

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 09-01-2023

Mødedato Mandag d. 09. januar 2023 kl. 19:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Evaluering af pilotprojekter for DGNB-certificering.....	4
H.C. Ørstedes Vej 71-73 – renovering, delvis genopførelse og tilbygning på ejendommen.....	7
Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - opfølgning på § 14 forbud mod etablering af altaner	10
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022, samt nye kriterier	13
Godkendelse af forhøjelse af boligafgift for Boligforeningen Dalgas.....	18
Forslag til beslutning fra rådmændene Nikolaj Bøgh og Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlemmer	20

Punkt 1: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Orientering om 2 altaner synlige fra Godthåbsvej

Byggeri og Arkitektur agter at meddele byggetilladelse og dispensation fra bevarende lokalplan 226 for Svømmehalskvarteret til 13 altaner og trappenedgang på Godthåbsvej 16, 16A og 16B.

Ansøgningen indebærer opsætning af to altaner på Godthåbsvej 16, 2. og 3. sal som vil være synlige fra Godthåbsvej, i vejens vestgående retning. Godthåbsvej 16 er oprindeligt opført med altaner i samme placering mod side vej/smøgen.

Ansøgningen har været i partshøring hos naboer som vurderes at kunne blive påvirket af øget indblik fra altanerne. Ansøgningen har også været i naboorientering hos naboer for hvem, altanerne vil være synlige og hos FBLF, som modsætter sig opsætning af altaner mod sidevejen/smøgen, hvis disse overskrider de oprindelige altaners dimensioner. Byggeri og Arkitektur vurderer, at de ansøgte altaner følger vores dispensationspraksis i lignede sager, og at de er tilpasset huset arkitektur, om end dimensionerne er større og svarer til en nutidig standard.

b. KL's Klima & Miljø Topmøde 2023

KL's Klima og Miljø Topmøde 2023 er KL's største politiske konference på klima-, miljø og teknikområde. Her bydes op til politisk dialog, debat, videndeling og inspiration for konferencens målgruppe, som er kommunalpolitikere i teknik-, miljø- og klimaudvalg, samt kommunale direktører og chefer. KL's politiske udvalg på miljø- og klimaområdet er vært for konferencen, som hvert år afholdes et nyt sted i landet og arrangeres i samarbejde med hjemkommunen. Årets konference afholdes den 13.-14. april 2023 (Alsion og Skansehallerne) i Sønderborg. Sønderborg er værtskommune.

Tilmelding er åben. (5. januar 2023). [KL's Klima & Miljø Topmøde 2023](#)

c. Besigtigelse af omgivelserne omkring Gl. Kongevej 93 – Huludfyldning

Projektet har været i naboorientering og i partshøring. Forvaltningen er nu i dialog med rådgiver og bygherre om tilpasninger. Naboerne har inviteret Klima-, Plan- og Boligudvalget til at komme på besigtigelse.

Formanden har på udvalgets vegne takket ja til invitationen, som afholdes mandag den 23. januar 2023 kl. 8.15, mødestedet er Sankt Thomas Allé 14.

d. Naboklage over lokalplantillæg og kommuneplantillæg for Nuuks Plads

Københavns Kommune har oplyst, at der er klaget over lokalplan- og kommuneplantillæg for Nuuks Plads. Der klages over, at beslutningen om en 0-parkeringsnorm ikke er ledsaget af en redegørelse og vurdering af konsekvenserne for denne parkeringsform.

Punkt 2: Evaluering af pilotprojekter for DGNB-certificering

01.02.25-P20-5-15

Resume

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2016 blev det besluttet ”at arbejde for miljøcertificering og CO₂-reduktion, når Frederiksberg Kommune renoverer og bygger nyt for at nå målet om CO₂-neutralitet i 2035”. Det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg besluttede efterfølgende den 30. maj 2016 at benytte den såkaldte ”DGNB-certificeringsordning” på to-tre pilotprojekter i en forsøgsordning, idet initiativet skulle evalueres, når projekterne var gennemførte.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget fandt evalueringen tilfredsstillende.

Udvalget udsatte sagen, idet udvalget anmodede om et særskilt møde om certificeringssystemer, (DGNB og alternativer). Sagens videre behandling skal ske i sammenhæng med beslutningsforslag at hæve kravene til bæredygtigt byggeri (Kommunalbestyrelsens møde den 29. august 2022 pkt. 170).

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningens forslag om, at Frederiksberg Kommune arbejder på at DGNB-certificere alle nybyggerier over 20 mio. kr., godkendes,
2. at der i fremtidige nybyggerier over 20 mio. kr. som udgangspunkt stilles krav om en DGNB Guld-certificering - og
3. at der arbejdes videre med udvælgelse af bæredygtighedskriterier til nybyggerier i omkostningsspektret under 20 mio. kr.

Sagsfremstilling

DGNB-ordningen er en certificeringsstandard, som bidrager til at sikre bæredygtige byggerier, og anses for at være et kvalitetsstempel, idet det er en international standard og en af de mere omfattende bæredygtighedscertificeringer inden for byggeri.

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2016 blev det besluttet, at Frederiksberg Kommune skulle ”arbejde for miljøcertificering og CO₂-reduktion, når Frederiksberg Kommune renoverer og bygger nyt for at nå målet om CO₂-neutralitet i 2035”. Det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg besluttede som følge heraf at benytte den såkaldte ”DGNB-certificeringsordning” på 2-3 pilotprojekter i en forsøgsordning, idet initiativet skulle evalueres, når projekterne var afsluttet.

I Danmark er majoriteten af byggerier reguleret af byggeloven og bygningsreglementet ”Bygningsreglement 2018” (også kaldet BR18 - BEK 1399 af 12/12/2019), hvor krav til bl.a. drift og vedligehold af bygninger, herunder til energi- og bæredygtighedsmæssige forhold, er skærpet sammenlignet med forrige reglementer. Bolig- og Planstyrelsen lancerede tilbage i 2020 også en frivillig bæredygtighedsklasse, som forventes at blive gjort obligatorisk i løbet af 2023.

Der er i de seneste revisioner af lovgrundlaget for byggeri i Danmark derfor kommet et øget fokus på netop bæredygtighed og kriterier, som også kan genfindes DGNB-certificeringen. Denne udvikling forventes at fortsætte, hvilket er med til højne bæredygtigheden i alle byggerier på Frederiksberg.

Om DGNB-certifikatet

DGNB er en certificeringsstandard, som vurderer et byggeri ud fra i alt 48 bæredygtighedskriterier fordelt på fem hovedområder/kvaliteter. Alle fem hovedområder skal prioriteres i et byggeprojekt for at opnå DGNB-certificering af det færdige byggeri, hvilket sikrer en helhedsorienteret tilgang til byggeriet.

Af de fem hovedområder vægtes miljømæssig, økonomisk, social samt teknisk kvalitet alle med 22,5 pct. af den samlede vurdering af et byggeri, mens selve byggeprocessen vægtes med 10 pct. Kvaliteten i bygningens nærområde beregnes separat og påvirker derfor ikke vurderingen af selve bygningen. Det er dog et krav for at opnå certificering, at områdets kvalitet evalueres.

For at opnå DGNB-certificering skal to kriterier altid overholdes:

1. Den færdige bygnings tilgængelighed jf. gældende lovgivning i form af bygningsreglementet BR18

2. Måling af den indendørs luftkvalitet i forhold til afgasningsmængden fra de anvendte materialer

En bygnings DGNB-bedømmelse afgives ud fra en samlet vurdering af alle 48 kriterier. Der kan gives sølv-, guld- eller platin-certifikat alt efter, om den pågældende bygning opnår minimum 50 pct., 65 pct. eller 80 pct. af de mulige point.

Det er en forudsætning for DGNB-certificering, at planlagte og projekterede miljøhensyn bliver gennemført og løbende dokumenteret. Derved sikres det, at et givent byggeris bæredygtige intentioner fastholdes, samt at kravene til bæredygtighed opfyldes i det færdige byggeri. Dette gør DGNB til det mest effektive værktøj foruden lovgivning til at opnå helhedsorienterede og bæredygtige byggerier.

I kraft af at DGNB er den danske byggebranches bæredygtighedsstandard, sikrer anvendelsen af DGNB en ensartethed i implementeringen, som gør det let at sammenligne bæredygtige byggerier.

DGNB bidrager desuden til opnåelsen af FN's verdensmål inden for bæredygtig udvikling. Overordnet set bidrager DGNB til 14 ud af de 17 Verdensmål, ligesom udformningen af DGNB-kriterierne tager udgangspunkt i FN's definition af bæredygtighed.

Evaluering af DGNB-pilotprojekter

Forvaltningen har, i henhold til det daværende Bolig- og Ejendomsudvalgs beslutning af 2016, gennemført tre pilotprojekter til DGNB-certificering:

1. Byggeri af tilbygning samt renovering af skolegård på Skolen ved Duevej
2. Byggeri af Klubben på J.M. Thieles Vej
3. Byggeri af plejecenter Betty III på Betty Nansens Allé

Pilotprojekterne er udvalgt på baggrund af en teknisk vurdering af deres potentiale for at opnå en DGNB-certificering med udgangspunkt i projekternes placering, bygningernes funktion og byggeriets omfang. Alle tre byggerier havde et anlægsbudget på over 20 mio. kr., hvilket er grænseværdien for, hvornår der skal beregnes totaløkonomi på et anlægsprojekt.

Byggeprojekterne er nu gennemført og har alle opnået DGNB Guld-certificering. Tilbygningen på og skolegårdsrenoveringen ved Skolen ved Duevej har tillige fået tildelt DGNB's særlige arkitekturpris "Diamant", som er en overbygning til den "klassiske" DGNB-certificering.

Erfaringerne fra de tre pilotprojekter er gennemgående, at DGNB-tilgangen har sikret et kontinuerligt fokus på at fastholde de opstillede krav til bæredygtighed gennem alle byggeriets faser. De færdige bygninger opfylder samtidig forventningerne til brugs- og vedligeholdelsesvenlighed samt krav til såvel æstetik som anvendelsesmæssig fleksibilitet. Endelig er pilotprojekterne lykkedes med at sikre byggeriernes tilpasning til og udveksling med omgivelserne, hvilket er vigtigt for at styrke byens sammenhængskraft.

Det vurderes, at DGNB har bidraget væsentligt til at sikre såvel bæredygtighed som helhed i projekterne gennem alle byggeriets faser.

Vurdering af DGNB-ordningens relevans for Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Kommunes forskellige strategiske miljøtiltag på bygningsområdet, såsom skybrudssikring og energioptimering, flugter med bæredygtighedskriterierne i DGNB-certificeringsordningen. På grund af DGNB-kriteriernes anvendelse helt fra udbud til drift kan DGNB styrke helhedsorienterede og bæredygtige løsninger i Frederiksberg Kommunes bygningsmasse ved at stille konkrete krav til byggeriet, som omsætter strategiske prioriteringer til praksis. DGNB tilbyder endvidere yderligere fordele, som gør ordningen attraktiv for kommunen, herunder:

- En bred forankring i bæredygtighed i byggeriet, idet standarden omfatter både miljømæssige, sociale og økonomiske perspektiver
- En veldokumenteret standard med eksternt gennemført audit
- En anerkendt certificeringsordning i byggebranchen, der styrker certificeringens troværdighed
- DGNB-certificeringen er mere helhedsorienteret end øvrige anerkendte certificeringsstandarder, idet DGNB-kriterierne bl.a. omfatter vurdering af totaløkonomi
- En mere balanceret og fleksibel beslutningsproces, som afvejer såvel bæredygtighed som tid og økonomi
- DGNB-certificeringen er mere forpligtende end ordinære vejledninger til miljøtiltag i byggeriet

- DGNB-certificeringen reducerer fejl og mangler efter aflevering i overgangen fra byggeri til ibrugtagning gennem performancetest og commissioning
- DGNB-certificeringen er i teorien udgiftsneutral, idet omkostningerne ved certificeringen opvejes gennem helhedsorienteret planlægning og udførelse

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at DGNB-certificering er attraktiv for Frederiksberg Kommune. DGNB-metoden har i de tre gennemførte pilotprojekter udvist potentiale til at bidrage væsentligt til at opfylde målsætningen om bæredygtighed i kommunalt byggeri. Samtidig har de opnåede DGNB-certificeringer dokumenteret byggeriernes kvaliteter inden for bæredygtighed og gjort dem sammenlignelige, hvilket bidrager til at kvalificere fremtidige projekter.

Kravene til bæredygtigt byggeri udvikles til stadighed. Ved at stille krav om DGNB-certificering vil kommunen være på forkant med denne udvikling og bidrage aktivt til at sikre fokus på bæredygtighed i fremtidens byggebranche blandt såvel private som offentlige bygherrer. Endelig styrker DGNB-certificeringsindsatsen for at nå målsætningen i Frederiksbergstrategien, om at kommunen skal være bæredygtig og CO²-neutral i 2030.

Økonomi

DGNB-certificering vil - alt andet lige - være en merudgift i projekterne, idet entreprenørudgifter kan udgøre i størrelsesordenen 1-2 pct. af anlægssummen afhængig af niveauet af certificering. Hertil kommer udgifter til DGNB-rådgivning i form af dokumentationsmateriale til auditor samt et tredjepartscertificeringsgebyr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 3: H.C. Ørsteds Vej 71-73 – renovering, delvis genopførelse og tilbygning på ejendommen

01.02.00-G01-188-22

Resume

Ansøger ønsker at renovere en ejendom beliggende i krydset H.C. Ørsteds Vej og Åboulevarden. Der er to bygninger på matriklen. Renoveringsarbejderne vil omfatte istandsættelse af en bevaringsværdig hjørnebygning (nr. 73) samt nedrivning og genopførelse af en noget mindre nabobygning (nr. 71), som vil få en bygningshøjde svarende til hjørnebygningen. Tilbygningen medfører oprettelse af to nye boliger. Sagen forelægges til udvalgets principielle stillingtagen, idet projektet afviger fra kommuneplanens rammer.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,
1. at der meddeles principiel tilladelse til

- genopførelse af en 4½ etagers bygning på H.C. Ørsteds Vej 71 i samme højde og profil som H.C. Ørsteds Vej 73,
- et samlet bebyggelsesprocent på ejendommen på maksimalt 212 og et opholdsareal svarende til mindst 14 % af etagearealet,
- der etableres fem nye boliger, herunder to nye tagboliger med tagterrasser på H.C. Ørsteds Vej 71 - og

2. at der meddeles tilladelse til at undlade at etablere bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles principiel tilladelse til

- genopførelse af en 4½ etagers bygning på H.C. Ørsteds Vej 71 i samme højde og profil som H.C. Ørsteds Vej 73,
- et samlet bebyggelsesprocent på ejendommen på maksimalt 212 og et opholdsareal svarende til mindst 14 % af etagearealet,
- to nye tagboliger med tagterrasser på H.C. Ørsteds Vej 71 - og

2. at der meddeles tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 21. november 2022 sagen, idet udvalget ønskede en besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 9. januar 2023.

Tidligere sagsfremstilling (21. november 2022)

Ansøger ønsker at renovere en ejendom beliggende i krydset H.C. Ørsteds Vej og Åboulevarden. Der er to bygninger på matriklen. Ejendommen ligger i en trafikeret kryds ved kommunegrænsen. Facaden mod Åboulevarden - især stueetagerne - er meget lukkede på grund af trafikstøj. Områdets arkitektur er broget med historicistiske bygninger side om side med nye moderne bygninger.

Ejendommen er beliggende på en hjørnegrund med meget begrænset opholdsareal. Bygningerne på ejendommen er 1-2 etager lavere end de omgivende bygninger, og fremstår i dårlig stand. Den bevaringsværdige hjørnebygning (nr. 73), som er meget synlig ved krydset, har gennemgået hårdhændede renoveringer, hvor nogle af husets originale detaljer er blevet fjernet. Den mindre nabobygning (nr. 71), som ønskes nedrevet og genopført, har en særlig beliggenhed klemmt inde mellem større bygninger. Den adskiller sig fra husrækken ved sin lave højde og særligt dårlige stand.

Ansøgning

Ansøger har i løbet af de seneste 4 år afsøgt mulighederne for at udvikle ejendommen H.C. Ørsteds Vej 71-73. I 2020 meddelte forvaltningen afslag på et lokalplanpligtigt projektforslag, idet forslaget væsentligt overskred kommuneplanrammens maks. bebyggelsesprocent og krav om mindste procentdel af etageareal til opholdsarealer.

Forvaltningen har modtaget et nyt skitseprojekt, som kan tillades uden en ny lokalplan. Da skitseforslaget indebærer en arealudvidelse, som går ud over kommuneplanrammen, ønsker ansøger en tidlig politisk stillingtagen til skitseforslaget,

inden der bruges flere ressourcer på et færdigt myndighedsprojekt.

Ansøger oplyser at bygningerne er i dårlig stand og trænger til en gennemgribende renovering. Renoveringsarbejderne vil omfatte istandsættelse af den bevaringsværdige hjørnebygning (nr. 73) samt nedrivning og genopførelse af den mindre nabobygning (nr. 71), som vil få en bygningshøjde svarende til hjørnebygningen. Tilbygningen vil medføre oprettelse af to nye boliger. Ifølge ansøgers arealoversigt (bilag 2) vil ombygningsprojektet øge ejendommens bebyggelsesprocent fra 169 til 212 og procentdelen af opholdsarealer fra 9 til 14. Dvs. en forøgelse af bebyggelsesprocenten på ca. 25 og en forøgelse af opholdsarealer på omkring 50.

Skitseforslaget respekterer kommuneplanrammens maksimale etageareal (6 etager). Skitseforslaget overholder dog ikke den maksimale bebyggelsesprocent (110) eller den mindste procentdel af etageareal til opholdsarealer (50 for boliger og 10 for erhverv). Skitseforslaget overholder endvidere heller ikke kravet om 2 bilparkeringspladser, som de 2 nye boliger udløser, hvorfor byggeriet forudsætter dispensation fra bygningsreglementets parkeringskrav, som baserer sig på kommuneplanens parkeringsnorm. Dispensationen kan opnås mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1 som kun regulerer anvendelse og ikke indeholder bestemmelser om bebyggelsesregulerende forhold eller bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen udlægger de to nederste etager til beboelse og forretning og de øvre til beboelse. Ansøgningen er i overensstemmelse med dette.

Genopførelsen og tilbygningen i nr. 71 overholder ikke byggeretten, hvorfor en byggetilladelse forudsætter en helhedsvurdering. Ved en helhedsvurdering tages der udgangspunkt i bebyggelsen, dens situation og det, der stræbes efter i området. Det, der stræbes efter i området, fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være et bymæssig løft at tilbageføre bygningen til dens oprindelige stand. Ejendommen fremstår i dårlig tilstand og klager herom fra lejere i nr. 71 bekræfter behovet for en renovering.

De tilstødende ejendomme har bebyggelsesprocenter på 108 og 233. På den anden side af vejen har ejendommene bebyggelsesprocenter på 222 og 241. Det ansøges samlede omfang svarer således til det sædvanlige i kvarteret og kan anbefales tilladt.

Forhøjelsen af kippet op til højden af nr. 73 svarer ligeledes til det sædvanlige i området og kan anbefales tilladt.

Skitseforslaget udvider opholdsarealerne ved opførelse af vest- og sydvendte altaner mod gården, væk fra gadestøj. Dette vil forbedre boligernes kvalitet væsentligt. Projektet mangler dog at vise en kvalitativ forbedring af friarealerne på terræn.

I forhold til den kontekst, som byggeriet indgår i, bør skitseforslaget forfines til et mere tidssvarende og stedsspecifikt udtryk i overensstemmelse med arkitekturpolitikken. Altanprojektet bør ligeledes tilpasses og vise hensyn til den bevaringsværdige bygning, især i forhold til omfang af de foreslåede tagterrasser på den bevaringsværdige del.

Myndighedsprojektet vil blive forelagt for udvalget efter partshøring og før der meddeles byggetilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 21. november 2022, pkt. 165:

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles principiel tilladelse til

- genopførelse af en 4½ etagers bygning på H.C. Ørstedes Vej 71 i samme højde og profil som H.C. Ørstedes Vej 73,
- et samlet bebyggelsesprocent på ejendommen på maksimalt 212 og et opholdsareal svarende til mindst 14 % af etagearealet,
- to nye tagboliger med tagterrasser på H.C. Ørstedes Vej 71 - og

2. at der meddeles tilladelse til at undlade at etablere to bilparkeringspladser i henhold til Kommuneplan 2021 mod betaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 21. november 2022, pkt. 165:
Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede en besigtigelse.

Bilag

20221019 Arealer, eksist.og fremt.pdf

HC Ørstedvej 71-73 - Gade- og gårdfotos_20220909.pdf

Indsendelse 1, H C Ørsted Vej 71-73_Oplæg_til_forhåndsdialog_07.06.22.pdf

Punkt 4: Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - opfølgning på § 14 forbud mod etablering af altaner mod gård- og gadeside

01.02.00-G01-239-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet modtog tilbage i 2016 en ansøgning om etablering af gade- og gårdaltaner på ejendommene Hoffmeyersvej 1-7, Bendzvej 2-6 og Peter Bangs Vej 91-95. Ejendommenes to bygninger udgør én samlet andelsboligforening. Ansøgningen blev efterfølgende behandlet i daværende By- og Miljøudvalg i 2018, hvorefter bygherre arbejdede videre med projektets udformning, herunder altanernes placering. Sagen blev forelagt til fornyet udvalgsbehandling i ultimo 2021/primo 2022, hvor et flertal i Klima-, Plan- og Miljøudvalget besluttede, at der skulle nedlægges et § 14-forbud mod forslaget. Forvaltningen har efterfølgende vurderet, at der ikke er juridisk grundlag for at nedlægge et § 14-forbud, og sagen fremlægges derfor til fornyet behandling mhp., at udvalget drøfter to yderligere mulige scenarier, der begge synes at imødekomme ønsket om harmoni på tværs af de to ejendommers gadefacader.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget,

1. tog til orientering, at der ikke kan nedlægges et § 14-forbud mod de ansøgte gadealtaner,
2. Udvalget tilkendegav at udvalget helst ser scenarium 3 realiseret.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Malte Mathies Løcke) tilkendegav, at scenarie 2 også kunne være acceptabelt.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at det tages til orientering, at der ikke kan nedlægges et § 14-forbud mod de ansøgte gadealtaner, og
2. at udvalget giver en indikation på, hvilket scenarie med gadealtaner man helst ser bygget på ejendommene.

Sagsfremstilling

Sagens historik og status quo

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 7. februar 2022, at der ikke skulle meddeles tilladelse til etablering af altaner mod gård- og gadeside, men at der i stedet skulle nedlægges et forbud mod det ansøgte efter planlovens § 14.

Udvalget

blev efterfølgende – i forlængelse af udvalgets behandling af sagen vedrørende etablering af familieboliger på Bernhard Bangs Allé 25-33 – informeret om, at det som følge af Klagenævnets nye praksis (hvor der lægges vægt på, at sådanne forbud skal nedlægges forholdsvist hurtigt, efter at kommunen er blevet bekendt med et projekt), i de to konkrete sager må vurderes, at der ikke er juridisk grundlag for at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. I sagen om altanerne på Peter Bangs Vej, Hoffmeyersvej og Bendzvej indgik forvaltningen derfor i stedet i dialog med ansøger om alternative løsningsforslag (jf. sag. nr. 135 på møde den 26. september 2022).

Når der ikke kan nedlægges et forbud efter planlovens § 14, har ansøger principielt mulighed at gennemføre projektet som oprindeligt ansøgt, uden at forvaltningen kan nægte det ansøgte (scenarie 1 fremgår af bilag 1). Forvaltningen har imidlertid haft en positiv dialog med ejerforeningen om at finde en løsning, der både tilgodeser, at alle foreningens medlemmer får altanadgang, og tager højde for udvalgets ønske om harmoni på tværs af de to ejendomme beliggende på hver side af Hoffmeyersvej. Dialogen har ført til to nye mulige scenarier, som foreningen har prioriteret således:

- Prioritet 1: "Scenarie 2", hvor der etableres gadealtaner på begge sider af Hoffmeyersvej samtidig med, at der også etableres gårdaltaner til disse lejligheder.
- Prioritet 2: "Scenarie 3", hvor der alene opsættes altaner på de afskårne hjørner af bygningerne mod Hoffmeyersvej.

Der vil ved begge scenarier også blive etableret altaner på gadefacaderne mod Bendzvej og i en vis udstrækning på gårdsiderne. Scenarierne er yderligere oplyst i hhv. bilag 2 og 3.

Ejendommenes arkitektur

Der er tale om to bygninger fordelt på to separate matrikler, der tilsammen udgør andelsboligforeningen "AB Tove". Der er tale om en relativ lav etageboligbebyggelse på fire etager (inkl. mansard-etage og frontispicer), og ejendommene har langs Bendzvej og Hoffmeyersvej en tilbagetrukket placering med forhaver, mens den langs Peter Bangs Vej flugter med

det øvrige facadeforløb. Bygningerne er opført i nyklassicistisk stil i 1925 og registreret med SAVE-værdi 3, hvilket er lig med høj bevaringsværdi.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplan 2021 er udpeget som kulturmiljø og beskrevet som del af "Det karakteristiske kulisseyggeri med storgårdsskareer ved Peter Bangs Vej". De to ejendommen fremstår som en samlet helhed og som næsten identiske spejlinger over Hoffmeyersvej, hvor de to facader skaber en samlet portal og helhedsoplevelse af ankomsten til det bagvedliggende villakvarter.

De ansøgte altaner mod gadesiderne vil være tilpasset bygningens facadearkitektur og beliggenhed. Altanerne vil have profilerede betonbunde og reces samt simple grå stålværn monteret oven på bunden, som passer til gadefacadernes detaljering med rødt murværk og grå taggesimser og dørportaler. Gadealtanernes opsætningsmønster vil desuden passe til facaderne rytme og indordne sig i facadens overordnede system af frontispicer og markerede hjørner.

Gadealtanernes dybde på 1,3 m. vil være passende, da de er placeret over forhaver, og da de fire eksisterende altaner på hjørnerne mod Bendzvej tilsvarende er 1,3 m. dybe. De ansøgte hjørnealtaner mod Peter Bangs Vej hænger ikke over forhaver, men det er alligevel forvaltningens vurdering, at alle hjørnealtaner bør udføres med ens dybde for at opretholde ejendommens æstetiske udtryk. Gadealtanerne til hjørnelejlighederne på henholdsvis Bendzvej 2 samt Hoffmeyersvej 5 vil blive etableret som stålaltaner og som huludfyldning tilsvarende de allerede etablerede stålaltaner i disse ranker.

Altaner i gårdsidens mansardetage vil være forenelige med altanmanualens kapitel 2.1.5.2, idet de vil blive placeret over underliggende altaner og reduceret i dybden i forhold til disse.

Lovgrundlag

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig og registreret med SAVE-værdi 3. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som kulturmiljø. Ejendommen er omfattet af tinglyst deklaration 430 af 1. august 1913, som indeholder en begrænsning af ombygning af taget, men som ikke danner grundlag for at afslå de foreslåede altaner på facaderne (med hjemmel i Planlovens § 43, hvor Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelse af servitutbestemmelser, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan).

Forvaltningen vurderer, at Planlovens mulighed for at nedlægge et forbud efter § 14 ikke kan bruges til at nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Det fremgår af Klagenævnets nyeste praksis, at den tid, der går fra kommunen bliver bekendt med et projekt og til et forbud efter § 14 udstedes, ikke må gå ud over, hvad der kan anses for "en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid". Det fremgår herunder, at der under alle omstændigheder ikke må gå mere end ét år fra, at ansøgning modtages, til forbud nedlægges.

Andelsboligforeningen "AB Tove" har ansøgt om tilladelse til opsætning af gadealtaner siden 2016, og det er i lyset af den nye praksis fra Klagenævnet forvaltningens vurdering, at kommunens undersøgelses- og overvejelsestid har været så lang, at det juridiske grundlag for at nedlægge et § 14-forbud derfor er bortfaldet.

I henhold til byggelovens §6D kan en endelig byggetilladelse betinges ift. altanernes materiale og størrelser. Forvaltningen vurderer imidlertid ikke, at kommunen med hjemmel i byggeloven har mulighed for at nægte de ansøgte altaner på ejendommenes gadefacader.

Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din nye altan - fra ide til ibrugtagning" er indgået som del af sagens vurderingsgrundlag, herunder især kap. 2.1.1, hvoraf det fremgår, at "altaners placering i det enkelte tilfælde bør afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed". I henhold til BR18, § 188 skal der under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderede i sagen behandlet på møde den 7. februar 2022, at det oprindelige projekt var tilpasset ejendommen, og at projektet var i overensstemmelse med altanmanualen, hvorfor projektet blev indstillet godkendt. De to nye mulige scenarier imødekommer ønsket om harmoni på tværs af de to ejendomme på Hoffmeyersvej yderligere, hvorfor begge scenarier kan anbefales ud fra en vurdering af arkitektoniske hensyn. Det bemærkes, at ulempen ved scenarie 2 vil være en øget forringelse af det samlede dagslysindfald i de underliggende lejligheder (jf. etablering af to altaner for lejlighederne mod Hoffmeyersvej). Det vurderes endvidere, at de ansøgte altaner mod gårdside i tilstrækkelig grad er harmonisk placeret i kolonner af tre stk. ved siden af bagtrappeopgangene og centreret på de fløje, som afslutter facaderne.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 7. februar 2022, pkt. 25

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

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

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Rasmus Holme Nielsen, Nikolaj Bøgh, Helle Sjelle og Anders Storgaard) vedtog, at de ansøgte altaner ikke godkendes, idet der nedlægges §14 mod forslaget.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Lone Loklindt og Malte Mathies Løcke) stemte for at godkende de ansøgte altaner mod gård- og gadeside

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen 2018-21, 6. december 2021, pkt. 422:

Kommunalbestyrelsen sendte sagen retur til by- og miljøudvalget.

Indstilling 29. november 2021, pkt. 384:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 384:

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende de ansøgte altaner mod gården.

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen, Flemming Brank, Brian Holm og Nikolaj Bøgh) indstiller, at der ikke etableres altaner mod gaden

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Gunvor Wibroe og Ruben Kidde) indstiller at godkende de ansøgte altaner mod gaden.

Et andet mindretal i By- og Miljøudvalget (Balder Mørk Andersen) undlod at stemme.

Jan E Jørgensen ønskede sagen behandlet i kommunalbestyrelsen.

Indstilling 10. januar 2022, pkt. 6:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 10. januar 2022, pkt. 6:

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

Bilag

Bilag 1 (scenarie 1)

Bilag 2 (scenarie 2)

Bilag 3 (scenarie 3)

Punkt 5: 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

Et mindretal i Klima-, Plan og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Brian Holm og Anders Storgaard) stillede et ændringsforslag, idet de ønsker at gøre det muligt, at søge om sammenlægning af lejligheder på op 175 m², hvor der er særlige familiemæssige forhold.

Et flertal i Klima-, Plan-, og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Lone Loklindt og Malte Mathies Løkke) stemte imod ændringsforslaget.

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller at

1. de i bilag 5 opstillede kriterier godkendes, idet dog sager med særlige sociale og sundhedsmæssige forhold afgøres af forvaltningen.
2. status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.
3. der forelægges en ½ årlig statussag, hvor afgørelser efter de enkelte kriterier opgøres særskilt.

Udvalget anmodede om, at sagen behandles i Magistraten for at sikre alle partiers stillingtagen.

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

Sagsfremstilling

Klima-, Plan og Boligudvalget har drøftet sagen ved flere møder, seneste den 28. november, hvor sagen blev udsat med ønske om, at forvaltningen udarbejdede et forslag til nye kriterier for lejlighedssammenlægninger baseret på udvalgets drøftelser. En oversigt over forvaltningens forslag til kriterier er vedlagt som bilag 5., idet det herefter er disse forslag, der indstilles til udvalgets godkendelse. Som supplement til de tidligere sagsfremstillinger - og relateret til de nye indstillingspunkter 6 og 7 (jf. bilag 4) - kan forvaltningen oplyse følgende.

Kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der efter sammenlægning får status af en-familiehuse eller opdelt lejligheder, der med sammenlægning tilbageføres til de oprindelige forhold

Som en del af de nu suspenderede kriterier for sammenlægning fremgik det under "særlige lejlighedstyper", at man kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder uanset areal i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand, og at udvalget i den forbindelse lagde vægt på, om den pågældende ejendom efter nutidig målestok naturligt fremtræder som og kan anvendes som et en-familiehus. Formuleringen af det tidligere kriterie medførte, at der kunne være tvivl om, hvorvidt det også gjaldt "gen-sammenlægning" af tidligere meget store lejligheder, der efterfølgende var blevet opdelt. Dette medførte også tvivl om, hvorvidt man ville kunne sammenlægge to lejligheder ud af tre i oprindelige en-familiehuse, der efterfølgende var blevet opdelt i mere end to lejligheder.

Forvaltningen anbefaler at genindføre det suspenderede kriterie om, at man vil kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder uanset areal i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand, og at udvalget lægger vægt på, om den pågældende ejendom efter en konkret vurdering fremtræder som og kan anvendes som en-familiehus. Man vil derfor kun kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der efterfølgende kan få status af en-familiehuse. Det vil også være en forudsætning, at ejendommen ikke har gennemgået væsentlige udvendige tilbygninger, der gør, at den ikke længere fremstår, som den gjorde på det tidspunkt, hvor den blev taget i anvendelse som bolig for en husstand. Endvidere vil man kunne forvente at få tilladelse til at "gen-sammenlægge" oprindelige store beboelseslejligheder, der siden er blevet opdelt.

I disse sager vil der blive taget udgangspunkt i kommunens filarkiv og i rigsarkivets folketællinger, hvilket giver et forholdsvis objektivt grundlag at vurdere sagerne på. Hovedudgangspunktet for dette kriterie er således, at der kan forventes tilladelse til at tilbageføre en ejendom til de oprindelige forhold.

Som alternativ kan der indføres et kriterie, der ikke tager udgangspunkt i ejendommens oprindelige forhold, men i stedet udelukkende tager udgangspunkt i en konkret arkitektonisk vurdering af, om en ejendom fremtræder som og kan opfattes som et en-familiehus, samt om det vil optræde naturligt som en-familiehus i forhold til de omkringliggende ejendomme. I disse sager vil det være afgørende, om en ejendom har karakter af en-familiehus/villa-karakter, eller om der er arkitektoniske elementer, der giver karakter af etageejendom eller erhvervsnejendom. Det vil også være afgørende, om der er tale om en ejendom i et område bestående af en-familiehuse/villaer.

Dette vil betyde, at ejendomme, der har karakter af en-familiehus/villa-karakter, der indeholder to eller måske tre beboelseslejligheder, vil kunne sammenlægges til en-familiehus, også selvom de ikke oprindeligt har haft status af en-familiehus. Det vil også betyde, at ejendomme, der indeholder to eller måske tre beboelseslejligheder, og som er opført med både beboelseslejligheder og erhverv, vil kunne sammenlægges til en-familiehus, selvom de ikke oprindeligt har haft status af en-familiehus. Den konkrete vurdering og kompetencen til at afgøre denne type sager delegeres til forvaltningen. Forvaltningen gør dog opmærksom på, at grundlaget for at foretage den konkrete vurdering af sagerne vil være mindre objektiv og i stedet være baseret på et konkret arkitektonisk skøn. Det vil derfor for denne type sager være vanskeligere at forudse, om man vil kunne forvente tilladelse til sammenlægning.

Fælles for begge mulige kriterier gælder, at de vil medvirke til en fleksibilitet i det samlede udbud af boliger i kommunen samtidig med, at det erfaringsmæssigt vurderes kun at omhandle et forholdsvis begrænset antal ejendomme.

Evt. kriterie for sammenlægning af beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på mellem 145 m² og 175 m², hvor der er særlige familiemæssige forhold

Ved seneste møde drøftede udvalget, hvorvidt der eventuelt skulle åbnes for, at der kan gives tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal mellem 145 m² og 175 m² i sager, hvor der er særlige familiemæssige forhold. Særlige familiemæssige forhold kan være husstande med et stort antal børn, f.eks. i sammenbragte familier, familier hvor flere end to generationer bor sammen eller andre (utraditionelle) familie- eller samlivsformer, der kan stille særlige krav til boligens størrelse. Der vil i givet fald i den enkelte sag skulle foretages en konkret vurdering af udvalget, og borgeren vil dermed ikke kunne forvente tilladelse. Da der kan være tale om meget forskelligartede familiemæssige situationer, vil det være vanskeligt at opstille egentlige saglige kriterier for behandling af denne type sager. Forvaltningen anbefaler derfor, at dette kriterie ikke indgår i den nye praksis.

Krav om genopdeling ved salg eller fraflytning

Der er eksempler på tidligere sammenlægningssager, der på grund af lejlighedernes størrelse har krævet forelæggelse for udvalget, og hvor der, som betingelse for sammenlægning, er stillet krav om genopdeling, hvilket er sikret med tinglysning af en servitut på ejendommen. Det har betydet, at lejlighederne, der er tilladt (midlertidigt) sammenlagt, skal genopdeles ved salg eller fraflytning. Dette krav er hovedsageligt stillet i sager, hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer.

Forvaltningen anbefaler, at kravet om genopdeling kun stilles i særlige tilfælde og kun i sager, hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer. I samme forbindelse bemærker forvaltningen, at kravet om genopdeling i givet fald administreres således, at genopdeling kun kræves, når den samlede husstand fraflytter og således ikke i tilfælde, hvor et enkelt medlem af husstanden fraflytter.

Forvaltningen indstiller på den baggrund nedenstående supplerende kriterier for lejlighedssammenlægning:

- 6. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme der oprindeligt var opført som og benyttet til bolig for én husstand, og i oprindelige "store" beboelseslejligheder, der senere er opdelt i to, således at de oprindelige forhold tilbageføres, delegeres til forvaltningen,
- 7. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m² der efterfølgende får status af en-familiehus, ud fra en konkret vurdering af, om ejendommen efter en arkitektonisk vurdering opfattes som et en-familiehus samt om det som det vil optræde naturligt som en-familiehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, forelægges til udvalgets stillingtagen.

Samlet oversigt over indstillingspunkter og de nye kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder i skemaform, som forvaltningen anbefaler, fremgår af bilag 4 og bilag 5.

Forvaltningen vil fortsat forelægge halvårslige statussager om sammenlægning af beboelseslejligheder.

Tidligere sagsfremstilling (28. november 2022)

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 (ofte 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 af 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.

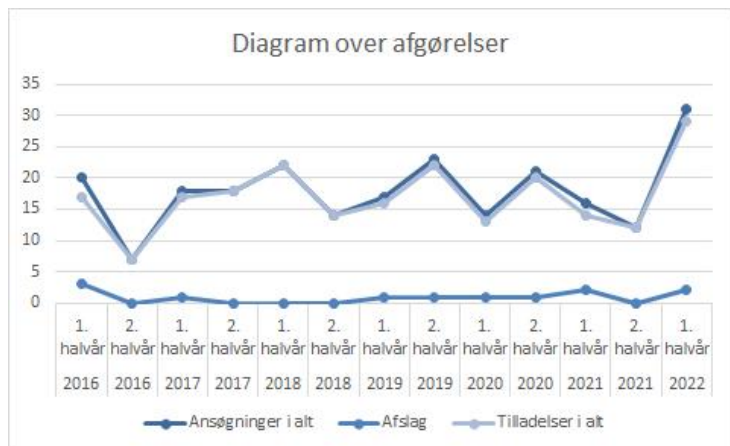
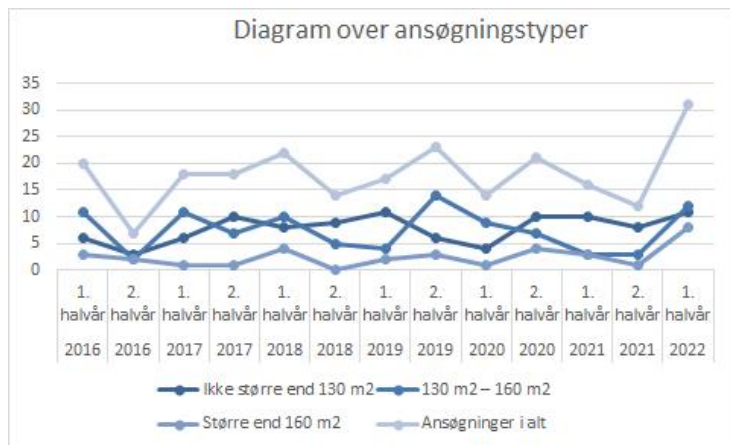
Der er i første halvår af 2022 truffet 31 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

- 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 Miljøområdet 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, M

Historik

Indstilling 26. september 2022, pkt. 127:

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 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 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 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.

Indstilling 28. november 2022, pkt. 177:

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 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, 28. november 2022, pkt. 177:

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

Bilag 4 - Samlet oversigt over indstilling

Bilag 5 - Kriterier i skemaform

Punkt 6: Godkendelse af forhøjelse af boligafgift for Boligforeningen Dalgas

03.03.00-G14-1-22

Resume

Ifølge en deklaration på ejendommen skal Frederiksberg Kommune godkende en forhøjelse af boligafgiften for boligerne i Boligforeningen Dalgas. Andelsboligforeningens generalforsamling har vedtaget en forhøjelse af boligafgiften på 5 pct. med tilbagevirkende kraft fra den 1. juni 2022. Derfor forelægges en ansøgning om forhøjelse af boligafgiften til politisk godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at Boligforeningen Dalgas' ansøgning om at forhøje boligafgiften med 5 pct. fra den 1. juni 2022 godkendes,
2. at forvaltningen bemyndiges til at afgøre fremtidige ansøgninger om forhøjelser eller nedsættelser af boligafgiften i andelsboligforeninger, som kræver Frederiksberg Kommunes godkendelse, på op til 10 pct.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at Boligforeningen Dalgas' ansøgning om at forhøje boligafgiften med 5 pct. fra den 1. juni 2022 godkendes - og
2. at forvaltningen bemyndiges til at afgøre fremtidige ansøgninger om forhøjelser eller nedsættelser af boligafgiften i andelsboligforeninger, som kræver Frederiksberg Kommunes godkendelse, på op til 10 pct.

Sagsfremstilling

Boligforeningen Dalgas søger om godkendelse af, at boligafgiften i foreningen forhøjes med 5 pct. med tilbagevirkende kraft fra den 1. juni 2022. Forhøjelsen er vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 25. marts 2022, og ansøgningen er sendt til forvaltningen i september måned. Foreningen begrundet sin ansøgning med dels generelle omkostningsstigninger og dels et ønske om en forbedret brandsikring af ejendommen. Det oplyses, at boligafgiften sidst blev hævet i 2014 med 3 pct.

Samtidig fremgår det af det medsendte referat af generalforsamlingen, at andelsboligforeningens bestyrelse gerne vil spare midler op til projekter i de kommende år som udskiftning af dørtelefonanlæg, røgalarmer, udskiftning/renovering af gadedøre og sandsten omkring disse samt maling af vinduer på facaderne. Foreningen har således mange udgiftskrævende aktiviteter i nær fremtid, der skal indarbejdes i en fireårig vedligeholdelsesplan, hvilket gør en forhøjelse af boligafgiften nødvendig. Boligafgiften vil efter den ansøgte forhøjelse være 335 kr. pr. m² pr. år.

Desuden har andelsboligforeningen på forvaltningens forespørgsel tilføjet, at foreningens regnskab for 2021 udviste et stort underskud i driften, og at foreningen har udnyttet sin kassekredit på 500.000 kr. 100 pct. i begyndelsen af 2022. Foreningen vil således også rette op på disse forhold ved at budgettere med et overskud i 2022.

Boligafgiftsforhøjelsen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, hvilket skyldes, at der på ejendommen er tinglyst en deklaration herom. Grundlaget for Kommunalbestyrelsens afgørelse er deklarationens bestemmelse om, at lejen (boligafgiften) ikke må forhøjes uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Deklarationen er tinglyst i 1925 som følge af, at ejendommen blev opført med stats- og kommunestøtte efter den dagældende lovgivning om boligstøtte. Velfærdsministeriet har i 2009 om en tilsvarende ejendom i kommunen udtalt, at sådanne deklarationer er bindende, for så vidt angår kommunens beføjelse til at godkende forhøjelser af boligafgiften.

Andelsboligforeningen omfatter i alt 80 boliger. Ifølge regnskabet for 2021 havde andelsboligforeningen et underskud i driften på 185.041 kr. Ejendomsværdien pr. 31. december 2021 er i balancen oplyst til 229.650.000 kr., mens foreningens gældsforpligtelser i balancen er opgjort til 13.096.973 kr. Andelskronen er ifølge referatet af generalforsamlingen fastsat til 1.343,28 kr. Den gennemsnitlige boligafgift er i regnskabet for 2021 oplyst til 323 kr. pr. m².

Andelsboligforeningens generalforsamling har den 20. marts 2022 vedtaget den ansøgte stigning i boligafgiften med 35 stemmer for, én imod og tre hverken for eller imod.

Endelig bemærker forvaltningen om den ansøgte bemyndigelse, at en række andre andelsboligforeninger har lignende deklarationer, der kræver kommunal godkendelse af forhøjelser af boligafgiften. Godkendelsen er mest af alt en formalitet, men den giver naturligvis kommunen et styringsværktøj i forhold til udgiftsstigninger på boligerne.

Boligaftgifterne har generelt holdt sig i ro de senere år, men med den stigende inflation forventer forvaltningen flere ansøgninger i den kommende tid. Forvaltningen foreslår således, at der gives en delegation til administrativ godkendelse af stigninger på op til 10 pct. i disse sager, hvilket er på niveau med den aktuelle inflation.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Den ønskede forhøjelse af boligaftgiften er vedtaget på en generalforsamling, og den er naturligt begrundet i Boligforeningen Dalgas' økonomi og behov for at spare midler op til projekter i de kommende år. På den baggrund har By-, Kultur- og Miljøområdet ikke bemærkninger til andelsboligforeningens ønske om forhøjelse af boligaftgiften.

Herudover er de afgørelser, som kommunen skal træffe i sager om boligaftgiften i andelsboligforeninger i henhold til deklARATIONER på ejendommene, en vurdering af konkrete individuelle økonomiske forhold i foreningerne, som sjældent vil give anledning til tvivl. Derfor finder forvaltningen det naturligt, at disse sager afgøres administrativt fremadrettet.

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Ansøgning om tilladelse til at forhøje boligaftgift

Punkt 7: Forslag til beslutning fra rådmændene Nikolaj Bøgh og Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om at klage over manglende parkeringspladser ved nyt boligbyggeri i Københavns Kommune

05.09.00-G01-164-22

Resume

Rådmændene Nikolaj Bøgh og Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard har stillet forslag om at klage over manglende parkeringspladser ved nyt boligbyggeri i Københavns Kommune. Sagen forelægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt, beslutningsforslaget om at fremsende en klage til Planklagenævnet om anvendelse af 0-parkeringsnorm i tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads med tilhørende kommuneplantillæg, skal tiltrædes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte på mødet den 5. december 2022 følgende Forslag til beslutning fra rådmændene Nikolaj Bøgh og Laura Lindahl og kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om at klage over manglende parkeringspladser ved nyt boligbyggeri i Københavns Kommune.

"Det foreslås, at Frederiksberg Kommune påklager Københavns Kommunes beslutning om at tillade et større nyt byggeri med bl.a. boliger på Nuuks Plads uden samtidig at stille krav om anlæggelse af nye parkeringspladser.

Begrundelse

Københavns Kommune ønsker at give tilladelse til et større nyt byggeri på Nuuks Plads med anvendelse af en såkaldt 0-parkeringsnorm, altså at der ikke stilles krav om anlæggelse af parkeringspladser til de nye boliger i bebyggelsen. Nuuks Plads er beliggende få hundrede meter fra kommunegrænsen, og det kan derfor forudses, at etablering af nye boliger uden anlæggelse af parkeringspladser ikke blot vil belaste Nørrebro, men også vil kunne føre til et øget pres på parkeringspladserne i det nordlige Frederiksberg, og det skønnes derfor at være i Frederiksberg Kommunes interesse at arbejde for, at der etableres parkeringspladser til byggeriet. Dette skal også ses i lyset af, at der ifølge forvaltningens redegørelse om mulighederne for at anvende en 0-parkeringsnorm til Klima-, Plan- og Boligudvalget den 7. november 2022 ikke kan identificeres nogen lovhjemmel til at anvende en 0-parkeringsnorm ved det pågældende byggeri."

Bemærkninger til forslaget

Tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads med tilhørende kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune den 1. december 2022 med 41 stemmer for og 14 imod (Venstre og Konservative stemte imod). Lokalplantillægget muliggør et etageareal på i alt 10.000 m² inkl. to eksisterende bygninger, Nyrops arkivbygning og Koppels magasinbygning, der udpeges som bevaringsværdige. Nybyggeriet og de bevaringsværdige bygninger udlægges til boliger og serviceerhverv, herunder butikker og publikumsorienterede funktioner som f.eks. café og restaurant. Boligdelen skal udgøre mellem 40 og 75 pct. af det samlede etageareal. Boligtypen er ikke fastsat, hvilket betyder, at det ikke i selve lokalplantillægget er forudsat, at der er tale om særlige boformer, bofællesskaber, studieboliger eller lignende.

Ved en realisering af projektet vil der blive nedlagt ca. 12 bilparkeringspladser på offentlig vej i Florsgade og Hiort Lorenzens Gade for at muliggøre nye overkørsler til byggeriet, og der vil ikke blive udlagt nye parkeringspladser. Lokalplanen anvender en såkaldt 0-parkeringsnorm, hvormed der ikke stilles krav om nye parkeringspladser på nær én enkelt handicap-parkeringsplads jf. lokalplantillæggets § 5, stk. 1.

Det tilhørende kommuneplantillæg til Københavns Kommuneplan 2019 fastsætter en ny kommuneplanramme med en 0-parkeringsnorm for Nuuks Plads. Ifølge kommuneplanens standardparkeringsnormer ville projektet på Nuuks Plads ellers have udløst 43 parkeringspladser. Der fremgår ikke en begrundelse for, hvorfor parkeringsnormen kan nedsættes til 0 for dette konkrete projekt ud over det "politiske ønske".

Projektets potentielle påvirkning af Frederiksberg Kommune

Projektområdet Nuuks Plads er beliggende ca. 100 m. fra kommunegrænsen til Frederiksberg Kommune. De offentlige parkeringspladser på de frederiksborgske veje (Falkoner Allé, Mariendalsvej, Dronning Olgas Vej og Kong Georgs Vej) vil være beliggende ganske tæt på projektområdet. Eftersom parkeringsbelastningen i forvejen er høj for området omkring Nuuks Plads, kan det ikke udelukkes, at projektet vil påvirke parkeringsforholdene på de nærliggende frederiksborgske veje, fordi parkeringspresset så at sige breder sig ind på Frederiksberg, hvor parkeringsrestriktionerne er lempeligere.

Muligheden for at anvende en 0-parkeringsnorm i en lokalplan

Forvaltningen har tidligere undersøgt muligheden for at anvende en 0-parkeringsnorm i en lokalplan, herunder om der allerede i dag er hjemmel til dette.

I aftalen "Opfølgning på evaluering af planloven m.v." af 15. juni 2022 mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti fremgår muligheden for at planlægge for 0 parkeringspladser. Det fremgår bl.a., at *"Det præciseres, at kommunerne i nye lokalplaner har mulighed for at fastsætte, at der i et lokalplanområde ikke skal etableres parkeringspladser, dog skal der sikres parkeringspladser til mennesker med handicap. Det er ikke hensigten, at muligheden skal anvendes generelt i større nye byudviklingsområder. Det er kommunens ansvar at sikre en hensigtsmæssig udvikling i lokalområdet og i bydelen, herunder at der er tilstrækkelig parkering til beboere, butikker, arbejdspladser m.v."*. Aftalen er endnu ikke udmøntet i en lovændring.

Frederiksberg Kommune henvendte sig på den baggrund til Bolig- og Planstyrelsen for en uddybning af de nugældende regler, idet styrelsen i svar af 31. august 2022 bl.a. oplyste: *"Det vurderes, at der ikke er klar hjemmel til at fastsætte et parkeringskrav til 0, når der f.eks. planlægges for nye boligområder."*

Planlovens formål

Kommune- og lokalplanlægning skal varetage saglige og planlægningsmæssigt begrundede hensyn. Formålet med planloven er ganske bredt, og loven skal bl.a. medvirke til at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag. Både hensynet til at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser og hensynet til at tilskynde til at reducere bilejerskabet og opfordre til brug af offentlig transport vil være saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn. Planlægningen skal således forene disse saglige interesser. Det er derfor næppe muligt at se fuldstændig bort fra et enkelt relevant hensyn, som f.eks. det aktuelle parkeringsbehov inden for et lokalplanområde eller for kommunen som helhed.

Klage over 0-parkeringsnorm i tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads med tilhørende kommuneplantillæg

I den konkrete sag med Nuuks Plads er der set bort fra hensynet til at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på baggrund af det konkrete behov, som projektet medfører. Forvaltningen i Københavns Kommune har samtidig vurderet, at der er et parkeringsbehov både affødt af det nye projekt og i området generelt.

Parkeringsbehovet fremgår af lokalplansagen: *"Forvaltningen medgiver, at der i forvejen er en meget høj belægningsgrad på offentlige parkeringspladser i området, og at tidligere erfaringer og en trafikanalyse viser, at nybyggeri vil medføre et - omend mindre - behov for langtidsparkering også, når byggeri ligger meget stationsnært som her, hvis der ikke etableres parkering. Der er et politisk ønske om at begrænse antallet af parkeringspladser til nyt byggeri på Nuuks Plads pga. beliggenheden lige ved en metrostation."* Om 0-parkeringsnormen står der: *"...i forhold til at fastsætte en 0-parkeringsnorm er det forvaltningens vurdering, at der ikke trafikfagligt kan argumenteres for at de planlagte funktioner kun har et afsætningsbehov. Butikker, erhverv, bolig samt publikumsorienteret serviceerhverv har historisk og under alle parkeringstællinger haft et parkeringsbehov,..."*

Tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads med tilhørende kommuneplantillæg blev offentligt bekendtgjort den 19. december 2022, og klagefristen udløber fire uger efter, altså den 16. januar 2023.

Da et beslutningsforslag skal behandles i Kommunalbestyrelsen, vil en evt. klage over kommuneplan- og lokalplantillæggets 0-parkeringsnorm i givet fald blive afsendt til Planklagenævnet efter Magistratens forventede behandling den 16. januar 2023 med forbehold for Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse.

Det bemærkes, at byplanlægning med kommune- og lokalplaner er et væsentligt anliggende for den enkelte Kommunalbestyrelse. Det er således den enkelte Kommunalbestyrelse, der på baggrund af de politiske ønsker til kommunens fysiske udvikling suverænt træffer beslutninger herom, idet planlægningen forudsættes at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning og lovgivning. Det forekommer forholdsvist sjældent, at kommunerne klager over hinandens planlægning, da væsentlige kommunegrænseoverskridende hensyn normalt varetages i dialog mellem kommunerne og evt. i forbindelse med høring af lokalplansforslag. I det konkrete tilfælde er der ganske vist risiko for en mindre påvirkning af de nærmeste frederiksborgske sideveje, men påvirkningen vurderes at være marginal og har ikke givet forvaltningen anledning til at overveje at gøre indsigelse i forbindelse med høringen af planforslagene for Nuuks Plads.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Eftersom parkeringsbelastningen i forvejen er høj i området omkring Nuuks Plads, er det By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering, at det ikke kan udelukkes, at en realisering af projektet vil påvirke parkeringsforholdene på de nærliggende frederiksbergske veje. Forvaltningen vurderer videre, at der fortsat er en uklar hjemmel til at fastsætte en 0-parkeringsnorm i en lokalplan for nye boliger. I den konkrete sag med Nuuks Plads er der tale om et projekt, hvor det er blevet vurderet, at der er et parkeringsbehov både affødt af det nye projekt og i området generelt. En afgørelse i Planklagenævnet, om hvorvidt der er lovhjemmel til at anvende en 0-parkeringsnorm i tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads med tilhørende kommuneplantillæg, vil formentlig kunne give en afklaring af hjemmelspørgsmålet og dermed danne retspraksis på området.

Økonomi

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K.