

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 10-01-2022

Mødedato Mandag d. 10. januar 2022 kl. 20:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Valg af formand og næstformand.....	3
Introduktion til Klima-, Plan- og Boligudvalget.....	4
Meddelelser.....	7
Frigivelse af bevilling til Søndermarksskolen.....	8
Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest.....	10
Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - Etablering af altaner mod gård- og gadeside.....	13
Bakkegårds Alle 14-16 - Etablering af 2 altaner mod gade.....	16
Revideret plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme for perioden 2022-2025 samt d	19
Alternativ løsning - Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej.....	23
Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling.....	27
Lukket.....	31

Punkt 1: Valg af formand og næstformand

00.01.00-G01-78-21

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag foretage valg af formand og næstformand.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget valgte Pelle Dragsted som formand og Anders Storgaard som næstformand.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at Klima-, Plan- og Boligudvalget foretager valg af formand og næstformand.

Sagsfremstilling

Efter §22 i den kommunale styrelseslov vælger udvalget selv sin formand. Det er herudover på Frederiksberg besluttet, at der vælges en næstformand for udvalget, der vælges på samme måde som formanden. Valget skal ske ved flertalsvalg, jf. styrelseslovens §24 stk. 1, medmindre der i udvalget er enighed om andet. Valget ledes af det medlem, der længst har været medlem af udvalget eller, hvis flere har været medlem lige længe, af det ældste af disse, jf. styrelseslovens § 6 analogt. Klima-, Plan- og Boligudvalget er et nyt udvalg, hvor alle har været medlem lige længe. Det er i dette tilfælde Lone Loklindt, der er ældst.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 2: Introduktion til Klima-, Plan- og Boligudvalget

00.00.00-G01-34-20

Resume

Der er vedtaget ny styrelsesvedtægt for Frederiksberg kommune. Med denne sag gives en kort introduktion til det nye Klima-, Plan- og Boligudvalgs hovedområder.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog udvalgets ressort til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen om Klima-, Plan- og Boligudvalgets ressort tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget (KPBU) er et nyt udvalg, der varetager dele af den opgaveportefølje som tidligere var henlagt til By- og Miljøudvalget samt opgaverne, der tidligere var henlagt til Bolig- og Ejendomsudvalget. Udvalget betjenes af By-, Kultur- og Miljøområdet.

Med denne sag redegøres der kort for udvalgets forvaltningsområde og ansvar.

Det fremgår af styrelsesvedtægten, at: ”Udvalget varetager Frederiksberg Kommunes klimaplan og opfølgning herpå. Udvalget varetager den umiddelbare forvaltning af kommunens myndighedsopgaver vedrørende lokalplanlægningen samt tillæg til den gældende kommuneplan og byggelovgivningen. Udvalget varetager kommunens myndighedsopgaver i henhold til boliglovgivningen, herunder kommunens opgaver på almen bolig- og byfornyelsesområdet. Udvalget varetager den umiddelbare forvaltning af kommunens ejendomme og grunde for så vidt de ikke er stillet til rådighed til formål, der henhører under andre udvalg”.

I løbet af januar og februar vil der være en grundig introduktion til alle udvalgenes områder, problemstillinger, lovområder og økonomi som en del af opstartsprogrammet for den nye Kommunalbestyrelse. Introduktionen til Klima-, Plan- og Boligudvalget er fastlagt til mandag den 31. januar fra kl. 13-16. Der er imidlertid allerede ved udvalgets møder i januar sager, som kræver udvalgenes stillingtagen.

Opgaveområder

Klima-, Plan- og Boligudvalgets opgaver udgøres af følgende 3 opgaveområder:

1. Kommunens overordnede klimaplan og opfølgning herpå,
2. Planlægnings- og myndighedsopgaver i relation til planlov, byggelov, byfornyelseslov og boliglovgivning:
 - Byplanlægning med lokalplaner og evt. tilknyttede kommuneplantillæg
 - Byggesagsbehandling
 - By- og områdefornyelse
 - Almene boliger
 - Boligregulering
3. Kommunens ejendomme og grunde.

Ad 1: Klimaplan og opfølgning herpå

KPBU har det politiske ansvar for at følge og fastlægge rammerne for Frederiksberg Kommunes Klimaplan. Frederiksberg Kommune har tilsluttet sig DK2020-samarbejdet og dermed forpligtet sig til at udarbejde en plan for, hvordan man som by konkret kan iværksætte ambitiøse handlinger, som kan indfri Parisaftalens målsætninger om reduktion af CO₂-udledningen, en såkaldt ”Paris-kompatibel klimaplan”.

Frederiksberg Kommune levede op til denne forpligtelse i foråret 2021, da Kommunalbestyrelsen vedtog planen ”DK2020 Frederiksberg – Frederiksberg kommune Pariskompatibel klimaplan”. Denne indeholder kommunens mål og de

tilknyttede handlinger/omstillingselementer for reduktion af CO₂-udledningen. Planen indeholder også plan for de tiltag, der skal sikre byen mod effekterne af klimaforandringerne, herunder øgede vandmængder fra skybrud.

Selve planen og opfølgningen herpå hører under KPBU sammen med en række af planens konkrete omstillingselementer for CO₂-reduktion med relation bygningsmassen. Konkrete omstillingstiltag vedrørende f.eks. affaldssortering og transport henhører dog under Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget, der også har ansvaret for kommunens klimatilpasningsplanlægning.

Udvalget modtager årligt en status på handlingerne i Klimaplanen, der er ligeledes vedtaget en proces for løbende politik evaluering af planen. Frederiksberg Kommune udarbejder endvidere hvert år et grønt regnskab for henholdsvis kommunen som virksomhed og kommunens som geografisk område, som forelægges udvalget som en del af opfølgningen.

Udvalget kan forvente den første opfølgning på klimaplanen i første halvår af 2022.

Ad 2: Planlægnings- og myndighedsopgaver

Udvalget har ansvaret for kommunens myndighedsopgaver inden for planloven (delvist), byggelovgivningen, byfornyelsesloven, boligreguleringsloven og almenboligloven.

Lokalplaner

Kommunens byplanlægning udmøntes via Kommuneplanen (selv udarbejdelse af kommuneplanen henhører under By- og Erhvervsstrategisk udvalg) og lokalplaner evt. med tilhørende kommuneplantillæg, hvis lokalplanens virkeliggørelse fordrer et sådant.

Lokalplaner regulerer, hvad et bestemt område af byen må anvendes til, hvor meget der må bygges samt udformningen af bebyggelse og udearealer. Frederiksberg Kommune udarbejder årligt 5-7 lokalplaner enten i form af nye lokalplaner eller ændringer af bestående. Lokalplaner kan omfatte et større område eller en enkelt grund, afhængigt af formålet med lokalplanen.

Lokalplanprocessen indledes typisk med en såkaldt startreddegørelse, der giver udvalget mulighed på et tidligt tidspunkt af planlægningen at tage stilling til, om man skal gå videre med planlægningen, og hvordan borgerne bedst inddrages i det videre forløb. Hvis udvalget vælger at gå videre med planlægningen, bliver der udarbejdet et egentligt lokalplansforslag, som udvalget får forelagt med henblik på beslutning om at sende forslaget i offentlig høring. Herefter behandles forslaget igen med en grundig redegørelse for de indkomne høringssvar, og hvordan disse evt. kan imødekommes. Det forekommer også, at lokalplaner igangsættes uden en egentlig startreddegørelse, hvis en anden politisk proces har erstattet en sådan.

Nogle lokalplansforslag kræver en ændring af kommuneplanen for at kunne realiseres. Hvis dette er nødvendigt og i øvrigt skønnes hensigtsmæssigt, indgår der et kommuneplantillæg i planarbejdet.

Byggesager

Frederiksberg Kommune er myndighed i relation til byggeloven, og der behandles hvert år ca. 1.800 byggesager. På Frederiksberg er der en væsentlig del af byen, som er underlagt lokalplaner med bevarende bestemmelser eller bestemmelser, som på anden vis regulerer byggeriers udseende, størrelse og anvendelse. En stor del af byggesagerne forelægges ikke udvalget, fordi de kan realiseres inden for de gældende lokalplaner og kommunes øvrige retningslinjer, men et antal byggesager (pt. ca. 60 årligt) kræver dispensation fra det gældende plangrundlag. Disse forelægges politisk, hvis den pågældende dispensation tilsiger dette, ligesom der kan være byggesager, der af andre grunde skal forelægges politisk - f.eks. med henblik på en principiel stillingtagen.

Typiske byggesager, der forelægges udvalget, er sager vedrørende altaner, der i visse tilfælde kræver en formel dispensation fra det gældende plangrundlag, der siger, at en bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives eller ændres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse samt sager om nybygning eller væsentlig ombygning af enkeltejendomme, herunder sager med tagboliger, der typisk kræver dispensation i forhold til parkering og/eller opholdsarealer.

Udvalget kan vælge at foretage en besigtigelse af de konkrete forhold inden afgørelse af en byggesag. Disse foregår mandag morgen, så sagen kan behandles samme aften. Ved besigtigelsen er der typisk deltagelse af den pågældende bygherre, dennes arkitekt samt forvaltningen.

Frederiksberg Kommune har til vejledning af borgerne udarbejdet og politisk vedtaget en arkitekturpolitik med tilhørende vejledninger, herunder "Altanmanual" og "Facademanual". Disse understøtter også den politiske behandling af konkrete sager.

By- og områdefornyelse

Den offentligt støttede byfornyelse på Frederiksberg sker i henhold til Frederiksberg kommunes byfornyelsesstrategi. Den statslige støtte til byfornyelse i de større byer, herunder Frederiksberg, bortfaldt omkring 2018. Det har reduceret indsatsen væsentligt, og strategien er nu primært rettet mod sammenlægning og begrønning af gårdanlæg og mod områdefornyelse, aktuelt i kvarteret omkring den vestlige del af Finsensvej. Udvalget får forelagt sager om økonomiske bevillinger samt konkrete projektforslag. Selve byfornyelsesstrategien skal også fornys i den kommende valgperiode.

Almene Boliger

På Frederiksberg udgør almene boliger ca. 10 pct. af den samlede boligmasse. I forhold til de almene boliger, er det udvalgets opgave at behandle ansøgninger om støttet byggeri efter almenboligloven, hvor der ansøges om kommunegaranti for lånoptagelse. Dette behandles i udvalget og skal i sidste ende godkendes i Kommunalbestyrelsen. Forvaltningen fører desuden tilsyn med de støttede byggerier og principielle sager i tilknytning hertil forelægges udvalget.

Frederiksberg Kommune har i sit budget afsat midler – den såkaldte grundkapital – til støtte for nye almene boliger, og der pågår aktuelt to større projekter med nye almene boliger foruden flere projekter med almene plejeboliger (det sidste henhører under Ældre- og Omsorgsudvalget). Det forventes, at der i 2022 skal behandles en plan for kommende almene boligprojekter i sammenhæng med en samlet boligstrategi.

Sager om boligregulering

Boligreguleringslovgivningen har til formål at sikre, at boligmassen udnyttes hensigtsmæssigt. Det betyder, at boliger ikke må nedlægges og ikke må stå tomme uden gyldig grund. Udvalget får forelagt konkrete sager om nedlæggelse af boliger, herunder sager om boligsammenlægninger. Der er udarbejdet et sæt kriterier herfor, der er vedtaget af Kommunalbestyrelsen som grundlag for sagsbehandlingen. Udvalget får også forelagt sager med ansøgninger om, at boliger står tomme i en vis periode typisk med henblik på istandsættelse.

Ad 3: Kommunens ejendomme og grunde

Udvalget har ansvaret for ejendomsdrift og vedligeholdelse af de kommunale bygninger samt visse anlægsprojekter, hvis disse opgaver ikke er henlagt til et andet udvalg. Det betyder, at udvalget har ansvaret for kommunens ejendomsportefølje og dermed for de overordnede fysiske rammer for den kommunale service. En velfungerende ejendomsportefølje er således af central betydning og repræsenterer desuden en høj værdi.

Kommunen ejendomsportefølje er ca. 490.000 m² bygninger, som huser kommunale institutioner, arbejdspladser og borgere. Bevillinger til vedligehold og drift, eller nybyggerier vil blive forelagt udvalget til beslutning. Forvaltningen har som bygherre ansvaret for, at der føres lovpligtige tilsyn med byggepladserne – herunder også at sikre, at arbejdsklausuler og vilkår overholdes. Forhold hertil, som kræver politisk stillingtagen, forelægges også udvalget.

Kommunen råder også over 19 beboelsesejendomme med ca. 750 lejemål, som bruges til anvisning af udsatte borgere, og som visiteres efter de boligsociale kriterier fastlagt i Socialudvalget. Der har i sidste valgperiode været fokus på vedligeholdelseefterslæbet på de kommunale beboelsesejendomme, og der blev ved Budget 21 afsat ekstra 64 mio. kr. til vedligehold af ejendommene som en første del af en længerevarende indsats for at sikre et forsvarligt vedligeholdelsesniveau under hensyn til ejendommenes anvendelse og huslejeniveau. Udvalget får årligt forelagt plan for anvendelse af de budgetterede midler på baggrund af dialog med beboerne og opgørelser af de mest påtrængende vedligeholdelsesbehov.

Under udvalget sorterer også energirenovering, sanering for skimmelsvamp m.m. Dette er områder, som typisk har været tildelt midler via puljer på budgettet. I forhold til skimmelsanering har udvalget delegeret ansvaret til forvaltningen, således at forvaltningen kan påbegynde sanering straks og efterfølgende alene orientere udvalget om de igangsatte tiltag.

Økonomi

Udvalgets økonomi bliver gennemgået i hovedtræk ifm. introduktionen mandag den 31. januar kl. 13-16.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 3: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

Besigtigelse – Nordre Fasanvej 72 og Hostrups Have

Besigtigelse af ejendommene Nordre Fasanvej 72 (etablering af to nye tagboliger) og Hostrups Have (Konvertering fra erhverv til bolig) foreslås berammet mandag den 17. jan. kl. 8.15-9.00.

Sagerne behandles på udvalgmødet den 17. januar 2022.

Punkt 4: Frigivelse af bevilling til Søndermarksskolen

17.00.00-G01-105-21

Resume

I sagen søges frigivelse af i alt 8,5 mio.kr. til totalrådgivning på renovering af Søndermarksskolen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller at,

1. der meddeles anlægsbevilling på 4,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet under Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg,
2. der meddeles anlægsbevilling på 2,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Skolemasterplan under Undervisningsudvalget,
3. der meddeles anlægsbevilling på 0,9 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Vedligeholdelsesplan - Genhusning af skoler under Undervisningsudvalget.

Indstilling

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller at,

1. der meddeles anlægsbevilling på 4,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet under Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg,
2. der meddeles anlægsbevilling på 2,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Skolemasterplan under Undervisningsudvalget,
3. der meddeles anlægsbevilling på 0,9 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Vedligeholdelsesplan - Genhusning af skoler under Undervisningsudvalget.

Sagsfremstilling

Der blev med vedtagelsen af budget 2021 afsat midler til flere større skolerenoveringer, herunder en renovering af Søndermarksskolen. Til renovering af Søndermarksskolen er der afsat i alt 52,0 mio.kr. under Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg i 2021-2023, og til en samtidig modernisering af Søndermarksskolen er der afsat i alt 30,0 mio.kr. under Undervisningsudvalget i 2022-2023. Og så er der desuden afsat 10,0 mio.kr. til genhusning også under Undervisningsudvalget i 2022-2023. Renovering og modernisering vil foregå i en samlet proces, men skal altså finansieres af midler afsat under to udvalg.

Kommunalbestyrelsen bevilgede den 6. december 2021 2,0 mio.kr. til bygherrerådgivning og miljøundersøgelser på Søndermarksskolen. Denne bevilling er finansieret af Bolig- og Ejendomsudvalget pulje. Nu søges der anlægsbevilling på i alt 8,5 mio.kr. til totalrådgivning og internt honorar på projektet. Der er pågået et EU-totalrådgiverudbud fra september til december 2021. Totalrådgiveren skal bl.a. udføre brugerprocesser, myndighedsansøgning, projektering og EU-udbud. Dette er planlagt til at foregå i perioden januar til september 2022. Herefter skal totalrådgiveren forestå byggeledelsen mm.

Med anlægsmidlerne afsat under Bolig- og Ejendomsudvalget bliver der udført en tagudskiftning på den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning, og alle vinduer gennemgås og renoveres. Der etableret nyt mekanisk ventilationsanlæg, der sikrer, at der i alle undervisningslokaler i hovedbygningen er forskriftsmæssigt luftskifte, og der udføres en delvis renovering af vand- og elinstallationer. Det endelige omfang fastlægges i samarbejde med totalrådgiveren i den kommende fase i projektet.

Med anlægsmidlerne afsat under Undervisningsudvalget til modernisering, vil der blive foretaget en modernisering af hovedbygningen herunder skolens faglokaler. Det endelige omfang af moderniseringen, vil blive afklaret i samarbejde med skolen og totalrådgiveren i den kommende fase i projektet.

Totalrådgiveren skal desuden forestå planlægningen og styring af genhusningen for skolen.

Der har efter prækvalifikation været afholdt forhandlingsmøder med fire totalrådgivere, der alle har afgivet endelige tilbud den 26. november 2021. Den 13. december er vinder af udbuddet fundet og resultatet sendt til de bydende herefter følger stand still periode. For ikke at forsinke den planlagte proces, så underskrives kontrakt umiddelbart efter nytår, så

den valgte totalrådgiver kan opstarte processen. Men kontrakten underskrives med forbehold for politisk godkendelse i form af tiltrædelse af denne bevillingssag.

Forvaltningens vurdering:

Der var planlagt med en udgift til totalrådgiver på 8,0 mio. kr. og det økonomisk mest fordelagtige tilbud er indenfor denne planlagte udgift. Anlægsprojektet følger derfor planen, idet udgifter til totalrådgiver er indenfor den planlagte ramme. Dertil søges frigivet bevilling på 0,5 mio. kr. til internt honorar.

Økonomi

Til renovering af Søndermarksskolen er der afsat i alt 52,0 mio.kr. under Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg i 2021-2023, og til en samtidig modernisering af Søndermarksskolen er der afsat i alt 30,0 mio.kr. under Undervisningsudvalget i 2022-2023. Og så er der desuden afsat 10,0 mio.kr. til genhusning også under Undervisningsudvalget i 2022-2023. Renovering og modernisering vil foregå i en samlet proces, men skal altså finansieres af midler afsat under to udvalg.

Med denne sag søges i alt 8,5 mio.kr. anlægsbevilget til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen. Bevillingen finansieres af til formålet afsatte midler med hhv. 4,8 mio.kr. fra Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger idrætsanlæg, 2,8 mio.kr. fra Skolemasterplan under Undervisningsudvalget og 0,9 mio.kr. fra Vedligeholdelsesplan - Genhusning af skoler også under Undervisningsudvalget.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, undervisningsudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 10. januar 2022, pkt. 4:

Børne- og Ungeområdet og By, Kultur og Miljøområdet indstiller at,

1. der meddeles anlægsbevilling på 4,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet under Bolig- og Ejendomsudvalgets pulje til Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg,
2. der meddeles anlægsbevilling på 2,8 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Skolemasterplan under Undervisningsudvalget,
3. der meddeles anlægsbevilling på 0,9 mio.kr. i 2022 til totalrådgivning på projektet vedrørende renovering af Søndermarksskolen, finansieret af midler afsat til formålet på anlægsprojektet Vedligeholdelsesplan - Genhusning af skoler under Undervisningsudvalget.

Bilag

Bevilling - Frigivelse af bevilling til Søndermarksskolen

Punkt 5: Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest

01.00.05-P00-13-19

Resume

I juni 2019 vedtog Bolig- og Ejendomsudvalget at igangsætte Områdeudvikling Finsensvej Vest. Området Finsensvej Vest skal udvikles til en sammenhængende og attraktiv bydel i Frederiksberg i dialog med områdets aktører og beboere. Med denne indstilling disponerer Klima-, Plan- og Boligudvalget 2,4 mio. kr. af puljen til byfornyelse i 2022 til Områdeudvikling Finsensvej Vest. Midlerne anvendes til projektledelse, dialog med områdets aktører og beboere samt udvikling af indsatser, herunder udearealer ved kommunale beboelsesejendomme, området ved KU.BE og Solbjerg Have samt området ved Frederiksberg Idrætspark.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der disponeres 2,4 mio. kr. af den ikke disponerede pulje til Byfornyelse og område-udvikling til Områdeudvikling Finsensvej Vest i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på samme beløb til Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieret af det rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022.

Udvalget anmodede om en vurdering af mulighederne for at lokale borgere kan få job- eller læreforløb i forbindelse med anlæg af projekterne evt. ved brug af sociale klausuler. Desuden ønskede udvalget orientering om det samlede områdeudviklingsprojekt, samt hvilke ønsker borgerne har haft til områdeudviklingen, og en byvandring for udvalget.

Indstilling

By- Kultur og Miljøområdet indstiller,

1. at der disponeres 2,4 mio. kr. af den ikke disponerede pulje til Byfornyelse og områdeudvikling til Områdeudvikling Finsensvej Vest i 2022 - og
2. at der meddeles anlægsbevilling på samme beløb til Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieret af det rådighedsbeløb afsat til formålet i 2022.

Sagsfremstilling

Områdeudvikling Finsensvej Vest skal give et samlet løft af området ved den vestlige del af Finsensvej og skabe en sammenhængende attraktiv bydel i Frederiksberg, hvor Frederiksbergs særlige identitet og byliv styrkes. Formålet med områdeudviklingen er således at koordinere og sammentænke igangværende og nye indsatser i en helhedsorienteret indsats i tæt dialog og samarbejde med områdets beboere, brugere og lokale aktører. Bolig- og Ejendomsudvalget har i juni 2019 vedtaget et program for udviklingen, som sætter retningen for løftet af kvarteret og udpeger de udfordringer og potentialer, der kendetegner kvarteret (sagsfremstilling er vedlagt som bilag).

Områdeudviklingen tager udgangspunkt i områdets udfordringer, potentialer og ressourcer med det formål at igangsætte en positiv udvikling igennem fem udvalgte indsatser. Indsatserne beskrives nedenfor og fokuserer overordnet på at skabe en tryk og livlig by samt at styrke bykvaliteter, bynatur, mangfoldighed og social bæredygtighed. Nedenfor beskrives områdeudviklingens indsatser.

Indsatser i Områdeudvikling Finsensvej Vest

I områdeudviklingen har de første år fokuseret på at opstarte projektet, skabe dialog med områdets aktører og beboere, igangsætte midlertidige tiltag i samskabelse med borgerne samt udvikle de første indsatser i området. I det følgende beskrives områdeudviklingens fem udvalgte indsatser. Under hver indsats beskrives formålet med og status på indsatsen samt planlagte aktiviteter i 2022, som anlægsbevillingen skal bruges til.

Kvarteret ved Christian Paulsens Vej (Finsens Have)

Formålet med indsatsen er at udvikle kvarteret ved Christian Paulsens Vej til et velfungerende boligområde. Kvarteret rummer to afdelinger af det almene boligselskab; Frederiksberg Forenede Boligselskab (FFB) samt tre kommunale beboelsesejendomme med boliger til anviste borgere.

I 2020 gennemførtes i regi af områdeudviklingen en dialogproces med beboerne i kvarteret. Beboernes ideer centrerede sig om udvikling af kvarterets udearealer, sociale aktiviteter i kvarteret samt udvikling af beboelsesejendommens gårdum. Der kom flest ideer til udvikling af beboernes egne gårdum.

Med udgangspunkt i beboernes ønsker igangsættes i 2021 en proces for fornyelse af gårdrummene ved to kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej. Gårdrummene fremstår slidte og uden hverken funktionelle eller rekreative arealer såsom opholdssteder og legeaktiviteter, hvor beboerne kan mødes om et lokalt fællesskab. Byfornyelsesloven forudsætter, at gårdrummene skal være offentligt tilgængelige for, at kommunen kan bruge midler til renovering i områdeudviklingen.

Der er afholdt to beboermøder i efteråret 2021 for dels at informere om den kommende proces med gårdrenovering, dels at få beboernes ønsker og inputs til renoveringen. Outputet fra borgermøderne er indgået i udbudsmaterialet til rådgiver for at sikre, at beboernes ideer og viden indgår i gårdrenoveringen.

I 2022 benyttes bevillingen til at udarbejde forprojekt for de to gårdrum med rådgiver. Renoveringen af gårdrummene sker i tæt dialog med beboerne. Der gennemføres beboerworkshops i gårdrummene, hvor beboerne har mulighed for at kommentere på tegningsmaterialet. Derudover understøtter områdeudviklingen det sociale fællesskab i beboelsesejendommene med fokus på det gode naboskab. Dette sker ved at arrangere sociale aktiviteter sammen med beboerne og understøtte det lokale beboerdemokrati i beboelsesejendommene.

Udvalget forventes at få forelagt et forprojekt af de to gårdrum til i maj 2022. Det forventes at begge gårdrum er færdigrenoverede ultimo 2022. I 2022 igangsættes desuden en udvikling af kvarterets fællesarealer, herunder Lauritz-Jensens Plads og kvarterets hjørner, der i dag fremstår slidte. Udviklingen af kvarterets fællesarealer vil ske i tæt samarbejde med beboerne i kvarteret.

KU.BE og Solbjerg Have

Formålet med indsatsen er at skabe et sammenhængende område ved KU.BE og det almene beboelsesområde Solbjerg Have (FFB) med fokus på tryghed, forbindelser og øget bykvalitet.

I 2021 er der etableret et samarbejde med FFB, og der har været fokus på at inddrage beboerne i Solbjerg Have. I efteråret 2021 gennemførtes fire beboermøder og -workshops, hvor beboerne kom med input til udvikling af fremtidens Solbjerg Have. Følgende områder er udpeget i dialog med beboerne:

- Bedre forbindelse langs metrolinjen mellem KU.BE og Solbjerg Have.
- Udvikling af parkeringsarealet bag ved Solbjerg Have, så det fremstår mere trygt.
- Udvikling af området ved muren mellem KU.BE og Solbjerg Have, så de to områder bindes bedre sammen under hensyn til, at det mere private boligområde Solbjerg Have afskærmes fra det mere aktive byliv omkring KU.BE.

I 2022 fortsættes indsatsen i området omkring KU.BE og Solbjerg Have i dialog med beboerne. Områdeudviklingen vil blive tænkt tæt sammen med øvrige indsatser i Solbjerg Have, herunder et kommende LAR-projekt, nye affaldsløsninger og genopretning efter renoveringsprojekt for derigennem at udvikle området i en sammenhæng.

Bevillingen benyttes bl.a. til at udarbejde et idéoplæg med udgangspunkt i beboernes input fra dialogprocessen, som skal danne ramme for et rådgiverudbud og undersøgelse af fundraising i forbindelse med de kommende anlægsprojekter i området omkring Solbjerg Have. Ydermere benyttes bevillingen til rådgiverhonorar, hvor bl.a. landskabsarkitekter skal skitsere mulige løsninger for udvikling af området ved muren mellem KU.BE og Solbjerg Have.

Området ved Frederiksberg Idrætspark

Formålet med indsatsen er at skabe større åbenhed og sammenhæng i området omkring Frederiksberg Idrætspark samt en bevægelsesakse langs Sønderjyllands Allé.

I 2021 er inddraget skoler og uddannelsesinstitutioner i områdeudviklingens indsatsområde omkring Frederiksberg Idrætspark. I en samskabelsesproces med to designhold fra henholdsvis Frederiksberg HF og Falkonergårdens Gymnasium har unge designet og bygget tre grønne lommer langs Sønderjyllands Allé. De grønne lommer består af byrumsmøbler og plantebede. Formålet med de grønne lommer er at igangsætte en udviklingen af området omkring Frederiksberg Idrætspark med fokus på bynatur, bevægelse og ophold i området. Erfaringerne fra de grønne lommer indgår i den videre udvikling af området omkring Frederiksberg Idrætspark.

I 2022 fortsættes dialogprocessen sammen med FIU, beboere og andre lokale aktører om den fortsatte udvikling af området omkring Frederiksberg Idrætspark. Dialogprocessen tilrettelægges med FIU primo 2022. Bevillingen vil bl.a. blive benyttet til at gennemføre dialogprocessen. Resultaterne fra dialogprocessen vil efterfølgende blive indarbejdet i et idéoplæg, der beskriver rammen for udvikling af området ved Frederiksberg Idrætspark. Idéoplægget skal danne udgangspunkt for et rådgiverudbud, hvor rådgivere skal skitsere mulige løsninger for udvikling af området omkring Frederiksberg Idrætspark.

Lindevangsparken

Formålet med indsatsen i Lindevangsparken er at styrke vinterbrugen af parken, skabe sammenhæng med Finsensvej samt nye aktiviteter og mødesteder for unge, der generelt mangler gode opholdsmuligheder i området.

I 2020 gennemførtes en opgradering af boldbanen i Lindevangsparken. I en samskabelsesproces designede og byggede de unge nye sidde- og afskærmningsmøbler til boldbanen. Samtidig blev 4 nye basket-standere etableret med ny opstregning på boldbanen.

I 2021 har fokus været på at formidle Lindevangsparkens naturkvaliteter med udgangspunkt i biodiversitet, insektvenlig beplantning, spiselige planter, insekthoteller og regnvandets rejse i parken. Lindevangsparken rummer mange skjulte, gode fortællinger, som formidles ved skilte i parken med illustrationer, kort tekst og en QR-kode til en animationsvideo, der formidler Lindevangsparkens klimatilpasningsprojekt. Projektet med at formidle Lindevangsparkens naturkvaliteter er et tværfagligt samarbejde med Sundhedscentret og Frederiksberg Forsyning. Den videre udvikling af Lindevangsparken afventer en fremtidig klimatilpasning af den nordlige del af Lindevangsparken.

Finsensvej

Formålet med indsatsen er at give den ydre del af Finsensvej et kvalitetsløft i form af mere bynatur og små opholdsrum. I 2020 er enkelte hjørner på sideveje til Finsensvej forskønnet med ny belægning, beplantning og bænke. I 2022 planlægges at forskønne dele af Finsensvej med mere bynatur i form af eksempelvis staudebede og grønne grøfter. Indsatsen ved Finsensvej tager udgangspunkt i en dialog med beboerne og koordineres med fremtidigt skybrudsprojekt.

By-, Kultur-, og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur-, og Miljøområdet vurderer, at en bevilling på 2,4 mio. kr. i 2022 vil give den nødvendige økonomiske ramme for at videreudvikle indsatserne i Områdeudvikling Finsensvej Vest. Bevillingen vil dække over løn til projektledelse, dialogaktiviteter med lokale aktører og borgerne samt en videreudvikling af indsatserne ved de kommunale beboelsesejendomme i kvarteret ved Christian Paulsens Vej, Solbjerg Have og KU.BE samt området ved Frederiksberg Idrætspark.

Økonomi

Der er afsat 7,5 mio. kr. til Byfornyelse og Områdeudvikling i 2022. Såfremt indstillingen tiltrædes, disponeres 2,4 mio. kr. af denne pulje til Områdeudvikling Finsensvej Vest. Der meddeles anlægsbevilling på tilsvarende beløb. Områdeudvikling Finsensvej Vest finansieres af byfornyelsesrammen i perioden 2020-2024 med 1. mio. kr. i 2020 stigende til ca. 7 mio. kr. i 2024.

Forventet anvendelse af anlægsbevillingen:

Projektledelse	600.000 kr.
Kvarteret ved Christian Paulsens Vej	600.000 kr.
KU.BE og Solbjerg Have	1.000.000 kr.
Området ved Frederiksberg Idrætspark	200.000 kr.
I alt	2.400.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

BEU 3. juni 2019

20190515_Program_FINAL

Bevillingsskema - Finsensvej 2022

Punkt 6: Bendzvej, Hoffmeyersvej og Peter Bangs Vej - Etablering af altaner mod gård- og gadeside

01.02.00-G01-239-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om etablering af altaner mod gård- og gadeside på to bygninger, der omkranses af Peter Bangs Vej, Hoffmeyersvej og Bendzvej og udgør én samlet andelsboligforening. Sagen forelægges udvalget, fordi der ansøges om altaner mod gaden på en bevaringsværdig ejendom ved et hovedstrøg. By- og Miljøudvalget fik i august 2018 forelagt en ansøgning om et andet altanprojekt på samme ejendom, men bygherre valgte dengang at arbejde videre med placering og udformning. Sagen forelægges derfor til fornyet udvalgsbehandling.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at de ansøgte altaner mod gård- og gadeside godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen sendte den 6. december 2021 sagen retur til fornyet udvalgsbehandling med henblik på en yderligere vurdering af høringssvaret af 10. november 2021 fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Høringssvaret er bilagt.

Foreningen påpeger, at de to etageejendomme skal ses som én helhed, og at altanprojektet vil ødelægge bygningernes indbyrdes sammenhæng. Forvaltningen medgiver, at de to ejendomme danner en helhed, og at det ansøgte projekt vil påvirke helhedsindtrykket i en vis grad, da der ikke vil blive opsat samme antal altaner på de to spejlede facader mod Hoffmeyersvej. Forvaltningen vurderer imidlertid, at der samlet set ikke er arkitektoniske hensyn, der taler imod projektet, idet altanerne er tilpasset hver enkelt facades arkitektur, og at de fire eksisterende skæmmende altaner vil blive udskiftet.

Det blev med vedtagelsen af altanmanualen i juni 2016 besluttet, at Frederiksberg Kommune som udgangspunkt ønsker at give mulighed for etablering af altaner, når etableringen kan ske uden væsentlige indbliksgener og skyggevirkninger - og når der ikke er væsentlige arkitektoniske hensyn, der taler imod.

Tidligere sagsfremstilling

På By- og Miljøudvalgets møde den 29. november 2021 blev sagen videresendt til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen sendte på mødet den 6. december 2021 sagen retur til by- og miljøudvalget.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af 40 altaner og 10 franske altaner til gadeside samt 27 altaner til gårdsiden på ejendommen Peter Bangs Vej 91-95, Hoffmeyersvej 2-4 og 1-7 samt Bendzvej 2-6. Der er tale om to bygninger fordelt på to separate matrikler, der tilsammen udgør én andelsboligforening; AB Tove. Den relativt lave etageboligbebyggelse på 4 etager (inkl. mansardetage og frontispicer) 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 storgårdskaréer ved Peter Bangs Vej". Området er ikke omfattet af lokalplan med bevaringsbestemmelser, dog er ejendommen omfattet af tinglyst deklaration 430 af 1. august 1913 med facadecensur, der betyder, at Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget ved ændringer af facade og tag.

By- og Miljøudvalget fik i august 2018 forelagt en ansøgning om et andet altanprojekt på samme ejendom. Projektet var ikke i overensstemmelse med de vejledende anbefalinger i altanmanualen, blandt andet fordi gadealtanerne ikke var tilpasset facadernes arkitektur mht. materialer og opsætningsmønster, og fordi der ansøgte om altaner i mansardtaget mod gaden. Ifølge altanmanualens kap. 2.1.5.2 kan der kun etableres altaner i mansardtag, når det er mod gården eller i en gavl. Før sagen blev afgjort, valgte bygherre at arbejde videre med altanernes placering og udformning, og nu er der således indsendt en ny ansøgning.

I den nye ansøgning er gadealtanerne tilpasset facadernes arkitektur ved at være udført med profileret betonbund og placeret i et symmetrisk system af kolonner med to eller tre altaner alt efter, om kolonnen er placeret på en frontispice eller ej. Over de kolonner, som består af to altaner, etableres der i mansardtaget to franske altaner, som ikke bryder taggesimsen. Der er i dag fire uoriginale gadealtaner i stål fordelt på de to hjørner mod Bendzvej. Disse erstattes af nye altaner i stil med de øvrige nye betonaltaner. Alle de ansøgte gadealtaner er 1,3 meter dybe, hvilket er samme dybde som de eksisterende gadealtaner, der erstattes.

Mod gården etableres stålaltaner fordelt på ensartede kolonner af tre altaner.

Det ansøgte kræver en godkendelse efter planlovens § 43 i forhold til en tinglyst servitut om facadecensur. Der er ikke foretaget naboorientering, da det ansøgte ikke kræver en dispensation efter plan- eller bygge-loven.

Forvaltningen har dog bedt om en udtalelse om projektet fra Foreningen for Bygnings-og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). Foreningen har sendt et svar, hvor de gør indsigelse mod de ansøgte gadealtaner. FBLF anfører, at altanerne vil ødelægge etageejendommenes arkitektoniske udtryk. De mener, at enhver altan mod gaden vil ødelægge bygningernes vigtige elementer, herunder den udstrakte bygningsvolumen, stofligheden med den murede røde facade samt vinduernes og dørenes rytme. FBLF gør også indsigelse mod de franske altaner på 4. sal med den begrundelse, at den murede hovedgesims ødelægges. Ifølge projekttegningerne i ansøgningen bevares hovedgesimsen netop ved at etablere to indvendige trin op til de franske altaner. FBLF vurderer, at altanerne mod gården ikke skæmmes lokalområdet.

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 facadecensur med påtaleret ved Frederiksberg Kommune.

I henhold til planlovens § 43 kan Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

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 vurderer, at de ansøgte altaner mod gadesiden er tilpasset bygningens facadearkitektur og beliggenhed i tilstrækkelig grad. Altanernes detaljering, med profilerede betonbunde og reces samt simple grå stålværn monteret oven på bunden, passer til gadefacadernes detaljering med rødt murværk og grå taggesimser og dørportaler. Gadealtanernes opsætningsmønster passer desuden til facadernes rytme og indordner sig i facadens overordnede system af frontispicer og markerede hjørner.

Gadealtanernes dybde på 1,3 meter er passende, da de er placeret over forhaver, og da de fire eksisterende altaner på hjørnerne mod Bendzvej er 1,3 meter dybe. De ansøgte hjørnealtaner mod Peter Bangs Vej hænger ikke over forhaver, men det vurderes i dette tilfælde, at alle hjørnealtaner bør udføres ens. De eksisterende uoriginale hjørnealtaner mod Bendzvej bliver udskiftet til nye altaner, som er væsentligt bedre tilpasset bygningens arkitektur, mod at de forbliver 1,3 meter dybe.

Det vurderes desuden, 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. Dertil vurderes det, at altaner i gårdsidens mansardetage er forenelige med altanmanualens kapitel 2.1.5.2, idet de er placeret over underliggende altaner og reduceret i dybden i forhold til disse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

BMU, KB, Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

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.

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

Kommunalbestyrelsen sendte sagen retur til by- og miljøudvalget.

Bilag

Projekttegninger

Foto af Hoffmeyersvej 1-5 set fra Peter Bangs Vej

Visualisering af Hoffmeyersvej 1-5 set fra Peter Bangs Vej med altaner

Visualisering af Bendzvej 2-6

Bemærkninger fra FBLF

Afgørelse Naturklagenævnet 12. juni 2007

Punkt 7: Bakkegårds Alle 14-16 - Etablering af 2 altaner mod gade

02.34.02-P19-160-20

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af 2 altaner mod gadesiden, mod stikvejen på Bakkegårds Alle, på en bevaringsværdig ejendom, i et karakteristisk velbevaret homogent kvarter, som er omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplan 82. Sagen forelægges fordi By- og Miljøudvalget på mødet den 14. september 2020, anmodede om, at altaner i kvarteret ved Bakkegårds Allé forelægges udvalget.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen sendte den 6. december 2021 sagen retur til fornyet udvalgsbehandling.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 11. oktober 2021 sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 22. november 2021.

Tidligere sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opsætte to altaner mod gaden på ejendommen Rahbeks Alle 14-16 i tillæg til 4 altaner mod gården samt en altan på en gavl.

Ansøgningen forelægges fordi By- og Miljøudvalget på mødet den 14. september 2020 anmodede om at ansøgninger om altaner i kvarteret ved Bakkegårds Allé fremover forelægges udvalget.

Bakkegårds Allé 14 -16 er en 3-etagers hjørneejendom i gule mursten med en pudset stueetage samt forskellige pudsdetaljer omkring vinduer, indfatninger mv. Ejendommen udgør den ene halvdel af en samlet karré sammen med Bakkegårds Allé 10-12 og har en høj SAVE bevaringsværdi på 3.

De ansøgte gadealtaner placeres på 2. sal, symmetrisk på hver side af det fremhævede indgangsparti mod stikvejen til Bakkegårds Allé. Altanerne udføres med støbte betonbunde, som indfarves i samme nuance som de eksisterende pudsdetaljer. Altanbundende placeres hvor eksisterende vinduespedimenter fjernes. Altanerne har en bredde på 2,5 m og en dybde på 1,1 m. Altanbunden udføres med en simpel profilering der mimer pedimenternes profilering og øvrige facadedetaljer. Værn udføres i sortmalet stål uden dekorationer.

Dørene mod gadesiden udføres med fyldningspartier på den nederste del, svarende til placeringen af den eksisterende brystning, som der fjernes. Den eksisterende pudsede indramning omkring vinduet fortsættes ned til altanbunden.

Naboorientering

Ansøgningen har været i naboorientering hos de nærmeste ejendomme og hos Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg (FBLF). By-, Kultur- og Miljøområdet modtog 12 høringsvar, hvoraf 3 høringsvar forholder sig positive eller uden indsigelser. 9 høringsvar indeholder indsigelser mod projektets gadealtaner. Blandt indsigelserne er FBLFs høringsvar.

Indsigelserne omhandler primært altanernes indvirken på ejendommens facade og ændring af facadens harmoni og detaljer. Sekundært omhandler indsigelser kvarterets helhed i forhold til den harmoniske sammenhæng hvor ejendommene i kvarteret generelt fremstår originale mod gader. Dertil omhandler indsigelserne også præcedens og det forhold, at placeringen vil være synlig fra bl.a. Halls Allé og fra Rahbeks Allé.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 82, som i afsnit 3.1 fastlægger at bebyggelse, der er synlig fra vej, plads eller anlæg, hvortil der er offentlig adgang, ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Den eksisterende bebyggelses rigdom på detaljer i form af vinduer, døre, karnapper, gavlkviste, frontispicer, tårne og spir samt dekorative elementer som søjler, pilastre, relieffer, keramiske dekorationer etc. skal bevares og må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse gives nye former og farver eller erstattes med andre materialer.

Ansøgningen om altaner kræver dispensation fra lokalplanen. Dispensationen forudsætter, at der forinden er udført naboorientering efter planlovens § 19.

Ansøgningen er vurderet på baggrund af Frederiksberg kommunes retningslinjer om nye altaner på eksisterende etageejendomme "Din nye altan - fra ide til ibrugtagning" med tillæg.
Frederiksberg Kommunes altanmanual inkl. tillæg giver mulighed for etablering af altaner mod gaden på bevaringsværdige ejendomme, hvis det kan gøres med respekt for eksisterende facadeudsmykning, både i tilpasningen af den enkelte altans design, samt i det præcise møde med facaden.

Området, som ejendommen ligger i, er i Kommuneplanen 2021 udpeget som kulturmiljøområde 7.2 - Området omkring Rahbeks Allé.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Bygningens hidtidige udtryk med pudsdetaljer og indfatninger omkring vinduespartier bevares på en hensynsfuld måde og altanerne der er placeret på stikvejen vil ikke fremstå som et dominerende fremmedelement på bygningen eller i kvarteret. Placeringen på den ansøgte del af facaden er speciel, idét placeringen er med detaljering som en gadefacade, men facaden ligger ikke direkte ud til de primære gadeforløb i kvarteret.

Det vurderes, at de ansøgte altaner er tilpasset den eksisterende facade således, at altanerne kan opsættes uden at der sker kompromisser med de arkitektonisk bærende elementer på ejendommen og sammenhængen til de øvrige ejendomme.

Det er By-, Kultur- og Miljøområdet anbefaling, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser til de ansøgte altaner.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

BMU, KB, Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 11. oktober 2021, pkt. 328:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 11. oktober 2021, pkt. 328:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet udvalget ønskede besigtigelse.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 373:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 373:

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Thyge Enevoldsen, Nikolaj Bøgh, Balder Mørk, Flemming Brank, Brian Holm og Aleksandra Dessoy) vedtog, at der ikke meddeles dispensation til opsætning af altaner på stik.

Et mindretal i By og Miljøudvalget (Jan E Jørgensen, Gunvor Wibroe og Ruben Kidde) vedtog, at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokal-plan 82 til opsætning af 2 altaner på stikvejen til Bakkegårds Allé.

Jan E. Jørgensen begærede sagen i kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen 2018-21, 6. december 2021, pkt. 423:

Kommunalbestyrelsen sendte sagen retur til fornyet udvalgsbehandling.

Bilag

Bilag 1 - Naboorienteringssvar

Bilag 2 - tegningsmateriale

Bilag 3 - visualiseringer

Bilag 4 - Ansøgers kommentarer til høringssvar

Bilag 5 - Høringssvar på skemaform

Punkt 8: Revideret plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme for perioden 2022-2025 samt disponering af midler til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme i 2022

82.07.00-A00-2-21

Resume

I sagen præsenteres en revideret foreløbig plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme samt disponering af midler fra "Puljen til renovering af kommunale beboelsesejendomme" på i alt 8,2 mio. kr. til specificerede vedligeholdelsesprojekter på kommunale beboelsesejendomme i 2022. Sagen fremlægges til udvalgets beslutning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at den reviderede foreløbige plan for vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme for perioden 2022-2025 tages til efterretning,
2. at der meddeles anlægsbevilling på i alt 7,4 mio. kr. til konkrete vedligeholdsarbejder på beboelsesejendomme i 2022 finansieret af rådighedsbeløbet afsat til formålet i 2022 - og
3. at 0,8 mio. kr. af vedligeholdsarbejderne finansieres af afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond og håndteres via ejendommens drift i 2022.

Udvalget anmodede om en opdateret beskrivelse af behovet for og økonomien i vedligeholdelse af kommunens beboelsesejendomme med henblik på vurdering af mulighederne for at fremrykke tiltrængte vedligeholdelsesprojekter til gavn for beboerne.

Udvalget anmodede om en vurdering af mulighederne for at lokale borgere kan få job- eller læreforløb i forbindelse med gennemførelse af projekterne evt. ved brug af sociale klausuler.

Desuden anmodede udvalget om en redegørelse for kommunens kontrol med overholdelse af arbejdsklausuler og mulighederne for at styrke opfølgningen herpå.

Endelig anmodede udvalget om en rundtur til beboelsesejendommene samt et forslag til, hvordan udvalget kan mødes med beboerne.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at den reviderede foreløbige plan for vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme for perioden 2022-2025 tages til efterretning,
2. at der meddeles anlægsbevilling på i alt 7,4 mio. kr. til konkrete vedligeholdsarbejder på beboelsesejendomme i 2022 finansieret af rådighedsbeløbet afsat til formålet i 2022 - og
3. at 0,8 mio. kr. af vedligeholdsarbejderne finansieres af afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond og håndteres via ejendommens drift i 2022.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for de kommunale beboelsesejendomme er der med Budget 2021 afsat 64 mio. kr. i 2021-2025. Denne økonomiske ramme skal sikre første del af et markant løft af vedligeholdelsestanden for ejendommene og er en del af den langsigtede indsats for at opretholde tilstanden på et tilfredsstillende niveau for både beboerne og kommunen som bygningsejer. I perioden 2021-25 gennemføres renoveringer på otte ud af 15 ejendomme, herunder fire tagudskiftninger. Ejendommenes kernefunktion er at udfylde kommunens anvisningspligt og tilbyde boliger til kommunes socialt mest udsatte borgere. Beboerne indbetaler via huslejen løbende midler til vedligeholdelse, men det er ikke nok til at sikre sunde og trygge fysiske rammer til målgruppen. Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 15. marts 2021 "Foreløbig plan for vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme for perioden 2021-2025". Planen omhandler prioriteret vedligehold inden for den økonomiske ramme af 64 mio. kr.

Baggrund for udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen

Forvaltningen har, med udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommene og estimerede omkostninger til vedligeholdsarbejder, prioriteret de mest presserende vedligeholdsarbejder på de enkelte ejendomme inden for rammen af de 64 mio. kr. Vedligeholdsarbejder prioriteres ud fra disse fire kriterier:

1. Betydning for sikkerheden i ejendommen
2. Minimering af følgeskader og accelererende forfald
3. Forbedring af indeklimaet
4. Direkte kobling til prioriterede opgave, hvor det økonomisk giver mening at gennemføre samtidig

Kommunalbestyrelsen har i 2021 afsat anlægsbevilling på i alt 16,7 mio. kr. samt 4,9 mio. kr. i 2022, hvoraf 1,7 mio. kr. er blevet fremrykket fra budget 2022 til 2021. Den årlige disponering for 2021 er dermed opbrugt, og der resterer 7,4 mio. kr. i 2022, jf. tabel 1. Såfremt denne godkendes, vil der i alt blive disponeret 12,3 mio. kr. i 2022.

Sideløbende blev der i 2021 planlagt anvendelse af midler opsparet i Grundejernes Investeringsfond med 1,65 mio. kr. og 0,35 mio. kr. i 2022 som delfinansiering af vedligeholdelsesarbejderne i de enkelte ejendomme.

Der ønskes nu afsat anlægsbevilling til vedligeholdssarbejder i 2022 for i alt 7,4 mio. kr., hvorved de disponerede midler for 2022 vil være opbrugt. De konkrete vedligeholdssarbejder er beskrevet i tabel 2.

Opdateret plan for vedligehold

Den opdaterede, men foreløbige, plan for vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme for perioden 2022-2025 sker med baggrund i disse tre forhold:

- ?Ekstraordinære prisstigninger i byggebranchen.
- ?Revurdering af omfanget af vedligeholdelsesarbejderne på Gustav Johannsens Vej 37A-F og Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedesvej 41.
- ?Beslutning om at afsætte 1,7 mio. kr. til udskiftning af fuger på ejendommen Fuglevangsvej/ Bülow'svej i 2021 (jf. kommunalbestyrelsesmøde 15. marts 2021).

Forholdene har samlet set nødvendiggjort en revidering og omprioritering af den samlede vedligeholdelsesplan, hvor det ikke er muligt at gennemføre de planlagte projekter inden for de afsatte 64 mio. kr. Der udestår således 5,8 mio. kr. til renovering af Gustav Johannsens Vej 50-60. Den reviderede vedligeholdelsesplan fremgår af tabel 1. Vedligeholdssarbejderne for 2022 er fastlagt, mens der kan ske delvis omprioritering i midlerne for perioden 2023-2025. Planen er udarbejdet i dialog med ejendommenes beboerrepræsentanter, der løbende inddrages i prioriteringen af vedligeholdelsesarbejderne. Referat af møde med beboerrepræsentanternes arbejdsgruppe den 28. oktober er vedlagt som bilag.

Udover de afsatte 64 mio. kr. vil der være behov for evt. fra 2026 at prioritere en række yderligere vedligeholdssarbejder for ejendommene, der ikke indgår i planen for vedligehold for nuværende. Det handler blandt andet om vedligeholdssarbejder på ejendommene Christian Paulsens Vej/Sønderjyllands Allé og Gustav Johannsens Vej 37A-F.

Tabel 1: Revideret foreløbig plan for vedligehold 2021-2025 (mio. kr.)

Ejendom	Vedligeholdsarbejder	2021	2022	2023	2024	2025	Ikke finansieret		
		Anlæg	GI*	Anlæg	GI*	Anlæg		GI*	Anlæg
Vedligeholdsarbejder bevilget i 2021									
Fuglevangsvej/Bülowsvej	Nyt tag, vinduer og fuger	9,7							
Lauritz Sørensens Vej	Nyt tag	2,1	0,5						
Storm Petersens Vej	Altanrenovering	2,1		2,50					
Flintholm Allé 20-43	Altanrenovering			2,40	0,35				
Flintholm Allé 45-51	Altanrenovering	2,2	0,8		0,80				
Gustav Johannsens Vej 50-50	Levetidsforlængelse af tag	0,60							
Vedligeholdsarbejder til bevilling i 2022-2025									
Gustav Johannsens Vej 37A-F	Tag (levetidsforlængelse)			0,65					
Eversvej/Finsensvej/V.E. Gamborgs Vej	Nyt tag, vinduer, faldstammer, stistrenge samt facadegennemgang			1,75		15,00	1,40	9,00	
Bille Brahes Vej/H.C. Ørstedesvej	Nyt tag og ruder samt facadegennemgang			5,00	0,80				

Vedligeholdsarbejder der ikke kan gennemføres inden for rammen af de 64 mio. kr. og som derfor udgår af vedligeholdelsesplanen

Gustav Johannsens Vej 50-60	Nyt tag og ventilation, renovering af faldstammer	6,00	5,00	5,80
--------------------------------	---	------	------	------

I alt	16,7	1,30	12,30	1,95	15,00	1,40	15,00	5,00	5,80
--------------	-------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	-------------

* Ejendommene indbetaler midler til vedligehold via Grundejernes Investeringsfond (GI), der efterfølgende indgår som delfinansiering af større vedligeholdsgenstande. Dog er indbetalingen til GI begrænset og kan ikke alene finansiere det nødvendige udvendige vedligehold.

Tabel 2: Vedligeholdsarbejder til bevilling og igangsætning i 2022 (kr.)*

	Anlæg	GI
<i>Gustav Johannsens Vej 37 A-F</i>	650.000	
Ejendommens tag er utæt, hvilket medfører sporadiske vandskader. Ved at levetidsforlænge taget kan vandskader forebygges, og tagrenovering udskydes til efter 2025.		
<i>Eversvej 2-10/Finsensvej 20/V.E. Gamborgs Vej 15</i>	1.750.000	
Ejendommens tag og tekniske installationer er nedslidte, hvilket medfører sporadiske vandskader. Renovering af ejendommen skal sikre, at ejendommens stand og funktion opretholdes. Midlerne afsat i 2022 er til projektering. For at kunne gennemføre den samlede renovering er det en forudsætning, at der afsættes 15 mio. kr. i 2023 og 9 mio. kr. i 2024 samt 1,4 mio. kr. i GI-midler i 2023, jf. tabel 1.		
<i>Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedes Vej 41</i>	7.400.000	800.000
Levetiden for ejendommens tag og vinduesruder er opbrugt, hvilket medfører sporadiske vandskader samt træk og kulde i lejemålene. Renovering af ejendommen skal sikre, at ejendommens stand og funktion opretholdes.		
Vedligeholdsarbejder til bevilling i 2022	7.400.000	800.000

* Budgetposterne er inklusive rådgivning samt uforudsete udgifter og eksklusive moms. Priser er baseret på tilbudspriser og/eller reference- og erfaringspriser. Såfremt de faktiske udbudspriser afviger fra budgettet revideres enten omfang eller kvalitet, hvor det muligt og kan forsvares. Ved væsentlige ændringer forelægges disse for udvalget.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at der ved igangsætning af de foreslåede vedligeholdsarbejder opnås et nødvendigt løft af de enkelte bygningers vedligeholdsstand. Arbejderne vil modvirke potentielle sikkerhedsrisici, sikre vitale bygningsdele og modvirke yderligere skader på ejendommene.

Det er forvaltningens vurdering, at det også efter 2025 vil være nødvendigt at afsætte midler til renovering af de kommunale beboelsesejendomme. Således skal investeringen på de 64 mio. kr. ses som første del af en langsigtet indsats for genopretning af ejendommene, så de fremstår i en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Økonomi

I Budget 2021 blev der afsat 64 mio. kr. til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme i 2021-2025 fordelt med 15 mio. kr. i 2021, 14 mio. kr. i 2022, 15 mio. kr. i henholdsvis 2023-2024 samt 5 mio. kr. i 2025.

I 2022 er 6,6 mio. kr. allerede disponeret, og der er meddelt anlægsbevilling. Der resterer således 7,4 mio. kr. udisponeret rådighedsbeløb i 2022. Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles der anlægsbevilling på 7,4 mio. kr. til konkrete vedligeholdsarbejder, jf. tabel 2, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2022. Herudover finansieres 0,8 mio. kr. af renoveringsudgifterne via afsatte midler i Grundejernes Investeringsfond, som håndteres via ejendommens drift.

Vedligeholdelsesarbejderne vil i et vist omfang medføre huslejestigninger for lejerne i ejendommene. De fleste vedligeholdelsesarbejder har et element af forbedring i sig, og kommunen er her forpligtet til at opkræve forbedringsforhøjelsen hos lejerne. Det er ikke muligt på nuværende grundlag at beregne forbedringsandelen for de enkelte arbejder, da denne altid afhænger af de konkrete udbudspriser og den endelige prioritering af delarbejder på hver enkelt ejendom.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, MAG, KB

Bilag

Referat - plan for vedligehold PB+JD godkendt- møde 28-10-21

Præsentation af ejendomme til BM tur 07.10.2021

Bevillingsskema - Beboelsesejendomme 2022

Punkt 9: Alternativ løsning - Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej

04.00.00-P20-2-21

Resume

I Budget 2021 er der i 2022 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. til en renovering i 2022 af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej. Den 13. december 2021 sendte Kommunalbestyrelsen bevillingssagen vedr. anlægsprojektet retur til fagudvalget, da der blev stillet spørgsmål til anlægsløsningen, som ikke indbefatter en opretning af drænforholdene under banerne. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet denne separate sag, som foreslår, at der igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med henblik på at få udarbejdet et beslutningsgrundlag med fokus på drænløsningen og alternative muligheder for at løse udfordringerne med anvendelse af salt i vinterbekæmpelsen - og som tåntænkes forelagt politisk i foråret 2022. Hvis forvaltningens indstilling følges i denne sag, bortfalder den oprindelige bevillingssag, som følger lige efter denne sag ("Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling").

Beslutning

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

Indstilling

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

- at der igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med fokus på drænløsningen og alternative muligheder for at løse udfordringerne med anvendelse af salt i vinterbekæmpelsen - dette med henblik på at få udarbejdet et beslutningsoplæg, som kan forelægges politisk i foråret 2022, idet det vil betyde en udskydelse af anlægsprojektet fra 2022 til 2023.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på idrætsanlægget på Jens Jessens Vej er fra 2012. Efter omkring 10 år fremstår banerne nedslidte, og de er flere steder deciderede farlige/ujævne at spille på. Som følge heraf er der i Budget 2021 afsat 7,5 mio. kr. i 2022 til en 1:1-renovering af disse baner i form af udskiftning af banernes nedslidte kunstgræstæpper til helt nye kunstgræstæpper.

Kultur- og Fritidsudvalget og By- og Miljøudvalget tog den 7. juni 2021 sagen "Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej" til efterretning. Sagen orienterede om opstart af renoveringsprojektet og delelementerne heri - herunder i forhold til anlægsløsning, tiltag i projektet mhp. minimering af spredning af gummigranulat samt igangsætning af forsøgsordning med afprøvning af alternativt infill på podebanerne som del af projektet. Det forudsatte anlægsprojekt omfatter ikke en opretning af banernes nuværende drænforhold. Sagen fra den 7. juni 2021 er vedlagt som Bilag 1.

Den 13. december 2021 sendte Kommunalbestyrelsen den afledte bevillingssag vedr. anlægsprojektet ("Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej") retur til fagudvalget, da der blev stillet spørgsmål til det forhold, at anlægsløsningen ikke indbefatter en opretning af banernes nuværende drænforhold.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet denne separate sag, som foreslår, at der igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med henblik på at få udarbejdet et beslutningsgrundlag med fokus på drænløsningen og alternative muligheder for at løse udfordringerne med anvendelse af salt i vinterbekæmpelsen - dette med henblik på at få udarbejdet et beslutningsoplæg, som kan forelægges politisk i foråret 2022.

Hvis forvaltningens indstilling følges i denne sag, bortfalder den oprindelige bevillingssag, som følger efter denne sag ("Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling").

Drænforhold vedr. de nuværende baner

Det forudsatte anlægsprojekt omfatter som sagt ikke en opretning af de eksisterende drænforhold. Under kunstgræsbane 1 og 2 samt pødbanerne på Jens Jessens Vej er der et ældre drænsystem, hvor en mindre del af overfladevandet fra banerne ikke fanges i drænsystemet, men derimod nedsiver til grundvandet mellem drænrørene under banerne.

Tidligere målinger har vist et forhøjet indhold af klorid i grundvandet i området, hvilket vurderes at være forårsaget af kloridholdigt vand, der nedsiver fra vinterbekæmpelse med salt.

Vinterbekæmpelsen (vinterpleje) af kommunens kunstgræsbaner sker normalt i perioden fra medio november og frem til april svarende til en periode på mellem 16 og op til 20 uger. Herefter overgår banerne til sommerpleje, hvor der modsat ved vinterbekæmpelsen af banerne ikke bruges salt.

Omfanget af vinterplejen af banerne (ligesom vinterplejen af veje og fortove mv.) afhænger af temperatur, omfang af nattefrost og nedbør (regn og sne). Når vejrudsigten eksempelvis varsler frostgrader om natten, vil en del af vinterplejen af banerne bestå af præsaltning af banerne med henblik på at have spilbare baner i dagtimerne. Det samme i forhold til eksempelvis, hvis det regner om dagen, og det bliver frost om natten, hvorved de isede baner bliver hårde og ikke-spilbare qua den frosne regn.

I forbindelse med et igangværende pilotforsøg omkring vinterbekæmpelse på kunstgræsbanerne vil der blive foretaget en ny måling af grundvandet. Forvaltningen vurderer dog umiddelbart, at fremtidige målinger på de 1:1-nyrenoverede baner fortsat vil kunne indeholde et forhøjet indhold af klorid i grundvandet i området - dette uanset at der arbejdes ad flere veje på at reducere mængden af salt - herunder forsøg med alternative tømidler, manuel rydning, reduktioner i de anvendte saltmængder og en generel mere restriktiv tilgang i snebekæmpelsen. Det er dog vurderingen, at disse tiltag vil kunne medvirke til at mindske udfordringen.

For en uddybning af det nævnte pilotforsøg omkring vinterbekæmpelse på kommunens kunstgræsbaner henvises der til den seneste sag herom, som Kultur- og Miljøudvalget og By- og Miljøudvalget tog til efterretning den 22. november 2021 - herunder i forhold til fremtidige anbefalinger.

Løsningsmuligheder

Der er flere løsningsmuligheder på drænudfordringen. En løsningsmodel er at etablere et opsamlingsbassin (faskiner/kassetter) under banerne ligesom den skybruds-kombinerede anlægsløsning, som blev valgt i forbindelse med etableringen af de nye 6 kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej i 2019. Denne løsning er imidlertid omfattende og omkostningstung og indgår som en hydraulisk del af kommunens og Frederiksberg Forsynings samlede regnvandshåndtering af hele det lokale opland - herunder nye kloakomlægninger.

Et alternativ kan være etablering af et helt nyt drænsystem under de berørte baner med henblik på en yderligere minimering af den mindre del af overfladevandet, der i dag ikke fanges i det nuværende drænsystem. En sådan anlægsløsning vil kunne bestå af enten etablering af helt nyt horisontalt dræn, hvor drænvandet ikke siver ned til de ældre og underliggende drænrør, men i stedet ledes ud til helt nyanlagte drænrør i siderne af banen, eller en anlægsløsning med etablering af en tæt membran nedenunder banerne, hvorved nedsivning ikke er muligt.

I begge tilfælde vil der være tale om en gentænkning af projektet og ny kvalificeringsfase mv., som bl.a. forudsætter dialog med Frederiksberg Forsyning i forhold til styring og tilbageholdelse af større mængder nedbør, der tilgår fra banerne til kloaksystemet, da dette vil skulle tilpasses det lokale kloaksystem. Alternativt, at en sådan totalomlægning af banerne ville betyde, at kloaksystemet til banerne skal udvides/tilpasses (af Frederiksberg Forsyning) med dertilhørende udgift.

Der vil alt andet lige være tale om en dyrere løsning ved en realisering af et af de to nævnte alternativer. Denne alternative løsning i form af en totalomlægning af banerne med helt ny baneopbygning og nyt drænsystem skønnes at koste mellem 15 og 18 mio. kr. - altså eventuelt op til cirka dobbelt så meget, som der i Budget 2021 er afsat til renoveringen af bane 1 og 2 samt pødbanerne. Det vil sige med et tilhørende finansieringsbehov på op mod 10 mio. kr. udover de allerede afsatte 7,5 mio. kr. til 1:1-renoveringen. Dette nævnte skøn vil dog skulle kvalificeres, og der vil skulle udarbejdes et samlet revideret beslutningsgrundlag, hvor den afledte økonomiske konsekvens forbundet med de skitserede alternative løsninger skal sammenholdes med øvrige fordele og ulemper.

I det reviderede beslutningsgrundlag vil også kunne indgå erfaringerne fra de forsøg, der i nævnte pilotforsøg aktuelt arbejdes på for at reducere mængden af salt - herunder forsøg med alternative tømidler, manuel rydning, reduktioner i de anvendte saltmængder og en generel mere restriktiv tilgang i snebekæmpelsen.

Tidsmæssigt vil en kvalificering af mulighederne betyde en udskydelse af projektet fra sommeren 2022 til sommeren 2023. Dette gælder uanset, om det vil et alternativ løsning eller den nuværende 1:1-renovering, der vælges.

Forvaltningens vurdering og anbefaling - bl.a. på baggrund af dialog med Frederiksberg Idræts-Union (FIU)

Forvaltningen har drøftet sagen med Frederiksberg Idræts-Union (FIU), der administrerer brugen af banerne og varetager dialogen med fodboldklubberne på Jens Jessens Vej.

Kommunen skal som bygherre og myndighed sikre, at driften af boldbanerne ikke skader grundvandet - også i forhold til brugen af salt på banerne. Der arbejdes som sagt ad flere veje på at reducere mængden af salt. Hvis dette ikke er nok til at sikre drikkevandskvaliteten på Frederiksberg, vil en potentiel konsekvens være, at der fremadrettet ikke kan vinterbekæmpes med salt på fodboldbanerne. Det er en risiko, jf. de nævnte antal uger, hvor banerne vinterplejes.

Det er afgørende, at kunstgræsbanerne er spilbare hele året for de mange brugere. Og indtil videre er en løsning med salt til vinterbekæmpelse af banerne fortsat den brugsfunktionelle mest holdbare løsning i forhold til banernes spilbarhed i vintermånederne.

Det er kun hvert 10. år, at byens boldbaner bliver renoveret. Det bør i videst mulige omfang sikres at få realiseret den såvel idrætsfunktionelle som miljømæssige bedst mulige løsning, når dette "vindue" er åbent hvert 10. år. Samlet set er det derfor vurderingen, også understøttet af dialogen med FIU, at det vil være hensigtsmæssigt at få kvalificeret drænløsningen og de alternative løsninger - uanset at det vil skubbe projektet fra sommeren 2022 til sommeren 2023. På denne måde sikres det bedst mulige beslutningsgrundlag.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der igangsættes et arbejde med at kvalificere anlægsprojektet med henblik på at få udarbejdet et beslutningsgrundlag med fokus på drænløsningen og alternative muligheder for at løse udfordringerne med anvendelse af salt i vinterbekæmpelsen - dette med henblik på at få udarbejdet et beslutningsoplæg, som kan forelægges politisk i foråret 2022.

Den endelige beslutning om anlægsløsning vil skulle træffes på baggrund af det reviderede beslutningsgrundlag, der i så fald tåntækes forelagt politisk i foråret 2022. Som led heri vil den afledte økonomiske konsekvens forbundet med realiseringen af en af de alternative løsninger blive sammenholdt med øvrige fordele og ulemper.

Hvis forvaltningens indstilling følges i denne sag, bortfalder den oprindelige bevillingssag, som følger lige efter denne sag ("Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling").

Videre proces

Hvis det besluttes, at projektet skal revurderes, vil forvaltningen sammen med den eksterne rådgiver tilknyttet projektet, FIU og Frederiksberg Forsyning kvalificere anlægsløsningen med fokus på drænløsningen.

Med denne beslutning vil Klima-, Plan- og Boligudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget i februar 2022 få forelagt en indstilling om, at der fra det i 2022 afsatte rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. anlægsbevilges et mindre beløb til intern og ekstern bygherrerådgivning i 2022 samt eventuelle nødvendige mindre reparationer af banerne givet at levetiden skal forlænges ét år. Sidstnævnte givet, at denne beslutning vil medføre, at renoveringen af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne vil blive udskudt til sommeren 2023.

Efterfølgende vil der foråret 2022 blive forelagt et revideret beslutningsgrundlag - eventuelt med henblik på, at det kan eventuelt kan indgå i budgetforhandlingerne for 2023 – sidstnævnte ud fra en forventning om, at en anlægsløsning, der også omfatter drænløsningen, vil indebære et behov for merfinansiering på op til 10 mio. kr. – udover de 7,5 mio. kr., der er afsat i Budget 2021 til det forudsatte projekt.

Hvis det derimod i januar 2022 besluttes at fortsætte med den anlægsløsning, som er forudsat i den sag, som den tidligere Kommunalbestyrelse returnerede til fagudvalg den 13. december 2021 uden håndtering af drænsystem, vil de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne skulle anlægsbevilges med henblik på at sikre fremdriften i projektet, jf. den efterfølgende, oprindelige bevillingssag ("Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling").

En sådan beslutning vil medføre, at 1:1-renoveringen af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne fortsat vil kunne nå at blive gennemført i sommeren 2022 - i tråd med projektets oprindelige tidsplan. Som nævnt vil det her kunne blive en risiko, at banerne ikke kan anvendes fuldt ud hele året.

Økonomi

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

Såfremt forvaltningens indstilling følges, vil der som nævnt blive forelagt en opfølgende mindre bevillingssag i Klima-, Plan- og Boligudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget i februar 2022 og efterfølgende et nyt samlet beslutningsgrundlag i foråret 2022.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Kultur- og Fritidsudvalget (behandling), Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget (orientering) og Klima-, Plan- og Boligudvalget (orientering).

Bilag

Bilag 1

Punkt 10: Renovering af kunstgræsbaner på Jens Jessens Vej - anlægsbevilling

04.00.00-P20-2-21

Resume

I den samlede vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg, der blev vedtaget i Budget 2021, er der i 2022 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. til en renovering i 2022 af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej. I denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 7,5 mio. kr. søges anlægsbevilget. Den 13. december 2021 sendte Kommunalbestyrelsen sagen retur til fagudvalget. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet en ny separat sag ("Alternativ anlægsløsning - Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej"), som behandles som særskilt dagsordenspunkt den 10. januar 2022 forud for behandlingen af denne sag. Hvis forvaltningens indstilling følges i den nye separate sag, bortfalder denne bevillingssag.

Beslutning

Sagen blev trukket af forvaltningen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget (tidligere Bolig- og Ejendomsudvalget),
1.at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne anlægsbevilges - og
2.at de 7,5 mio. kr. i så fald overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets (tidligere Bolig- og Ejendomsudvalget) ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget (tidligere By- og Miljøudvalget),

at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

I den samlede vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg, der blev vedtaget i Budget 2021, er der i 2022 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. til en 1:1-renovering i 2022 af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej. I denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 7,5 mio. kr. søges anlægsbevilget.

Den 13. december 2021 sendte Kommunalbestyrelsen sagen retur til fagudvalget. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet en ny separat sag, som er oprettet som et særskilt dagsordenspunkt i Kultur- og Fritidsudvalget, Miljø-, Bynatur- og Mobilitetsudvalget samt Klima-, Plan- og Boligudvalget den 10. januar 2022 - "Alternativ anlægsløsning - Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej". Hvis forvaltningens indstilling følges i den nye separate sag, bortfalder denne bevillingssag.

Tidligere sagsfremstilling

Magistraten anmodede på mødet den 29. november 2021 forvaltningen om at afklare enkelte konkrete juridiske og tekniske forhold. Dette er nærmere beskrevet i vedlagte notat.

Kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på idrætsanlægget på Jens Jessens Vej er fra 2012 (se kort, bilag 1). Her omkring 10 år efter fremstår banerne nedslidte og er flere steder deciderede farlige/ujævne at spille på. Banerne kan til nøds være funktionsdygtige frem til 2022, som oprindeligt var den forventede levetid (omkring 10 år).

Som følge heraf er der i kommunens Budget 2021 afsat et rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2022 til en 1:1 renovering af disse baner - i form af udskiftning af banernes nedslidte kunstgræstæpper til helt nye kunstgræstæpper.

De 7,5 mio. kr. indgår i den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg og med et tilhørende afsat budget på i alt 315,4 mio. kr. fordelt over årene 2021-2025.

Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget blev den 7. juni 2021 forelagt sagen "Renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej", som orienterede om opstart af renoveringsprojektet og delelementerne heri - herunder i forhold til anlægsløsning, tiltag i projektet ifbm. minimering af spredning af gummigranulat samt igangsætning af forsøgsordning med afprøvning af alternativt infill på podebanerne som del af projektet.

Der henvises til sagen den 7. juni 2021 for uddybende beskrivelse af banernes banetype og brug, renoveringsprojektets indhold og delelementer, projektorganisering, rådgivning og miljømæssige krav og betragtninger. Projektets økonomiske hovedposter og foreløbige tidsplan fremgår nedenfor.

Denne indstilling handler om disponeringen af det i 2022 afsatte rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr., da projektet er startet op nu i tråd med tidsplanen nedenfor - herunder kontrahering med ekstern bygherrerådgiver (Dines Jørgensen & Co.) i efteråret 2021.

I forhold til politisk behandling er den videre proces, at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget i foråret 2022 orienteres om licitationsresultat efter faserne med udarbejdelse af byggeprogram og udbudsmateriale, myndighedsbehandling og entrepriseudbud, jf. tidsplan.

Hvis de indkomne tilbud fra entrepriseuddbuddet skulle vise at ligge over budget, vil sagen om licitationsresultat også indeholde forvaltningens anbefaling til en videre proces - herunder eventuel tilpasning af projekt.

Økonomi

De 7,5 mio. kr. er fordelt som følger:

Anlæg (hovedposter)	Kr.
Håndværkudgifter	5.450.000
Genbrug/recirkulering af eksisterende kunstgræstæpper og til dels deres infill (afdækkes)	kr.
Renovering af kunstgræsbaner (udskiftning af kunstgræstæpper)	
Udskiftning af gummigranulat og kvartssand (samt evt. delvis genbrug afdækkes)	
Alternativt infill på podebaner (afdækkes)	
Div. fysiske foranstaltninger mhp. sikring af minimering af granulatspredning fra baner (afdækkes)	
Bygherreleverancer	150.000 kr.
Div. udbedringer samt øvrige brugerønsker (mål og lign., afdækkes)	
Uforudselige udgifter (15 %)	840.000 kr.
Rådgivningshonorar i alt (14 %)	326.000 kr.
Intern bygherrerådgivning 4 % (36.000 kr.)	
Ekstern bygherrerådgivning 10 % (290.000 kr.)	
Diverse / øvrige omkostninger	734.000 kr.
Samlet budget ekskl. moms	7.500.000 kr.

Tidsplan

Projektets foreløbige tidsplan er som følger, idet der skal ske en tæt koordinering med de øvrige projekter i området ved Jens Jessens Vej:

Opstart af projekt, valg af anlægsløsning, tilknytning af intern bygherrerådgivning og projektorganisering	Juni - august 2021
Tilknytning og kontrahering ekstern bygherrerådgivning Præcisering af projektets indhold, aktørinddragelse, proces og tidsplan	September - oktober 2021
Byggeprogram, myndighedsbehandling og udbudsmateriale - udarbejdelse og godkendelse Kvalificering af forsøgsordning (indhold og proces)	Oktober 2021 - februar 2022
Entrepriseudbud, licitation og kontrahering	Marts - juni 2022

Anlægsfase (banerenovering og granulat-tiltag omkring baner) (sommerferien 2022)	Juni - august 2022
Ibrugtagning renoverede kunstgræsbane 1 og 2 (sæsonstart 2022-2023)	August 2022
Igangsætning forsøgsordning renoverede pødebaner - alternativt infill	August - september 2022
Evaluering forsøgsordning og administrativ/politisk drøftelse	Juni - august 2023

Økonomi

Anlæg

Det afsatte beløb i den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025, vedtaget ifbm. Budget 2021 er i alt 315,4 mio. kr. - afsat under Bolig- og Ejendomsudvalget. Heri indgår 7,5 mio. kr., afsat som rådighedsbeløb i 2022, til en 1:1 renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt pødebanerne på Jens Jessens Vej.

Med denne indstilling indstilles det, de 7,5 mio. kr., der i Budget 2021 er afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt pødebanerne på Jens Jessens Vej, anlægsbevilges.

Tilsvarende indstilles det, at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Drift

Der er tale om en renovering af eksisterende kunstgræsbaner og pødebaner, og set i sammenhæng med den skitserede anlægsløsning ifbm. renoveringen vurderer forvaltningen, jf. uddybningen heraf i sagen den 7. juni 2021, at udgiften til drift og pleje af de nyrenoverede kunstgræsbaner 1 og 2 samt pødebanerne kan håndteres inden for eksisterende driftsbudget.

Borgmesterpåtegning

Intet af bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, By- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling 22. november 2021, pkt. 83:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget tager sagen til orientering.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt pødebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges, og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 111:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget tager sagen til orientering.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt pødebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges, og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Indstilling 22. november 2021, pkt. 370:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget samt By- og Miljøudvalget tager sagen til orientering.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Bolig- og Ejendomsudvalget,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges, og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 83:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Beslutning fra Kultur og Fritidsudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 111:

Kultur- og Fritidsudvalget tog orienteringen til efterretning.

Beslutning fra By- og Miljøudvalget 2018-21, 22. november 2021, pkt. 370:

By- og Miljøudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling til magistraten den 29. november 2021, pkt 501:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Kultur- og Fritidsudvalget tog orienteringen til efterretning.

By- og Miljøudvalget tog sagen til efterretning.

Beslutning fra magistraten den 29. november 2021, pkt. 501:

Magistraten anmodede forvaltningen om at afklare enkelte konkrete juridiske og tekniske forhold, inden sagens forelæggelse i kommunalbestyrelsen.

Beslutning fra kommunalbestyrelsen den 6. december 2021, pkt. 428:

Kommunalbestyrelsen udsatte sagen.

Indstilling 13. december 2021, pkt. 432:

Magistraten og Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,

1. at de 7,5 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2022 til renovering af kunstgræsbane 1 og 2 samt podebanerne på Jens Jessens Vej anlægsbevilges og
2. at de 7,5 mio. kr. overføres fra Bolig- og Ejendomsudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Magistraten anmodede forvaltningen om at afklare enkelte konkrete juridiske og tekniske forhold, inden sagens forelæggelse i kommunalbestyrelsen.

Kultur- og Fritidsudvalget tog orienteringen til efterretning.

By- og Miljøudvalget tog sagen til efterretning.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen 2018-21, 13. december 2021, pkt. 432:

Sagen blev sendt retur til fagudvalget.

Bilag

Bilag 1 Oversigt kunstgræsbaner Jens Jessens Vej

Bevilling - Renovering af kunstgræsbaner

Notat med uddybning af kunstgræsbaner

Punkt 11: Lukket

01.00.00-P00-2-18