterende badmintonhal nedrives.

Den ansøgte benyttelse kræver midlertidig dispensation fra lokalplanens § 3.8 om anvendelse. Samtidig kræver placering af det grønne område midlertidig dispensation fra lokalplanens § 3.8 og § 7.1.3, 3. afsnit. Sidstnævnte ansøgning har været forelagt Klima-, Plan- og Boligudvalget den 3. februar 2025, hvor udvalget besluttede at meddele midlertidig dispensation fra §3.8 og §7.1.3, 3. afsnit, hvis der ikke kom væsentlige høringssvar i forbindelse med efterfølgende naboorientering.

Der er nu foretaget naboorienteringer om den midlertidige anvendelse til park og til midlertidig anvendelse af den eksisterende bygning til skole- og SFO aktiviteter. Der indkom i alt et høringssvar, der blandt andet omhandlede en støtte til etablering af park, men med fokus på støj fra skole- og SFO aktiviteter. Naboorienteringerne medførte ikke nye oplysninger, der ændrer ved det ansøgte.

Når den treårige dispensationsperiode er udløbet, vil bygningen i princippet skulle rømmes af lejer uden udgift eller omkostninger for det offentlige. Det forventes at den langsigtede plan og baggrunden for lejemålet med etablering af idrætsfaciliteter realiseres, ligesom det er en forudsætning for lejemålet, at det sker.

Lovgivningen

Efter planlovens §19, stk. 1 er der mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Bestemmelsen tænkes særligt anvendt i tilfælde, hvor der er udarbejdet en ny lokalplan, som endnu ikke kan realiseres.

Kommunen har samtidig mulighed for at stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Lokalplan 223

- §3.8: *"Delområde III må jf. kortbilag 2 kun anvendes til offentlige formål i form af idrætshal med tilhørende fællesfunktioner. Der skal etableres udadvendte funktioner i den del af den nye bebyggelses stueetage, der vender ud mod parken."*

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles midlertidig dispensation på ovennævnte betingelser. Anbefalingen beror på, at lokalplanens bestemmelser for området til idrætshal ikke kan realiseres på nuværende tidspunkt, men at der er et reelt ønske om og en realistisk mulighed for at realisere lokalplananvendelsen til idrætshal indenfor en kortere periode.

Forvaltningen har lagt vægt på, at der alene er tale om en anvendelsesændring i en eksisterende bygning, og at der ikke ændres væsentligt på bygningen eller laves omkostningsfulde konstruktioner, som ikke eller kun vanskeligt vil kunne fjernes, så det sikres, at forholdet har den fornødne midlertidige karakter.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 2

Bilag 1

Punkt 89: Orientering om principiel stillingtagen til at etablere seks nye boliger i baghaven på Grundtvigsvej 17-19

02.01.00-G01-319-24

Resume

I forbindelse med høring af naboejendommene om ovennævnte projekt har forvaltningen modtaget mere end 30 høringssvar, hvorfor forvaltningen har valgt at orientere udvalget. Udvalget har tidligere den 3. februar 2025 taget meddelelse om de nye boliger i baghaven til efterretning. Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 26. maj 2025 sagen efter drøftelse, idet udvalget blev oplyst om, at Ejereforeningen Generationshuset Grundtvigsvej 17-19 havde anmodet om foretræde. Foretrædet fandt sted den 16. juni 2025.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- tog sagen til efterretning og bad om en beslutningssag om nedlæggelse af et §14 forbud.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- tager orienteringen om høringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 26. maj 2025 sagen efter drøftelse, idet udvalget blev oplyst om, at Ejereforeningen Generationshuset Grundtvigsvej 17-19 havde anmodet om foretræde. Foretrædet fandt sted den 16. juni 2025. Ejereforeningen Generationshuset har efterfølgende sendt deres kommentarer til de indkomne høringssvar (bilag 2) samt skyggediagrammer af projektet (bilag 3). Hertil har ejereforeningen først i august på eget initiativ holdt møde med naboerne; ejereforeningens referat er bilagt (bilag 5), ligesom yderligere indsigelser efter mødet vedlægges (bilag 4 og 6). På baggrund af naboernes indsigelser har ejereforeningen oplyst, at de ønsker at reducere projektet til 4 lejligheder.

Tidligere sagsfremstilling (26. maj 2025)

Den 3. februar 2025 fik Klima-, Plan- og Boligudvalget forelagt følgende meddelelsepunkt om byggesagen på Grundtvigsvej 17-19:

"Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog på udvalgsmødet 21. november 2022 en byggesag på Grundtvigsvej 17-19. Der pågår fortsat en aktiv byggesag, idet den nye tagbolig endnu ikke er realiseret.

Forvaltningen modtog i september 2024 en ny ansøgning om mulighed for at opføre yderligere bebyggelse i baghaven. Det er vurderet, at det foreslåede projekt ikke er lokalplanpligtigt, men vil kunne opføres indenfor den gældende lokalplan nr. 104, der udlægger delområde 1 til etagebebyggelse med maks. bebyggelsesprocent på 110. Ejendommen er 1.934 m² stor, og har pt. en bebyggelsesprocent på 41.

Af bygningsreglementet § 168 fremgår, at byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforskel overholdes. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Efter planlovens § 14, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det sker typisk som led i planlægning af byudviklingen i kommunen og i situationer, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at sætte sit præg på et privat byggeprojekt."

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

Sagens videre forløb

Forvaltningen har nu haft ansøgningen i høring hos naboejendommene, og der er modtaget mere end 30 høringssvar (bilag 1), hvorfor forvaltningen har valgt at orientere udvalget. Høringen er ikke lovpligtig, men er foretaget ud fra god forvaltningsskik. Desuden har to repræsentanter for naboejendom haft foretræde for udvalget den 28. april 2025.

Høringssvarene omhandler blandt andet den nye bebyggelses indflydelse på dagslys samt skygge og indblik hos naboerne. Herudover nævner mange høringssvar kommunen og kommunens grønne profil, biodiversiteten i området, herunder en rævefamilie, som vil forsvinde, bekymring for, om træerne bevares, manglende høring af alle i området og forhold omkring lokalplanen, herunder udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Forvaltningen vurderer fortsat, at byggeriet kan rummes inden for gældende lokalplan nr. 104. Som nævnt i ovenstående meddelelsepunkt kan Kommunalbestyrelsen dog på ethvert tidspunkt beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Anbefaling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget tager orienteringen om høringen til efterretning.

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 26. maj 2025, pkt. 70:

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- tager orienteringen om høringen til efterretning.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. maj 2025, pkt. 70:

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

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Bilag 4

Bilag 5

Bilag 6

Punkt 90: Orientering på status på byggesagsbehandling i 2024

02.00.06-G01-1-15

Resume

Hermed følger en årlig status for byggesagsbehandlingen. I sagen redegøres der for sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer mv. i 2024. Sagen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- tog status for byggesagsbehandlingen til efterretning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- tager status for byggesagsbehandlingen til efterretning.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget får forelagt en årlig status for byggesagsbehandlingen, hvor der orienteres om sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer, evt. ny lovgivning mv. I denne sag forelægges status for 2024.

Antal sager

Selvom ændringer i bygningsreglement de senere år har medført et betydeligt bortfald af gebyrbelagte sager, behandler byggemyndigheden nogenlunde samme antal sager hvert år. Sagerne ændrer bare karakter. Der ses en stigning i forhåndsdialoger, klage over anden part og planlovsforhold. Derudover ses et fortsat stigende antal sager inden for brandområdet, der før blev varetaget af beredskaberne, og som nu er overgået til byggemyndigheden. Oversigt over verserende sager fremgår af bilag 1 og nedenfor ses udviklingen i de forskellige sagstyper.

Sagskategori	2020	2021	2022	2023	2024
Aktindsigt	84	101	81	92	100
Altaner	114	99	74	62	44
Brand	48	88	71	140	144
Enfamiliehus	67	56	52	42	31
Erhverv-Institution	49	90	54	57	59
Etageejendomme	312	435	335	204	216
Forhåndsdialog	216	277	266	294	252
Garager, carport, skur	43	23	25	48	45
Klage over gebyr	0	0	8	18	4
Klage over anden part	102	130	111	136	147
Klage over sagsbehandling	16	8	2	10	12
Lovliggørelse	28	53	38	42	46
Matrikel + §42 mv.	60	42	47	48	60
Nedrivning	29	19	13	14	18
Planmæssig forespørgsel	205	142	286	376	385
Sammenlægning	35	40	27	16	31
Skimmelsvamp	29	19	12	20	23

Stikprøve	27	19	19	16	18
Øvrige konstruktioner	39	41	25	34	46
Sager i alt	1503	1682	1546	1669	1681

Myndighedsområdet arbejder målrettet og dagligt med dialog og "nem adgang". Borgere og virksomheder kan ringe eller maile for at få en snak med en sagsbehandler og afklare spørgsmål samme dag, ligesom der kan bookes dialogmøder via hjemmesiden, hvis man har behov for en dybere gennemgang af et projekt. Det er også muligt at få et dialogmøde på stedet, og det er nemt for sagsbehandlerne at cykle rundt i byen og foretage tilsyn. Der svares ca. 25 telefoner dagligt i vagtordningen.

Hvis et projekt ikke umiddelbart kan tillades, indbydes der til dialog om, hvad man kan forvente at få lov til. Hvis området en sjælden gang meddeler et afslag, ringes borger eller ansøger op først.

Service mål

Et fortsat fokusområde er at reducere den tid, der går fra sagerne modtages, til sagsbehandlingen påbegyndes. Det er fortsat målsætningen, at der maksimalt må gå 7 uger fra en sag bliver oprettet, til der bliver svaret. Dette fremgår også af kommunens hjemmeside, så borgere og ansøgere ved, hvad de kan regne med.

Et vigtigt princip for den oplevede service er, at der prioriteres mellem sagerne. Der arbejdes derfor fortsat med et såkaldt "hurtigt spor" i sagsbehandlingen. Udover aktindsigtsanmodninger er det særligt mistanke om skimmelsvamp eller andre sager, hvor der kan være fare for sikkerhed og sundhed. Hertil kommer også byggesager vedr. tilgængelighed eller nødvendig sagsbehandling for at sikre, at borgere kan blive boende, der prioriteres.

Forelæggelser for udvalget

Antallet af sager, der forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget er højt men med en faldende tendens. Der er typisk tale om sager, hvor der dispenseres fra lokalplansbestemmelser, altanprojekter, der afviger fra altanmanualen, eller hvor der opsættes altaner/etableres tagterrasser synlig fra vej i områder omfattet af bevarende lokalplan. Sagerne tæller også typisk ejendomme beliggende ud til hovedstrøg, og sager om konvertering fra erhverv til bolig samt indretning af nye boliger i tagetager, som typisk kræver dispensation fra etablering af parkering og opholdsareal. En del sager forelægges flere gange, ligesom der også foretages en del besigtigelser.

De nye kriterier for sammenlægning gør også, at sager kan afgøres administrativt i højere grad. Der er i første halvår af 2025 forelagt flere sager end i 2024. Hvis der søges om nedrivning af en villa vil udvalget altid blive orienteret, ligesom der ved sager af principiel karakter, eller hvor forvaltningen ikke har hjemmel, som minimum orienteres ved meddelelsespunkt.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1.halvår
Antal forelæggelser	82	86	58	74	68	56	66	51	35	22	25

Hvis en byggesag skal i partshøring efter bygge- eller forvaltningsloven eller i naboorientering efter planloven forlænger dette sagsbehandlingstiden med ca. en måned. Hvis en byggesag skal behandles i udvalget, og der skal ske besigtigelse, forlænger dette ofte sagsbehandlingstiden væsentligt.

Afgørelser fra klageinstanser og domstole

I 2024 og første halvdel af 2025 er der truffet afgørelse i 18 klagenævnsager: 5 sager er blevet afvist (typisk er klager ikke klageberettiget, eller tidsfrist er overskredet), i to sager blev kommunens afgørelse ophævet og hjemsendt til fornyet behandling, og i 11 sager fik kommunen medhold. Udvalget orienteres løbende om væsentlige afgørelser (i form af meddelelsespunkter). Der er pt. 5 igangværende sager i klagenævnene.

Sagsbehandlingstider

Der er et fortsat stort fokus på sagsbehandlingstider i byggesagsbehandlingen. De sagsbehandlingstider, der i dag registreres, registreres i henhold til aftalen mellem regeringen og KL, hvor der er indført måltal for forskellige byggesagskategorier i sager, der ender med en byggetilladelse.

Sagsbehandlingen, der foretages i byggesagsafdelingen, er dog ikke kun af ansøgninger om byggetilladelser efter byggeloven, men der behandles mange andre forskellige opgavetyper og inden for andre lovområder. Alle disse øvrige sager indgår ikke i registreringen af sagsbehandlingstiden som beskrevet i KL, selvom de nu udgør over halvdelen af enhedens sager.

En anden faktor, der påvirker sagsbehandlingstiderne, er Frederiksberg Kommunes særlige forhold herunder, at byen er så tæt bebygget, og forventningerne til kvaliteten af et byggeri er store, idet det forventes, at et byggeri også bidrager og "giver tilbage" til byen. Denne type af sager kræver megen undersøgelse og grundig vejledning af bygherrer samt også ofte dialog med naboer – hvilket ikke kan aflæses af måltallene fra KL.

Regeringens aftale med KL om måltal for sagsbehandlingstider for byggesagsbehandlingen er implementeret over de seneste 7 år. Metoden er på mange måder et godt værktøj til på overfladen at sammenligne kommuner og få et indtryk af sagsbehandlingstider i de sager, der skal have en byggetilladelse. Målemetoden har dog også nogle svagheder, hvorfor statistikken i skemaet nedenfor (for henholdsvis Frederiksberg og Danmark som helhed) skal læses med flere forbehold.

Sagsbehandlingstiderne inddrager ikke forhold som f.eks., at Frederiksberg Kommune, ulig en række andre kommune, ikke afviser mangelfulde ansøgninger. Forvaltningen indgår i stedet (hvor det er muligt) i dialog med ansøgere, borgere og erhvervsdrivende om, hvad der vil kunne være muligt, såfremt projekterne tilpasses. Denne bearbejdning af projekter kan øge sagsbehandlingstiderne og der kan dog også opleves irritation blandt ansøgere over, at projekter skal tilpasses for at kunne muliggøres og den deraf medfølgende øgede sagsbehandlingstid.

Det er dog forvaltningens vurdering, at ansøgere ofte er glade for, at deres ansøgninger ikke afvises, hvis der mangler materiale eller projekterne skal tilpasses for at få en tilladelse.

Dertil afspejler sagsbehandlingstiderne ikke nødvendigvis de markante udfordringer, der er i at bygge i en by som Frederiksberg, der allerede er fuldt udbygget. I Danmarks tættest befolkede kommune er der mange hensyn, der skal tages til omkringboende, arkitekturen samt det omfattende antal af lokalplaner, deklarationer, kommuneplan, Bystrategi, arkitekturpolitik mv.

	KL's måltal	2018 FRB	2018 DK	2019 FRB	2019 DK	2020 FRB	2020 DK	2021 FRB	2021 DK	2022 FRB	2022 DK	2023 FRB	2023 DK	2024 FRB	2024 DK
Simple konstruktioner	40 dage	35	42	101	43	94	43	68	58	130	71	139	57	100	55
Enfamiliehuse	40 dage	95	39	99	43	94	45	65	58	107	69	135	60	125	56
Industri- og lagerbygning	50 dage	31	55	14	56	-	64	-	64	-	76	-	-	-	-
Etagebyggeri - erhverv	55 dage	113	57	197	69	214	77	139	71	187	79	185	69	99	65
Etagebyggeri - bolig	60 dage	29	50	35	60	67	84	115	104	110	116	135	88	118	64

KL udtaler i forbindelse med offentliggørelsen af seneste tal: "Kommunerne har forskellig geografi, bebyggelsestæthed og bygningstyper. Derfor kan sagsbehandlingstiderne umiddelbart ikke sammenlignes direkte på tværs af kommuner. (....) Kommunerne bruger også meget tid på dialog om bygningsreglementet, som er meget komplekst for især mindre byggeri. Her ønsker kommunerne at hjælpe borgerne, men god dialog tager tid, og kommer til udtryk som længere sagsbehandlingstid."

For Frederiksberg er statistikken også påvirket af, at der i perioden fortsat har været arbejdet med "pukkelafvikling af gamle sager" med høje sagsbehandlingstider. Da en sag først tæller med i statistikken, når den afsluttes, vil afslutning af mange, meget gamle sager påvirke statistikken i negativ retning. Denne udfordring er området ved at have håndteret, og tallene vil derfor langsomt forbedres.

Anbefaling

Forvaltningen vurderer, at de nuværende ressourcer på området fortsat muliggør en byggesagsbehandling, der er præget af høj faglighed samtidig med, at det sikres, at vejledningspligten varetages. Ansøgere er generelt tilfredse med byggesagsbehandlingen, hvilket hovedsageligt begrundes i forvaltningens ønske om at træffe afgørelser, hvor - der i stedet for afslag - findes andre og bedre måder at gennemføre ansøgernes ønsker på. Ressourceanvendelsen til byggesagsområdet er betydeligt lavere i Frederiksberg Kommune end i de kommuner, vi plejer at sammenligne os med. For eksempel anvender Københavns Kommune det dobbelte i bruttoudgifter på byggesagsbehandling i kr. pr. indbygger end Frederiksberg (regnskabsår 2023 184 mod 92 kr.).

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Verserende sager 2025-07-03