

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 15-01-2024

Mødedato Mandag d. 15. januar 2024 kl. 18:30

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bevilling af midler til renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor 2024 - Fase 2.....	4
Allégade 13 - fravigelse fra parkerings- og opholdsarealskrav i forbindelse med lovliggørelse af anvendelse af areal	7
Fuglebakkevej - Koteletudstykningsplan i byplanvedtægt 27.....	10
Disponering af midler til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie C	13
Forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej.....	16
Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest.....	20
Bevilling af midler til pilotprojekt med elektrostatiske filtre (KPBU05) i 2024.....	23
Godkende bevilling til og status på renovering af Søndermarksskolen.....	25
Projektforslag for kombineret klimatilpasningsprojekt og kunstgræsrenovering i Frederiksberg Idra	28

Punkt 1: Meddelelser

00.22.04-P35-3-24

Sagsfremstilling

KL's Klima & Miljø Topmøde 2024

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 er en fælles drøftelse af den aktuelle klima- og naturkrise – og hvad kommunerne i fællesskab kan gøre. Der vil taget konkrete emner op, som fx natur og biodiversitet i land, by og til havs, klimatilpasning, vedvarende energi, fremtidens kollektive trafik, teknik, miljø, PFAS, partnerskaber og meget mere.

Årets konference afholdes den 11.-24. april 2024 på Tivoli Hotel & Congress Center.

Tilmelding er åben. (18. januar 2024). [Klima & Miljø Topmøde](#)

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning og bad om et tilmeldingslink til KLs Klima og Miljøkonference.

Udvalget bad desuden om at få det udsendte nyhedsbrev fra KLs Klima- og Miljøudvalg videreformidlet.

Punkt 2: Bevilling af midler til renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor 2024 - Fase 2

82.07.00-A00-2-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand af de kommunale beboelsesejendomme, indstilles det, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder på i alt 15,6 mio. kr. til renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III (Eversvej 2-10, Finsensvej 20, V.E. Gamborgs Vej 15) i 2024.

Bevillingen kommer hovedsageligt fra de afsatte midler til vedligehold af de kommunale beboelsesejendomme.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at fase 2 af vedligeholdelsesarbejder på den kommunale beboelsesejendom Windsor III igangsættes med estimerede udgifter på i alt 15,6 mio. kr.,
2. at udgifterne finansieres med 13,9 mio. kr. fra puljen til vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme i 2024, 0,3 mio. kr. fra overskydende allerede bevilgede midler ifm. fase 1 af vedligeholdelsesarbejdet på Windsor III og 1,4 mio. kr. via opsparede midler i Grundejernes Investeringsfond, der håndteres via ejendommens drift i 2024 - og
3. at der afsættes rådighedsbeløb i 2024 og meddeles anlægsbevilling på 13,9 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget jf. ovenfor.

Udvalget anmodede derudover om en sag, der belyser evt. konsekvenser ved huslejestigning i forhold til fraflytningsmønster.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at fase 2 af vedligeholdelsesarbejder på den kommunale beboelsesejendom Windsor III igangsættes med estimerede udgifter på i alt 15,6 mio. kr.,
2. at udgifterne finansieres med 13,9 mio. kr. fra puljen til vedligeholdelsesarbejder på kommunale beboelsesejendomme i 2024, 0,3 mio. kr. fra overskydende allerede bevilgede midler ifm. fase 1 af vedligeholdelsesarbejdet på Windsor III og 1,4 mio. kr. via opsparede midler i Grundejernes Investeringsfond, der håndteres via ejendommens drift i 2024 - og
3. at der afsættes rådighedsbeløb i 2024 og meddeles anlægsbevilling på 13,9 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget jf. ovenfor.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der fra Budget 2021-22 og frem afsat midler til et markant løft af vedligeholdelsesstanden i de kommunale beboelsesejendomme, hvor en række ejendomme har et større behov, end der kan dækkes af de midler, der afsættes til vedligehold på de enkelte ejendommers vedligeholdelsesbudgetter.

Med indeværende sag igangsættes vedligeholdelsesarbejder på i alt 15,6 mio. kr., finansieret med 13,9 mio. kr. fra puljen til vedligehold af beboelsesejendomme i 2024, 1,4 mio. kr. i opsparede midler fra GI (Grundejernes Investeringsfond) samt overskydende midler fra renoveringen af Windsor III i 2023, fase 1 på 0,3 mio. kr. Midlerne ønskes anvendt til renoveringen af beboelsesejendommen Windsor III jf. fremlagte vedligeholdelsesplan for beboelsesejendomme (behandlet og godkendt på KB 24.01.2023). Hertil skal der meddeles anlægsbevilling på 13,9 mio. kr. Projektets finansiering fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: Finansieringsoversigt - Fase 2 Renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III (kr.)

Puljen til vedligehold af kommunale beboelsesejendomme, 2024	13.900.000
Opsparede midler fra Grundejernes Investeringsfond	1.400.000
Restfinansiering fra renoveringen af Windsor III i 2023, fase 1	300.000

Samlet finansiering

15.600.000

Renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III

Den kommunale beboelsesejendom Windsor III, beliggende Eversvej 2-10, Finsensvej 20 og V.E. Gamborgsvej 15, er opført i 1932 og huser 134 lejligheder og 3 erhvervslejemål. Renoveringen af Windsor III omfatter to etaper, der samlet vil istandsætte og forny ejendommen.

Etape 1 er udført i 2023 og omfattede renovering og efterisolering af tag, udskiftning af vinduer og facadegennemgang for i alt 16,4 mio. kr.

Etape 2 er projekteret i 2023 og udføres i 2024. Etape 2 omfatter udskiftning af stigstrenger til varmt brugsvand og renovering af faldstammer jf. tabel 2 nedenfor. Prissætningen af projekterne bygger på indhentet licitationsresultat gennem udbud.

Tabel 2: Etape 2: Renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor, Eversvej 2-10/Finsensvej 20/V. E. Gamborgs Vej 15 i 2024. Alle beløb er inklusiv uforudsete udgifter og rådgiverhonorar (kr.).

Windsor etape 2: Udskiftning af stigstrenger og renovering af faldstammer	2024
<i>Udskiftning af stigstrenger</i>	9.500.000
Ejendommens stigstrenger skal skiftes, da de er udtjente og tærede, hvilket har skabt vandskader i ejendommen.	
<i>Renovering af faldstammer</i>	4.700.000
Ejendommens faldstammer skal renoveres for at forlænge deres levetid. Faldstammerne coats indvendigt og der etableres strømpeforing. Hvor faldstammerne er tærede eller beskadigede, vil der ske partiel udskiftning. Ved denne fremgangsmåde minimeres ophugning af gulve, lofter og vægge, der giver gener for beboerne og øgede omkostninger til renoveringen.	
<i>Håndtering af asbest</i>	1.400.000
Ved forundersøgelser til projektet er der konstateret asbest i vægge og i isolering. Dette håndteres i projektet.	
I alt	15.600.000

Når der igangsættes vedligeholdelsesarbejder er forvaltningen opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre den fortsatte drift i ejendommene.

Huslejestigning på ejendommen

Kommunen er forpligtet til at opkræve huslejeforhøjelse hos lejerne, når der gennemføres forbedringsarbejder på ejendommen jf. orienteringssag fremlagt for Klima-, Plan og Boligudvalget 26. september 2022. Renoveringens etape 2 i 2024 indeholder ikke forbedringsarbejder, da stigstrenger udskiftes 1:1, og faldstammer renoveres. Dette betragtes som almindeligt vedligehold. Beboerne pålægges derfor ikke ny huslejestigning.

Beboerne bliver dog pålagt huslejestigning for etape 1, hvor ejendommen fik nye energieffektive vinduer og hvor taget blev skiftet og efterisoleret. Huslejestigningen er estimeret til 50-70 kr. pr. kvm svarende til ca. 500 kr. om måneden for de enkelte lejligheder, der i dag har en husleje på ca. 3.500 kr./mdr. eksklusivt forbrug. Beregning af den endelige huslejestigning afventer byggeteknisk for etape 1 af renoveringen. Varsling om huslejestigning til beboerne vil ske efterfølgende, planlagt til ultimo februar. Huslejestigningen forventes først at træde i kraft pr. 1. juni 2024

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne arbejder for at sikre, at de kommunale ejendomme opretholder deres funktion som velfungerende rammer for den kommunale service og borgernes hverdagsliv og for at undgå fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. På den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af projektet bevilliget.

Økonomi

I sagen igangsættes vedligeholdelsesarbejder for samlet 15,6 mio. kr. til renovering af den kommunale beboelsesejendom Windsor III beliggende Eversvej 2-10/Finsensvej 20/V.E. Gamborgs Vej 15. Finansieringen er tredelt. 13,9 mio. kr.

finansieres af puljen til vedligehold af beboelsesejendomme i 2024, 0,3 mio. kr. finansieres af overskydende midler fra renovering af fase 1 af renoveringen af Windsor III i 2023, der teknisk overføres til 2024 ifm. sagen om anlægsoverførsler i foråret 2024. De resterende 1,4 mio. kr. finansieres af opsparede midler i Grundejernes Investeringsfond, der håndteres via ejendommens drift.

Der meddeles med sagen anlægsbevilling på 13,9 mio. kr., da de overskydende midler vedr. fase 1 på 0,3 mio. kr. allerede er bevilget.

Renoveringerne medfører ikke energiforbedringer, og er derfor ikke låneadgangsgivende.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bevillingsskema anlæg - Windsor III Fase 2

Punkt 3: Allégade 13 - fravigelse fra parkerings- og opholdsarealskrav i forbindelse med lovliggørelse af anvendelse af lejlighed på 4. sal

02.34.02-P19-71-23

Resume

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af 4. sal (tagetagen) til erhverv, subsidært til bolig, således at anvendelsen ikke vil være i strid med en servitut tilbage fra 1942. En ændret anvendelse af tagetagen kræver indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond, hvorfor sagen forelægges udvalget.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der ikke tillades indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i forbindelse med indretning af 4. sal til erhverv,
2. at der tillades indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i forbindelse med indretning af 4. sal til bolig i henhold til gældende takstblad - og
3. at der fraviges krav om 50 procent opholdsareal i forbindelse med etablering af bolig på 4. sal.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der ikke tillades indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i forbindelse med indretning af 4. sal til erhverv,
2. at der tillades indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i forbindelse med indretning af 4. sal til bolig i henhold til gældende takstblad, og
3. at der fraviges krav om 50 procent opholdsareal i forbindelse med etablering af bolig på 4. sal.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af en 4. sal i ejendommen Allégade 13. Etagen kan i dag kun benyttes lovligt til supplementsrum i form af såkaldte pige- og gæsteværelser til underliggende lejligheder.

Ansøger ønsker først og fremmest at kunne anvende 4. sal til erhverv i form af kontorer, subsidært til selvstændig beboelse, hvis anvendelsesændringen til erhverv ikke kan tillades. Udlejning af 4. sal til selvstændig beboelse eller til erhverv er på nuværende tidspunkt i strid med en servitut af 4. februar 1942, hvor det fremgår: "at Værelserne i Tagetagen kun benyttes til Pige- og Gæsteværelser i forbindelse med de underliggende lejligheder og ingensinde fremlejes til selvstændig Beboelse."

Ejendommen er i dag en kombineret erhvervs- og boligejendom. Den anvendes dog primært til erhverv (st., 1. og 2. sal) hvor alene 3. sal i dag anvendes som en beboelseslejlighed.

Den pågældende lejlighed på 4. sal har tidligere været genstand for en ansøgning om ændring af anvendelsen til selvstændig beboelse. Det daværende By- og Miljøudvalg godkendte den 7. maj 2018 en anvendelsesændring (retlig lovliggørelse) af lejligheden til selvstændig beboelse mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond. Denne tilladelse blev ikke udnyttet af daværende ejer, som i september 2018 trak sin ansøgning tilbage og ikke ville udnytte byggetilladelsen til anvendelsesændringen.

Ejendommen har efterfølgende skiftet ejer, og forvaltningen har i den mellemliggende periode modtaget flere klager og henvendelser om ulovlig anvendelse af lejligheden som både selvstændig bolig og efterfølgende som kontor, hvorfor den nuværende ejer nu har ansøgt om anvendelsesændring, således at lejligheden kan få en lovlig anvendelse.

Lovliggørelse af anvendelsen af 4. sal kan ske som retlig lovliggørelse i form af at opnå tilladelse til etablering af erhverv eller en selvstændig bolig på 4. sal, herunder etablering af opholds- og parkeringsareal på ejendommen. I forbindelse med byggetilladelse til anvendelsesændringen kan Frederiksberg kommune vælge at tillade en anvendelse i strid med servitutten, da Frederiksberg Kommune er påtaleberettiget på deklarationen.

Lejligheden på 4. sal vil få et areal på 157 m² og have direkte adgang til en privat tagterrasse på ca. 20 m². Dertil vil der være adgang til en fælles tagterrasse på ca. 65,5 m² på bygningens tagetage (6. etage).

Parkeringskravet om 1 ny bilparkeringsplads på egen grund kan ikke opfyldes, fordi der ikke er overskydende areal på ejendommen. Der vil derfor skulle indbetales til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond efter gældende takstblad.

Kravet om opholdsareal svarende til 50 procent af boligarealet kan heller ikke opfyldes, jævnfør der ikke er overskydende areal på ejendommen. I henhold til Kommuneplan 202 s. 30, kan der: ”I visse tagboligprojekter kompenseres de manglende opholdsarealer ved etablering af altaner eller tagterrasser, og der vil ofte blive stillet krav om elevator.” Der er elevator i ejendommen og tagterrasser tilknyttet lejligheden.

Sagen skal vurderes efter principperne for boligtilvækst i Kommuneplan 2021. Overordnet set drejer principperne sig om, at beslutninger om omdannelser og konverteringer skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet. Når der skal tages stilling til boligtilvækst, skal der bl.a. tages hensyn til bevaringsværdier, øget tilgængelighed og mere tidssvarende boliger.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 79 med tillæg, der er en bevarende lokalplan, der ikke indeholder bestemmelser om anvendelsen.

I Bygningsreglement 2018 § 393 fremgår det at: ”Til en bebyggelse skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering. Der skal etableres tilkørselsarealer, der sikrer let adgang for redningskøretøjer.” og i § 393 at: ”Der skal på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen.” Bygningsreglementets bestemmelser om henholdsvis passende opholdsareal og tilstrækkeligt parkeringsarealer er udmøntet i Kommuneplan 2021 i form af et opholdsarealkrav på 50% af boligbruttoetagearealet samt et parkeringspladskrav på 1 parkeringsplads pr. familiebolig.

Det fremgår af de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2021, side 93, at: ”For at undgå støjgener skal det sikres, at erhverv ikke indrettes over bolig.”

Der er på ejendommen tinglyst servitut nr. 5879 af 4/2 1942, hvor det i pkt. 4 fremgår: ”at Værelserne i Tagetagen kun benyttes til Pige- og Gæsteværelser i forbindelse med de underliggende lejligheder og ingensinde fremlejes til selvstændig Beboelse.”

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at lejligheden ikke bør anvendes til erhverv, da dette vil være i strid med kommuneplanens generelle rammebestemmelser, hvor der, for at undgå gener, ikke bør indrettes erhverv over boliger.

Det er dog forvaltningens vurdering, at lejligheden vil kunne anvendes til bolig, såfremt ansøger sikrer, at boligen er i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser om bl.a. brand og støj.

Ejendommen vurderes ikke at miste bevaringsværdier ved anvendelsesændringen, som vil sikre en lovlig fremtidig brug. Der er dertil ikke tale om nedlæggelse af erhverv i forbindelse med anvendelsesændringen til boliger, men alene at frigøre den byrde, der ligger i servitutens anvendelsesbegrænsning, hvis ordlyd og hensigt vurderes at være utidssvarende, idet nutidens bygge Lovgivning ikke forhindrer beboelse i tagetage i ejendomme med én betontrappe som flugtvej.

Dispensationsbehovet er begrænset til dispensation fra etablering af 1 parkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond. Da ejendommen er beliggende øst for Fasanvejslinien, i kvarter 1 i Kommuneplan 2021, hvor der er et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer, skal der jf. principperne for boligtilvækst vises tilbageholdenhed med dispensation.

I den samlede vurdering lægger forvaltningen vægt på, at den nye bolig tilfører byen mere kvalitet i form af, at den nye bolig er elevatorbetjent (tilgængelighed), og at der ikke sker forringelse af bevaringsværdier. ligesom der alene er tale om indbetaling til parkeringsfonden for 1 bilparkeringsplads.

Økonomi

En ændret anvendelse af tagetagen vil kræve indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 4: Fuglebakkevej - Koteletudstyknings i byplanvedtægt 27

01.04.00-P19-25-23

Resume

Ejendommen Fuglebakkevej 42 ønskes opdelt og udstykket, så der kan etableres en ny "koteletgrund", der vil muliggøre etablering af endnu en villa på den nuværende ejendom. De to grunde vil efter udstykning være på henholdsvis 355 m² og 472 m². En godkendelse af udstykningen vil medføre yderligere fortætning i området samt skabe en præcedens for ændring af villaområderne på Frederiksberg.

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 20. november 2023 mhp. besigtigelse.

Besigtigelsen finder sted mandag den 15. januar 2024.

Sagsfremstilling af 20. november 2023

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om udstykning af en del af en ejendom, matr.nr. 15ax, beliggende Fuglebakkevej 42, 2000 Frederiksberg. Sagen forelægges udvalget, da forvaltningen sjældent modtager ansøgninger om denne type af udstykninger af nye grunde, og derfor ikke har en klart formuleret praksis for, at forvaltningen kan træffe afgørelser om dette forhold. Endeligt har tidligere ansøgninger om tilsvarende udstykninger også været forelagt udvalget. By-, Kultur- og Miljøområdet foreslår med denne sag, at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg.

Seneste ansøgning om en tilsvarende udstykning blev behandlet den 31. maj 2021 af det forhenværende By- og Miljøudvalg, hvor der blev givet afslag til en ændring af to matrikler på Kronprinsensvej 37. I daværende sag, var der tale om at lave arealoverførsler mellem to eksisterende matrikler, således at der kunne skabes en vejadgang via et såkaldt "kotelet-ben", der ville muliggøre opførsel af ny bebyggelse på den ene grund, og hvor de to matrikler ville være blevet henholdsvis 456 m² og 483 m².

Den pågældende ejendom i denne sag, har en grundstørrelse på 826,6 m² og er omfattet af Byplanvedtægt 27.

Der ansøges om at lave en "kotelet-udstyknings" på 472 m², således at den oprindelige matrikel bliver reduceret til 355 m².

I henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18), § 173, kan der ikke nægtes udstykning af ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m² ved fritliggende enfamiliehuse.

Da der ikke kan etableres to ejendomme med en grundstørrelse på mindst 700 m² og dermed i overensstemmelse med byggeretten, skal omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering, jf. BR18 § 169. Helhedsvurderingen er en skønsmæssig afvejning af de kriterier, der fremgår af BR18, § 188. Som led i helhedsvurderingen skal kommunen vurdere, om grundstørrelsen er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området, jf. BR18, kap. 8, § 188, nr. 1.

For at vurdere dette, har forvaltningen gennemgået grundstørrelser inden for et nærmere afgrænset område. Forvaltningen har taget udgangspunkt i det delområde af Byplanvedtægt 27, som ejendommen er en del af. Området, der består af villaerne på Fuglebakkevej og Drosselvej, er udvalgt da det er afgrænset mod syd af rækkehusbebyggelsen "Fuglebakkekvarteret", mod øst af Skolen på Duevej, mod nord af Kristian Zahrtmanns Plads og mod vest af rækkehusbebyggelsen ved det tidligere børnehospital på Fuglebakken, som vist på bilag 1.

Kvarteret består af 31 ejendomme, hvor den største grund er på 968 m², og den mindste grund er på 400,3 m².

Ejendommene i det pågældende område fremstår med en relativ ensartethed, og er udstykket og udbygget i perioden fra ca. 1910 til 1930. Villaerne fremstår generelt som karakteristiske eksempler for villabebyggelse fra denne tid, hvor udgangspunktet er villaer med facade og mindre forhavearealer mod vejen, og hvor de primære opholdsarealer er placeret bagved villaerne. Ejendommene fremstår mestendels som såkaldte muremestervillaer.

Naboejendommene mod nord er kotelet-udstyknings, der blev udstykket i henholdsvis 1927: Fuglebakkevej 44 på 434,9 m² og Fuglebakkevej 46 på 614,3 m², samt i 1928: Fuglebakkevej 48 på 648,3 m² og Fuglebakkevej 50 på 400,3 m².

Det normale i området er grundstørrelser på ca. 591 m², svarende til de historiske udstykninger, der blev foretaget i 1900-1920'erne på 1500 kvadrat-alen. Gennemsnitsgrundstørrelsen i kvarteret er på 630 m².

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m² og på 472 m², vurderes ikke at være normalt for området. Forvaltningen vurderer, at der ikke alene kan laves en sammenligning med naboejendommene med grundstørrelser på 434 m² og 400 m², da de ikke vurderes at være det normale for området som helhed, idet der kun er en anden grund under 540 m² i kvarteret. Denne grund, Fuglebakkevej 41, er på 420 m², og blev udstykket i 1928. Forvaltningen vurderer, at man heller ikke vil kunne tillade udstykningen ved at dele matriklen ligeligt i to matrikler á 413,3 m², da dette heller ikke vil være i overensstemmelse med det sædvanlige for kvarteret. Forvaltningen har ikke kunne finde nogen sager, hvor der er givet tilladelse til tilsvarende koteletudstyknings i nyere tid, der har indebåret en fortætning af villakvartererne.

Såfremt det ønskes at tillade en udstykning på denne og lignende ejendomme, vurderer forvaltningen, at dette kræver udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. En godkendelse i den konkrete sag vurderes at kunne medføre en præcedensvirkning for andre sammenlignelige ejendomme. Forvaltningen har ud fra grundstørrelserne identificeret op mod 7 ejendomme i det konkrete delområde af Byplanvedtægt 27 og et betydeligt antal øvrige ejendomme i villakvartererne omfattet af Byplanvedtægt 27, der umiddelbart er sammenlignelige med ejendommen i denne sag. Hvis der udarbejdes lokalplan, der muliggør udstykning i denne sag, vil ejerne af disse ejendomme således formentlig også – med henvisning til det forvaltningsretlige lighedsprincip – kunne forvente tilladelse til koteletudstyknings. En fortætning i Frederiksberg Kommunes villakvarterer og med generelt tilladelse af mindre grundstørrelser i intervallet ca. 350-700 m², hvor det i dag ikke er det normale, vurderes at ændre den nuværende karakter for villaområderne.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018 (BR18), § 169, hvor det fremgår at: ”Hvis en bygning ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, skal bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187”.

Der er i kommuneplan 2021 ikke angivet en mindstestørrelse for udstykning af grunde til enfamiliehuse.

By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

Den ansøgte udstykning, der vil medføre matrikler på henholdsvis 355 m² og på 472 m², vurderes ikke at være det sædvanlige for området, og forvaltningen vurderer derfor, at der ikke på dette grundlag kan meddeles udstykningstilladelse på baggrund af helhedsvurderingen. Forvaltningen indstiller derfor et afslag på ansøgningen.

Derudover vurderer forvaltningen at en tilladelse, gennem en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, vil skabe præcedens for yderligere udstykninger af villaområderne på Frederiksberg, som vil ændre den nuværende karakter.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 20. november 2023, pkt. 140

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives afslag til en udstykning af ejendommen Fuglebakkevej 42 til to nye matrikler - og
2. at forvaltningen fremadrettet behandler og træffer administrativ afgørelse i ansøgninger om udstykning i villakvarterne på Frederiksberg

Beslutning 20. november 2023, pkt. 140

Udvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

Bilag

Bilag 1- Afgrænsning af kvarteret

Punkt 5: Disponering af midler til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centret

82.07.00-000-1-21

Resume

For at sikre en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand for det kommunale plejecenter Dronning Anne Marie Centret, indstilles det, at de afsatte midler på budget 2024 nu udmøntes til renovering af tag og facade på ejendommen. I sagen indstilles det at der afsættes bevilling og rådighedsbeløb for i alt 36,5 mio. kr. fordelt med 10,3 mio. kr. på anlægsrammen og 26,2 mio. uden for anlægsrammen, som lånefinansieres.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 10,3 mio. kr. til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets servicearealer finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
2. at der tillægsbevilges rådighedsbeløb på 5,1 mio. kr. i 2024 til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets boligarealer, idet beløbet lånefinansieres,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 26,2 mio. kr. til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets boligarealer finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024 på 21,1 mio. kr. samt det yderligere rådighedsbeløb på 5,1 mio. kr. som nævnt ovenfor.
4. at de låneberettigede anlægsudgifter, forventeligt 26,2 mio. kr., finansieres ved optagelse af lån jf. lånebekendtgørelsens §2, stk. 1, nr. 12, med mindre kommunen på færdiggørelsestidspunktet/lånoptagelsestidspunktet har deponeret midler, der kan frigives i stedet, jf. kommunens økonomiske politik, - og
5. at rammen for tilbagebetaling af lån sættes til 30 år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 10,3 mio. kr. til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets servicearealer finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024,
2. at der tillægsbevilges rådighedsbeløb på 5,1 mio. kr. i 2024 til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets boligarealer, idet beløbet lånefinansieres,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 26,2 mio. kr. til renovering af det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centrets boligarealer finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024 på 21,1 mio. kr. samt det yderligere rådighedsbeløb på 5,1 mio. kr. som nævnt ovenfor.
4. at de låneberettigede anlægsudgifter, forventeligt 26,2 mio. kr., finansieres ved optagelse af lån jf. lånebekendtgørelsens §2, stk. 1, nr. 12, med mindre kommunen på færdiggørelsestidspunktet/lånoptagelsestidspunktet har deponeret midler, der kan frigives i stedet, jf. kommunens økonomiske politik, - og
5. at rammen for tilbagebetaling af lån sættes til 30 år.

Sagsfremstilling

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centret er der med Budget 2024 afsat midler til at sikre renovering af ejendommens tag og facade. Dette er en del af den samlede plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2024 jf. pkt. 187 på kommunalbestyrelsens møde den 9. oktober 2023.

I indeværende sag ønskes anlægsbevilling og rådighedsbeløb på i alt 36,5 mio. kr. fordelt med 26,2 mio. kr. til ejendommens boligareal og 10,3 mio. kr. til ejendommens serviceareal. Dette fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1: Fordeling af midler mellem bolig- og serviceareal for renovering af Dronning Anne Marie Centret (1.000 kr.)

Projekteringsbevilling til renovering af Dronning Anne Marie Centret	2024
Projekteringsbevilling til renovering af boligareal	26,2
Projekteringsbevilling til renovering af serviceareal	10,3

I alt

36,5

Renoveringsprojektet på Dronning Anne Marie Centret er beskrevet i tabel 2 nedenfor og består af tiltrængt renovering af tag og facade. Projektet vil medføre energieffektiviseringer som følge af efterisolering af taget.

Den samlede renovering af Dronning Anne Marie Centret har været i udbud, og der er fundet en vindende entreprenør. Projektet opstartes fysisk marts 2024 og forventes afsluttet i 2024 med forventet ibrugtagning i 4. kvartal 2024.

Når vedligeholdelsesarbejderne igangsættes på ejendommen, vil forvaltningen være opmærksom på, at arbejderne foretages så nænsomt som muligt for at sikre plejecenterets fortsatte drift, og at beboerne forstyrres så lidt som muligt.

Tabel 2: Budget for renovering af Dronning Anne Marie Centret

Budget for renovering af Dronning Anne Marie Centret

Tagrenovering

29
mio.
kr.

Det eksisterende tags levetid er opbrugt og skal skiftes (i lighed med de øvrige bygninger i Ejerforeningen Solbjerg Have, der har fået skiftet tag i årene 2017-2020). Der er her behov for en udskiftning af tagplader og inddækninger for at sikre tagets tæthed og undgå følgeskader i den underliggende tagkonstruktion og i ejendommens boliger. Derudover skiftes tagvinduer og tagrender. Eksisterende solceller udskiftes med nye, der integreres i tagfladen, da der tidligere har været problemer med duer under de nuværende solceller. De gamle solceller kan genbruges til løbende udskiftning af defekte solceller på Søndermarksskolen. Projektet indebærer bedre isolering af taget og vil derfor give energieffektiviseringer.

Facaderenovering

7,5
mio.
kr.

En del af den eksisterende facade skal skiftes, fordi levetiden er opbrugt. Derudover udskiftes en mindre del facaden ved overgang mellem tag og facade som følge af den nødvendige udskiftning af ejendommens tag. Afslutningsvist males hele facadens træbeklædning for både at forlænge beklædningens samlede levetid og for at sikre et ensartet udtryk.

I alt

36,5
mio.
kr.

Huslejestigning på ejendommen

Det kommunale almene plejecenter Dronning Anne Marie Centret er opdelt i hhv. serviceareal og boligareal. Serviceareal er fællesarealer, køkken mv, mens boligareal er plejecentrets boliger. Kommunen afholder udgifter til renovering af servicearealer, mens beboerne afholder udgifter til renovering af boligarealer. Når der skiftes tag og facade opdeles udgiften ud fra en kvadratmeterfordeling mellem de to arealer.

Boligarealets andel af renoveringen er låneberettiget. I praksis betyder det, at Frederiksberg Kommune finansierer udgiften ved lånoptag, hvorefter lånet tilbagebetales over beboernes husleje.

Tilbagebetaling af lånet vil betyde en stigning i beboernes husleje på i alt 14,68%. For en beboer i en lejlighed på 81 kvm, vil det betyde en stigning på 1.377 kr./måned fra 9.382 kr./måned til 10.759 kr./måned. Den foreslåede tilbagebetalingstid på 30 år er indstillet med henvisning til lov om almene boliger, for at reducere huslejestigningen.

En beboer uden formue og uden anden indkomst end folkepension kan modtage ca. 850 kr./måned i yderligere boligsikring som konsekvens heraf.

Renoveringen af Dronning Anne Marie Centret vil medføre varmebesparelser som følge af øget isolering af ejendommens tag. Denne besparelse vil indgå i varmeregnskabet, og beboerne vil derfor få en mindre besparelse på deres udgift til opvarmning af boligen.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med tilpasning til plejecentrets samlede vedligeholdelsesplan allerede er varslet en stigning på 5% til beboerne i 2024, hvilket er indeholdt i beløbet ovenfor.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at udføre de beskrevne renoveringsopgaver på Dronning Anne Marie Centeret for at sikre, at ejendommen fremtræder i ordentlig stand og at der undgås følgeskader.

Økonomi

Det samlede budget for projektet beløber sig til 36,5 mio. kr. Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles anlægsbevilling på i alt 36,5 mio. kr. fordelt på 26,2 mio. kr. til boligareal (uden for anlægsrammen) og 10,3 mio. kr. til servicearealet (inden for anlægsrammen).

For servicearealet finansieres bevillingen af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2024.

For boligarealet finansieres bevillingen dels af rådighedsbeløb afsat til formålet i 2024 på 21,1 mio. kr., samt yderligere rådighedsbeløb som søges afsat til formålet i 2024 på 5,1 mio. kr. Tillægsbevillingen vedr. boligarealet finansieres ved lånoptag. Udgifterne til boligarealet belaster ikke kommunens anlægsramme.

Såfremt indstillingens pkt. 5 tiltrædes, sættes rammen for tilbagebetaling af lån til 30 år i modsætning til normalt 25 år jf. kommunens økonomiske politik. Ændringen foreslås med henvisning til lov om Almene Boliger.

Anlægsbevillingerne uden for anlægsrammen i denne sag er låneberettigede. Der optages derfor lånefinansiering såfremt der ikke i stedet kan frigives deponerede midler jf. kommunens økonomiske politik. Afdrag og rente på eventuel lånoptagelse vil blive indarbejdet i fremtidige budgetter, men pt. forventes det, at der kan frigives deponerede midler i stedet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingsskema - DAMC (Service)

Bevillingsskema - DAMC (Bolig)

Punkt 6: Forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

01.02.05-P16-4-23

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 240 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget muliggør en etageboligbebyggelse til særlige boformer, heraf 25% almene boliger, med erhverv og fællesfunktioner i stueetagen på hjørnearealet ved Nordre Fasanvej/Nyelandsvej. Der ligger i dag to bygninger på grunden, der er udpeget som bevaringsværdige.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages med de faldne bemærkninger og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Udvalget anmodede om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet (og de eksisterende boliger dermed nedlagt). Bygningerne er udpegede som bevaringsværdige (SAVE-værdi 4), men er generelt medtagne og nedslidte med væsentlige byggeskader. Bygningerne indgår ikke i områdets karréstruktur og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Projektområdet

Området ligger umiddelbart syd for Frederiksberg Hospital på hjørnet af Nordre Fasanvej og Nyelandsvej. Det afgrænses mod nord af Nyelandsvej og Frederiksberg Hospital, mod vest af en hvidpudset 4-etagers bevaringsværdig bygning fra 1910, mod syd af en rødstensmuret bygning i 4 etager fra 1988 og mod øst af klassisk karréstruktur på modsatte side af Nordre Fasanvej. Selve lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden, matrikel 10co, med to hovedbygninger begge opført i 1927, og ombygget i 1956, samt en mindre erhvervsbygning. Hovedbygningerne huser i dag erhverv i stueetagen og 6 boliger på 1. og 2. etage. I erhvervsbygningen er der et cykelværksted. Generelt fremstår hjørnegrunden nedslidt med asfaltarealer og et fravær af grønt. Der er således potentiale for at give området et arkitektonisk og bymæssigt løft med et nyt boligprojekt.

Startredegørelse

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at igangsætte et lokalplanarbejde for projektområdet med en startredegørelse den 12. juni 2023. Ved vedtagelsen af startredegørelsen blev det besluttet

- at muligheden for at reducere højden af byggeriet skal belyses,
- at der skal være et stærkt fokus på den arkitektoniske kvalitet,
- at mulighed for bæredygtigt byggeri indgår i den videre dialog,
- at en mulig fælles parkeringsløsning, der muliggør reduktion af overfladeparkering på de tilstødende områder undersøges og at parkeringsnormen vurderes med vægt på, at der er tale om særlige boformer.

Startredegørelsen indeholdt 'arbejd-videre-punkter' om

- at arbejde med det arkitektoniske udtryk for en velintegreret bygning, der markerer hjørnet,
- begrønning af tagterrasse, opholdsarealer på terræn og forhaver, herunder en biofaktor på minimum 0,5,
- at opholdsarealer skal understøtte fællesskabet, at et mindre legeareal skal indarbejdes, at forhaver skal være et tilskud til gaderummet,
- at afskærmning skal modvirke indblik og støj,
- at det skal undersøges, hvordan et parkeringsanlæg mest hensigtsmæssigt kan udføres, herunder placering af ind- og udkørsel til parkeringslevator samt venteplads.
- at cykelparkering placeres mest hensigtsmæssigt ift. indgange, funktioner og kvaliteten af opholdsarealerne,
- at affaldsløsninger skal integreres og affaldshentning skal afklares

Arkitektur og projekt

I udformningen af bygningen er der arbejdet med markering af hjørnet og på hvordan ny bebyggelse tilpasser sig nabobygningerne med øje for den historiske sammenhæng i byen. Projektet indeholder moderne og attraktive blandede boliger, herunder almene boliger, i ét bofællesskab med ca. 36 boliger tiltænkt seniorer. 25% af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Alle boliger skal være en del af det samme fællesskab på tværs af ejerformer.

Den nye bebyggelse viderefører genkendelige træk fra de omkringliggende karrébygninger: Faste rytmer, karnapper, opdeling i en base, mellemliggende etager og tagetage, samt en tydelig hjørnemarkering. Mod Nylandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning ift. nabobebyggelsen, Nylandsvej 67. Der er siden startredegørelsen sket en bearbejdning af bebyggelsen så den er blevet 0,5 m lavere (loftshøjden er ændret). I den arkitektoniske behandling er der arbejdet med de to tagetagers forskydning og derfor er den øverste tagetage blevet forlænget mod vest for bedre harmoni for den samlede bebyggelse set fra Nylandsvej. Det har givet mulighed for lidt flere kvadratmeter, således at bebyggelsesprocenten er gået fra 270 til 280.

Langs Nylandsvej tager bygningen afsæt i den eksisterende grønne brede kantzone. Bebyggelsen danner et syd/vestvendt gårdrum, hvor der skabes gode fællesarealer og en grøn have, skærmet for støj. Projektet bidrager til den socialt bæredygtige by med erhverv og fællesarealer i stueetagen og forskellige boligtyper på 1.-5. etage. Støjvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur og tagterrasser, der indgår i opholdsarealer, støjdæmpes via glaspartier bag værn. Bygningen udføres med teglfacader i en dyb rød jordfarve. Fugefarve og facadens andre elementer er tonet i samme jordrøde skala i lysere nuancer. De to tagetager, med svag taghældning, beklædes med grå naturskifer, som reference til områdets mansardtage og mange mørke tage.

Bæredygtighedstiltag

Indretning af bygning og geometri giver god udnyttelse af grunden og funktioner placeres hensigtsmæssigt og lejligheder er gennemlyste. Det er hensigten at opnå lavenergiklasse A. Robuste teglfacader, der patinerer smukt, har lang levetid og minimale krav til vedligeholdelse. Udearealer får høj kvalitet, herunder et sammenhængende grønt gårdrum, der udformes som et rekreativt rum, der understøtter det sociale liv og fællesskab mellem beboerne. Bebyggelsen begrønnes med grønne elementer på bygningsfacader og en kombination af sedum og solceller på bygningens flade tage. Valg af begrønning skal ske med vægt på biodiversitet og regnvand vil blive opsamlet til vanding. Optimeret facade- og glasareal og et samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse er målet at sanere eventuelle miljøfarlige stoffer og derefter at gennemføre en systematisk nedrivningsproces med fokus på sortering af byggematerialer til genanvendelse i samarbejde med lokale genanvendelsesvirksomheder.

Opholdsareal, træer og begrønning

Facaderne mod gårdrummet er vendt mod syd og vest, så der skabes gode udeopholdsmuligheder for de fremtidige beboere. Opholdsarealet kan i forhold til kommuneplanens opholdsnormer vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur. Samlet bliver der etableret ca. 583 m² opholdsareal fordelt på gårdrum, altaner og tagterrasse svarende til ca. 18 % af etagearealet mod kommuneplanens krav om 30% opholdsarealer for boliger og 10 % for erhverv. For boligerne etableres der ca. 31 altaner/3 tagterrasser. Der suppleres med forhaver mod Nylandsvej, der ligesom tagterrasserne ud mod Nordre Fasanvej er støjplagede og derfor ikke medregnes til opholdsarealet. Det bemærkes, at projektet ligger på en hjørnegrund, hvor omfanget af opholdsarealer generelt er mindre.

I udformningen af opholdsarealet har der været fokus på at skabe et grønt og attraktivt opholdsareal, der udformningsmæssigt og funktionelt understøtter fællesskabet i bebyggelsen, der har indendørs fællesarealer i stueetagen. Inden for projektområdet er der i dag ingen træer. I forbindelse med realiseringen af bebyggelsen vil der blive plantet fire træer i gårdrummet og tre vejtræer på Nylandsvej. Der stilles krav til opbygning, herunder ovenpå parkeringskælder, for gode vækstbetingelser. Der stilles krav om begrønning af tagterrasser, havemur og facader mod den fælles gård samt en biofaktor på mindst 0,5. For at affaldsløsninger ikke skal tage plads i gårdrummet, skal der indrettes affaldsrum i

bebyggelsens vestlige del, så affaldshentning kan ske fra Nylandsvej. En zone i gårdrummet bliver til aktiviteter som f.eks. en petanquebane eller legeplads ud fra beboerfællesskabets ønsker.

Trafik og parkering

Adgang til bebyggelsen for både biler, cykler og fodgængere sker fra Nylandsvej længst væk fra krydset. Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvilket giver 72 nye pladser og 6 pladser til erhvervslokalet. Samlet skal der etableres 78 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Cykelpladserne etableres i kælder (50 pladser) og på terræn mod gade og i gårdrummet (28 pladser). Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel, dvs. der skal etableres 7 pladser til pladskrævende cykler.

Hvad angår bilparkeringspladser er det med baggrund i placering i et stationsnært kerneområde, den særlige boform og udviklers oplysning om, at der vil være delebiler tilknyttet bebyggelsen, konkret vurderet, at der skal etableres 13 parkeringspladser til biler, heraf 2 handicapparkeringspladser. Adgang til p-elevatoren reguleres med rød/grønt signal, så der som udgangspunkt er grønt for dem, der skal ned i p-kælderen, så opstuvning på Nylandsvej minimeres.

Der vil blive behov for nedlæggelse af 1 til 2 offentlig parkeringspladser på Nylandsvej for at sikre oversigt og sikkerhed ved ind- og udkørsel. Derudover vil der også være krav om en venteplads på terræn på egen grund og en venteplads nede i p-kælderen og aktivering af rød/grønt signal. Bygherre har været i dialog med nabo og har drøftet fælles parkeringsløsning uden held. Der er i lokalplanen vist hvordan affaldsafhentning kan foregå trods de trange pladsforhold. Da al parkering skal foregå under terræn og pga. højdebegrænsning i P-elevator er der ikke plads i projektet til høje handicap-kassevogne.

Planforhold

Området er ikke omfattet af lokalplan. Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til etageboliger. Kommuneplanen fastsætter et maksimalt etageantal på 6 etager og en bebyggelsesprocent på 110 %. Nærværende projekt har bebyggelsesprocent på 280 %. Projektet er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021, så der bliver overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan (se bilag).

Borgermøde

Da lokalplanen giver mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, foreslår forvaltningen, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde for at informere interesserede borgere om lokalplanforslaget og at få en konstruktiv dialog om alle aspekter af projektet.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (se bilag). Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages miljøvurdering af planen.

By-, Kultur og Miljørådets vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at nedrivningen af bevaringsværdige bygninger kan tillades, da nedrivningen sker for at give plads til et nyt byggeri med høj arkitektonisk værdi, som indfører sig i og styrker Nordre Fasanvejs karréstruktur og markerer hjørnet i højere grad end den nuværende bebyggelse. Arkitektonisk har den nye bygning sin egen nutidige karakter samtidig med, at den virker naturlig i mødet med omgivelserne. Bygningen gives en skala, der harmonerer med dens nærmeste omgivelser, således at den mod Nylandsvej er lavest og følger nabobygningens højde, og mod hjørnet markerer sig med et hjørnemotiv, som kendes fra karrébyens hjørnebygninger og mod Nordre Fasanvej tager karréstrukturens højde og bidrager med sine facader til Frederiksbergs arkitektoniske kvalitet.

By, Kultur- og Miljøområdet vurderer samlet, at det nye projekt tilvejebringer værdier, der opvejer nedrivning af de nedslidte eksisterende bygninger og at nybyggeri er en god løsning for grunden. Den nye bebyggelse bliver godt indpasset og vil rumme en attraktiv bofællesskabsbebyggelse med forskellige ejerformer og fokus på fælles ude og inde arealer og vil bidrage til 'blandet by'. Det grønne forareal bidrager til Nylandsvejs mere rolige gadebillede og det åbne hjørne og fælles- og erhvervsarealer vil bidrage til Nordre Fasanvejs handelsgadekarakter.

Økonomi

Der vil i forbindelse med en senere byggesag blive søgt om skema A-tilsagn til den del af byggeriet, der opføres som alment støttet nybyggeri i henhold til almenboligloven. Grundkapitalindskuddet udgør 8 % af anskaffelsessummen for boliger med et boliggenomsnit under 90 m², og vil for de 8 almene boliger på i alt ca. 638 m² (25 % af det samlede nye boligareal) med 2024-satser svare til ca. 1,5 mio. kr. Der kan ske en stigning inden byggeriet udføres.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 240 med tilhørende KPT 7.doc

Bilag Forslag til Kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan_ WEBTILGÆNGELIG

Lokalplan 240 - forslag_jan

Punkt 7: Anlægsbevilling til Områdeudvikling Finsensvej Vest

01.00.05-P00-13-19

Resume

Med denne sag søges anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til områdefornyelse under Klima-, Plan- og Boligudvalget. Anlægsbevillingen finansieres af afsatte midler i puljen til byfornyelse og områdefornyelse i 2024. Midlerne anvendes til rådgivning i forbindelse med indsatser i den igangværende Områdeudvikling Finsensvej Vest samt dialog og analyser ved Nordens Plads forud for en eventuel kommende områdefornyelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til områdefornyelse finansieret af Puljen til byfornyelse og områdefornyelse i 2024.

Indstilling

By-, Kultur-, og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til områdefornyelse finansieret af Puljen til byfornyelse og områdefornyelse i 2024.

Sagsfremstilling

I juni 2019 vedtog Bolig- og Ejendomsudvalget at igangsætte Områdeudvikling Finsensvej Vest. Områdeudviklingen er en 5-årig indsats fra 2020 til og med 2024. Området Finsensvej Vest skal udvikles til en sammenhængende og attraktiv bydel i Frederiksberg i dialog med områdets aktører og beboere. Områdeudvikling skal give et samlet løft af området 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.

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.

Kvarteret ved Christian Paulsens Vej

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.

Med udgangspunkt i beboernes ønsker igangsattes ultimo 2022 en renovering af gårdrummene ved to kommunale beboelsesejendomme på Gustav Johannsens Vej 37A-F samt 50-60. Gårdrummene fremstod slidte og uden hverken funktionelle eller rekreative arealer såsom opholdssteder og legeaktiviteter, hvor beboerne kan mødes om et lokalt fællesskab. Gårdrummene er færdige ultimo 2023 og forvaltningen forventer en indvielse af begge gårdrum i foråret 2024.

I samarbejde med kommende klimatilpasningsprojekter i kvarteret understøtter områdeudviklingen dialogen med beboere og lokale aktører omkring udvikling af Lauritz Jensens Plads, der skal klimatilpasses. I 2024 benyttes bevillingen til denne dialogproces i form af intern projektledelse.

Området ved Frederiksberg Idrætspark

Formålet med indsatsen er at skabe større åbenhed og sammenhæng i området omkring Frederiksberg Idrætspark langs Sønderjyllands Allé. Der anlægges et nyt byrum langs Sønderjyllands Allé, der fornyer ankomstområdet og bidrager til en positiv identitet for kvarteret. Ydermere skal byrummet skabe adgang til det grønne område ved Frederiksberg Idrætspark og indeholde en ny afgrænsning ind til Frederiksberg Idrætspark, der skaber værdi på begge sider.

I 2023 er der udarbejdet et projektforslag til det nye byrum, der forventes politisk forelagt i foråret 2024 med beslutning om anlægsbevilling.

Finsensvej

Formålet med indsatsen er at give den ydre del af Finsensvej et kvalitetsløft i form af mere bynatur og små opholdsrum. I 2023 er 4 midterrabatter på Finsensvej omlagt fra chausséen til stauedebede. Derudover er fornyelse af en ny hjørneplads

ved Finsensvej og Gustav Johannsens Vej igangsat. Hjørnepladsen forventes færdig i januar 2024.

I 2024 forventes en ny pladسدannelse anlagt på hjørnet af Finsensvej og Sønderjyllands Allé med mere bynatur i form af staudebede. Midlerne er bevilliget i Kommunalbestyrelsen den 27. februar 2023. Af ressourcemæssige årsager er projekteringen af den nye pladسدannelse flyttet fra 2023 til 2024.

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 samarbejde med FFB er der etableret en lokal følgegruppe med deltagere fra afdelingsbestyrelsen, beboere, KU.BE og den boligsociale indsats på Frederiksberg. Følgegruppen arbejder med at udvikle Fremtidens Solbjerg Have.

Første tiltag i Fremtidens Solbjerg Have er et nyt byrum, der er anlagt i efteråret 2022. Den gamle betonmur, der tidligere fremstod som en barriere i området, er delvist blevet revet ned og genanvendt til siddemøbler og belægning i form af små pladسدannelser og en trappeforbindelse mellem Solbjerg Have og KU.BE. Der er tilføjet beplantning til byrummet, der afskærmer den private beboelse i Solbjerg Have mod det offentlige byrum ved KU.BEs byhave.

Det nye byrum er evalueret i efteråret 2023. I evalueringen peger beboerne i Solbjerg Have på forbedringer såsom flere tilgængelige forbindelser mellem Solbjerg Have og KU.BE samt mere beplantning og belysning i det nye byrum. Evalueringen af det nye byrum er indarbejdet i det videre arbejde med Fremtidens Solbjerg Have.

I 2023 er der udarbejdet en samlet udviklingsplan for området omkring KU.BE og Solbjerg Have. Udviklingsplanen indeholder en række projekter, der peger på at:

- Udvikle parkeringsarealet bag ved Solbjerg Have, så det fremstår mere trygt.
- Skabe en bedre stiforbindelse langs metrolinjen mellem KU.BE og Solbjerg Have.
- Løfte kvaliteten af strækningen langs Lauritz Sørensens Vej med bl.a. mere bynatur.
- Etablere nye lege- og bevægelsesfremmende aktiviteter i området.
- Forbedre det nye byrum med udgangspunkt i evalueringen.
- Løfte kvaliteten af KU.BEs udeareal og styrke oplevelsen af KU.BE fra Finsensvej.

I 2024 arbejdes der videre med realisering af prioriterede projekter i udviklingsplanen. Sammen med FFB undersøges muligheden for fondsmidler, så de første projekter i Solbjerg Have kan udvikles og anlægges. Bevillingen på 0,5 mio. kr. i 2024 går til rådgiver, der skal projektere de første projekter i udviklingsplanen.

Nordens Plads

Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. august 2023 at den kommende udvikling af Nordens Plads skal afdække potentialet for at igangsætte en områdefornyelse. I 2024 gennemføres en dialogproces med udgangspunkt i tidligere inddragelsesprocesser og isamarbejde med grundejere. Eventuelle analyser omkring trafikale forhold, parkering, bynatur og byliv gennemføres og danner grundlag for beslutning om videre proces. Samtidig gennemføres byrumsforbedringer af det kommunale areal på Nordens Plads ved Nordens Have, som besluttet i budget 2024.

Bevillingen på 0,5 mio. kr. vil dække rådgiverhonorar til inddragelse og analyser i området omkring Nordens Plads.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en bevilling på 1,5 mio. kr. i 2024 vil give den nødvendige økonomiske ramme til dels intern projektledelse i områdeudviklingen, dels analyser og rådgivning ved indsatsen KU.BE og Solbjerg Have samt Nordens Plads.

Økonomi

Der er 3,5 mio. kr. til rådighed i Puljen for byfornyelse og områdefornyelse i 2024. Hvis indstillingen godkendes, meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. Den forventede anlægsbevilling fremgår af ovenstående sagsfremstilling og er opsummeret i nedenstående:

Projektledelse 0,5 mio. kr.

Nordens Plads 0,5 mio. kr.

KU.BE og Solbjerg Have 0,5 mio. kr.

I alt 1,5 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bevillingsskema - Områdeudvikling Finsensvej Vest

Punkt 8: Bevilling af midler til pilotprojekt med elektrostatisk filtre (KPBU05) i 2024

82.09.01-P20-1-23

Resume

For at kunne gennemføre budgetforbedringsforslag KPBU05 indstilles det, at der afsættes anlægsbevilling på i alt 0,6 mio. kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb til pilotprojekt med antistatiske filtre på ventilationsanlæg på to til tre kommunale ejendomme i 2024. Projektet forventes at medføre energieffektiviseringer og er derfor låneadgangsgivende.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 0,6 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til pilotprojekt med elektrostatisk filtre finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles anlægsbevilling på 0,6 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til pilotprojekt med elektrostatisk filtre finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2024.

Sagsfremstilling

For at gennemføre budgetforbedringsforslag KPBU05 er der på Budget 2024 afsat midler til opsætning af elektrostatisk filtre på ventilationsanlæg på fem kommunale ejendomme. Projektet er et pilotprojekt, hvor traditionelle ventilationsfiltre udskiftes til elektrostatisk aktive luftfiltre på fem ventilationsanlæg på 2-3 kommunale ejendomme i 2024. Projektet forventes at medføre både energieffektiviseringer gennem et lavere elforbrug samt en driftsbesparelse.

Med indeværende sag igangsættes pilotprojekt på i alt 0,6 mio. kr. i 2024 finansieret med anlægsmidler afsat til formålet på Budget 2024 (jf. orienteringssag på Klima-, Plan og Boligudvalget af 20. november 2023).

Hvis projektet giver gode resultater, vil det være muligt at skalere projektet fra 2025 eller 2026, hvor der kan skiftes til elektrostatisk filtre på op til 150 ventilationsanlæg på kommunens større ejendomme eller ejendomme med et stort elforbrug til ventilation. Skalering af projektet med nye budgetforbedringsforslag allerede i 2025 kræver tilstrækkelig erfarings- og dataopsamling fra projektet i 2024. Her er det muligt at inddrage erfaringer og data fra Region Hovedstaden, der er i gang med at udføre tilsvarende pilotprojekt på Rigshospitalet og Herlev Hospital.

Elektrostatisk filtre

En udskiftning til den nye type elektrostatisk aktive luftfiltre vil forventeligt medføre et langt lavere elforbrug til ventilation, da der skal anvendes mindre kraft til at trykke luft igennem ventilationsanlæggene. Hertil kommer et lavere vedligeholdelsesbehov, idet de nye filtre blot skal støvsuges og vaskes ca. 1 gang årligt. De nye filtre forventes at have en levetid på 20 år. Til sammenligning udskiftes de traditionelle filtre to gange årligt og bortskaffes som affald.

Forventet energieffektivisering og driftsbesparelse

Pilotprojektet er låneadgangsgivende og investeringen udgør 0,6 mio. kr. i 2024. Pilotprojektet har en forventet årlig effektivisering på 80.000 kr. fordelt med en forventet elbesparelse på ca. 55.000 kr. og en ukendt med forventet driftsbesparelse på 25.000 kr. på indkøb af filtre, modregnet rens af de elektrostatisk filtre. Effektivisering er indarbejdet i budgettet ifm. Budget 2024.

Den årlige energibesparelse er estimeret til 25.000 kWh. og 6,9 ton CO₂. Her er antaget en elpris på 2,2 kr./kWh ekskl. moms. Kommunen har i 2024 variable elpriser, som følger de aktuelle markedspriser. Det er derfor nødvendigt at antage en gennemsnitlig elpris, og forvaltningens bedste skøn er 2,2 kr./kWh. Den endelige besparelse afhænger af den faktiske elpris.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at pilotprojektet bør gennemføres for at afdække om det er muligt at skalere opsætning af elektrostatisk filtre på flere ejendomme og dermed sikre budgetforbedringer og energieffektiviseringer på kommunens ejendomsportefølje. På den baggrund ønskes midlerne til gennemførelse af projektet bevilget.

Økonomi

I sagen igangsættes pilotprojekt for samlet 0,6 mio. kr. til opsætning af elektrostatiske filtre på ventilationsanlæg på to til tre af kommunens ejendomme. Pilotprojektet finansieres af anlægsmidler på Budget 2024 afsat til formålet.

Der meddeles med sagen anlægsbevilling på 0,6 mio. kr.

Projektet medfører energieffektiviseringer, og er derfor låneadgangsgivende.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M, K

Bilag

Bevillingsskema anlæg - elektrostatiske filtre

Punkt 9: Godkende bevilling til og status på renovering af Søndermarksskolen

17.00.00-G01-105-21

Resume

I forbindelse med renoveringen af Søndermarksskolen har det vist sig, at der er en større forekomst af asbest end forventet. Det asbestforurenede loft skal håndteres efter helt specifikke regler og krav, der er langt mere omfangsrige og krævende end oprindeligt antaget. Det betyder, at både tidsplan og økonomi i projektet påvirkes. Det er vurderingen, at udgifterne til asbestsanering beløber sig til 14,2 mio. kr., og at de ekstra arbejder vil betyde en forsinkelse af byggeriet på ca. syv måneder. Dermed kan skolen ibrugtage den færdigrenoverede bygning til skolestart i skoleåret 2025/26.

Med denne sag orienterer forvaltningen om merudgifter og forlængelse af byggeperioden samt forelægger forslag til finansiering af merudgiften til kommunalbestyrelsens stillingtagen.

Herudover gives der i sagen en status på byggeriet, som er en opfølgning på undervisningsudvalgets besøg på Søndermarksskolen den 4. december 2023.

Beslutning

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

Indstilling

Børne- og ungeområdet indstiller til undervisningsudvalget:

1. at orienteringen om status på renoveringen samt orientering om merudgifter og forlængelse af byggeperioden vedr. renovering af Søndermarksskolen tages til efterretning,
2. at rådighedsbeløb i 2025 øges med 14,2 mio. kr. finansieret af midler reserveret ifm. 2. forventede regnskab 2023 til uforudsete udgifter og behov. Merudgiften indarbejdes ifm. budget 2025 - og
3. at anlægsbevilling øges med 14,2 mio. kr. finansieret af samme forøgelse af rådighedsbeløbet.

Børne- og Ungeområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Med denne sag gives en status på renoveringen af Søndermarksskolen, som opfølgning på Undervisningsudvalgets besigtigelse af byggeriet d. 4. december 2023. Herudover orienterer forvaltningen udvalget om merudgifter og forlængelse af byggeperioden som følge af asbestfund, og indstiller forslag til finansiering af merudgiften til kommunalbestyrelsens stillingtagen.

Status på renoveringen af Søndermarksskolen

Der er ifm. de seneste års budgetaftaler afsat midler til renovering og modernisering af Søndermarksskolen. Arbejdet med byggeriet og genhusningen af skolens elever blev igangsat som planlagt i sommerferien 2023, jf. møde i undervisningsudvalget den 22. maj, punkt 58.

Opstarten på byggeriet samt genhusningen af eleverne er generelt forløbet godt. 4. årgang er genhuset i Klub Norden, 5. og 7. årgang i pavilloner på kunstgræsbanen og 8. og 9. klassetrin i Nyelandsgården. Skolens administration og 6. klassetrin er genhuset i den del af hovedbygningen, hvor der ikke er byggeri, mens 0.-3. klassetrin ikke er genhuset, men som hidtil har deres undervisning i Drivhuset, der ikke skal renoveres.

For personale og elever har det til en start været en omvæltning i forhold til den normale skolehverdag, for de klasser der er genhuset. De klasser, der har undervisning i pavilloner er glade for de gode rammer i pavillonerne. På Nyelandsgården er tilbagemeldingerne også, at eleverne trives i de anderledes rammer og det er lykkedes at skabe et godt ungemiljø. Udearealerne er dog begrænsede ved Nyelandsgården, men skolen har aftale om at kunne bruge anlægget på Nandrupsvej til boldspil og bevægelse i løbet af dagen.

Udfordringer med varme

For 6. årgang og skolens administration, som er placeret i skolens hovedbygning, har der været udfordringer med at opfylde arbejdsmiljølovgivningens krav om 18 graders varme i de kolde måneder. Med renoveringen skal hele varmesystemet udskiftes. Derfor er der, i de kolde vintermåneder, opsat et midlertidigt varmeanlæg der skal dække de

områder, som skolen benytter. Der er i alle klasserum opsat midlertidige el-radiatorer, som kører på skolens nuværende el-tavle. Derudover er der i gangarealerne, samt i visse faglokaler suppleret med kaloriferer (en midlertidig fjernvarmeløsning).

I forbindelse med Undervisningsudvalget besigtigelse af byggeriet den 4. december blev udvalget orienteret om, at de midlertidige tiltag desværre havde vist sig ikke at være tilstrækkelige for at kunne opretholde 18 grader i alle klasserum. Temperaturen blev efter besigtigelsen målt i rummene og lå imellem 17 og 19 grader.

Det skyldtes, at elradiatorerne ikke kunne følge med behovet, og der var derfor inden besigtigelsen bestilt fire ekstra kaloriferer, som der desværre var længere leveringstid på end beregnet. De fire kaloriferer er efterfølgende blevet monteret.

Frem til at de fire ekstra kaloriferer blev monteret, løste man udfordringen ved at hæve fremløbstemperaturen på fjernvarmen. Her blev fremløbet midlertidig hævet fra 64 til ca. 78 grader, hvilket havde en mærkbar effekt på rumtemperaturen i de enkelte rum og temperaturen blev målt til at være over 18 grader.

Der holdes nu løbende øje med, at temperaturen overholder minimumskravet på 18 grader ved jævnlige målinger og der vil blive udført de nødvendige foranstaltninger ved behov.

Ansaret for interiminstallationer påhviler entreprenøren med rådgivning fra totalrådgiveren, som også har byggeledelsen.

Der afholdes ugentlige møder mellem skolen og byggeledelsen og Frederiksberg Kommunes bygge- og projektenhed, hvor der følges op på de aftaler der er indgået, herunder aftaler om vand og varme, og akut opståede problemstillinger i forhold til byggeri og genhusning håndteres.

Forsinkelse og fordyrelse som følge af asbestforekomst

I forbindelse med projekteringen af renovering og modernisering af Søndermarksskolen blev der, ud fra forundersøgelser herunder asbestprøver, udarbejdet en miljøscreeningsrapport. På baggrund af denne har entreprenøren prissat saneringsarbejderne i deres tilbud. Selvom der i miljørapporten indgik et højt antal prøvetagninger, fordelt over det meste af skolen, har det ikke været muligt at kortlægge alle de miljøbelastede områder. Søndermarksskolens hovedbygning er opført i 1934 og er af flere omgange blevet ombygget eller renoveret, og derfor er en stor del af bygningen ukendt land indtil der "åbnes op" til konstruktionerne. Miljøscreeningsrapporten beskriver derfor ikke udtømmende mængder og omfang og kommer ej heller med specifikke løsningsforslag til asbestsanering.

Desværre har det vist sig, at der er en stor forekomst af asbest på spidsloftet som ikke blev registreret ved screeningen. Da asbestsanering skal håndteres efter helt specifikke regler og krav, er det et ekstremt omfangsrigt og krævende arbejde, som desværre gør, at det påvirker både projektets tidsplan, økonomi og projektets udførsel.

Den estimerede merudgift er på i alt 14,178 mio. kr.. Merudgiften er fordelt på 7,7 mio. kr. til sanering af spidsloftet samt indkøb af nye tagsten, og herudover 5,6 mio. kr. til forlængelse af byggepladsfaciliteter og syv måneders leje af pavilloner på 0,878 mio. kr.

I det oprindelige projekt var hensigten, at genanvende de eksisterende tagsten. Fundet af asbest betyder, at alle tagsten skal betragtes som asbestforurenede. Det indebærer, at hvis tagstenene skal genanvendes skal de afrensnes, hvilket er både tidskrævende og fordyrene. Derfor er det besluttet, at gå videre med en løsning hvor der i stedet for at genanvende tagstenene indkøbes nye. Det har i tillæg den fordel, at der er produktgaranti på de nye tagsten. Afrensning og genbrug af tagsten ville have betydet en yderligere merøkonomi på 2,35 mio. kr. og en forlængelse af byggeriet på 35 arbejdsdage og derfor er denne løsning fravalgt.

Efter projektets nuværende tidsplan skulle renoveringens etape 1 være afsluttet inden skolestart i 2024, og etape 2 med udgangen af 2024. Udskiftningen af tagsten betyder en forventet forsinkelse af renoveringens etape 1 på ca. 5 måneder og en samlet forsinkelse af byggeprojektet på op til 7 måneder. Det vil sige, at byggeriet kan være afsluttet til skolestart i august 2025. Det betyder, at skolen skal være genhuset i to skoleår. Ved at forlænge lejen af pavilloner kan genhusningen fortsætte i ekstra syv måneder og genhusningen i Nyelandsgården kan ligeledes forlænges.

Forlængelsen af byggeriet og baggrunden herfor er kommunikeret til skolebestyrelsen på et møde d. 6. december og i et brev fra skoleafdelingen til alle elever, forældre og personale d. 13. december. Skolebestyrelsen og forældrene er selvfølgelig ærgerlige over at byggeriet forlænges, men har forståelse herfor og den største bekymring har været at det stadig er det fulde projekt der gennemføres.

Forvaltningen bemærker, at forlængelsen af byggeprojektet på Søndermarkskolen ikke har konsekvenser for tidsplanen for den forventede renovering og modernisering af Lindevangskolen, der er planlagt til at starte op ved begyndelsen af skoleåret 2025-26.

Økonomi

En større forekomst af asbest end forventet medfører merudgifter for 14,2 mio. kr. Som følge af den dertilhørende forsinkelse af projektet ventes udgifterne først at falde i 2025, hvor de indarbejdes i budget 2025. Merudgiften finansieres af en reservation ifm. 2. forventede regnskab 2023 til uforudsete udgifter og behov, eksempelvis merudgifter til nødvendig renovering samt udbygning og fastholdelse af kapacitet. Ud over at rådighedsbeløbet øges, så øges anlægsbevillingen også med 14,2 mio. kr., hvormed hele projektets økonomi fortsat er anlægsbevillet.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Undervisningsudvalget, Klima-, plan og boligudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingsskema - Bevilling til og status på renovering af Søndermarkskolen

Punkt 10: Projektforslag for kombineret klimatilpasningsprojekt og kunstgræsrenovering i Frederiksberg Idrætspark

05.01.00-P20-10-22

Resume

Som en del af klimatilpasningen på det vestlige Frederiksberg skal der etableres et ca. 3.750 m³ stort underjordisk regnvandsmagasin under kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark. Klimatilpasningsprojektet skal minimere oversvømmelser i området umiddelbart nord for idrætsparken, hvor der samler sig større mængder vand under skybrud.

I samme ombæring renoveres kunstgræsbanen. Med afsæt i den samlede "Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg" blev med Budget 2024 vedtaget et rådighedsbeløb på 3,6 mio. kr. til en renovering i 2024 af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark. Med denne sag skitseres disponeringen af det afsatte rådighedsbeløb, ligesom de 3,6 mio. kr. søges anlægsbevilliget.

Anlægsarbejdet betyder, at store dele af idrætsparken ikke kan benyttes i perioden maj til november 2024.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling på 3,6 mio. kr. til renovering af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark finansieret af rådighedsbeløb af sat til formålet i 2024 - og
2. at rådighedsbeløbet samt bevilling på 3,6 mio. kr. overføres fra Klima- Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Udvalget er fortsat optaget af, at forvaltningen nøje følger udviklingen af underlag på kunststofbanerne.

Indstilling

By- Kultur- og Miljøområdet indstiller til Miljø- og Trafikudvalget,

at projektforslaget for det kombinerede projekt i Frederiksberg Idrætspark godkendes.

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

1. at der meddeles anlægsbevilling på 3,6 mio. kr. til renovering af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark finansieret af rådighedsbeløb af sat til formålet i 2024 - og
2. at rådighedsbeløbet samt bevilling på 3,6 mio. kr. overføres fra Klima- Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

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

1. at bevilling og rådighedsbeløb på 3,6 mio. kr. afsat i 2024 til renovering af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark overføres til Kultur- og Fritidsudvalget fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme, da Kultur- og Fritidsudvalget er projektejer på anlægsprojektet af renoveringen af kunstgræsbanen, og
2. at orienteringen omkring det kombinerede projekt med klimatilpasning og kunstgræsbanerenovering tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Klimatilpasningsprojektet i Frederiksberg Idrætspark er besluttet igangsat i forbindelse med vedtagelsen af 2. revision af skybrudspakke for 2022 af Kommunalbestyrelsen på møde den 29. august 2023.

Baggrund for det kombinerede klimatilpasningsprojekt og kunstgræsrenovering

Under skybrud samler der sig i dag større mængder regnvand i området nord for Frederiksberg Idrætspark og skaber oversvømmelser i boliger på Ved Grænsen og Finsensvej samt boligejendommene omkring Nis Lorenzens Vej og Christian Paulsens Vej. Som en del af den samlede klimatilpasning for det vestlige Frederiksberg er det planlagt at lede

regnvandet fra dette område ned til et underjordisk magasin under kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark via en ledning. Nærværende projekt indebærer anlæg af selve regnvandsmagasinet, mens ledningen fra Finsensvej vil blive anlagt som en del af et kommende klimatilpasningsprojekt på Finsensvej, formentlig i 2025.

I henhold til vedligeholdelsesplanen for de kommunale idrætsfaciliteter er det nuværende kunstgræstæppe i slutningen af sin levetid. I forbindelse med budgetaftalen for 2021 blev det vedtaget, at der i sammenhæng med kommunens samlede ”Vedligeholdelsesplan for kommunale bygninger og idrætsanlæg” i 2024 afsættes midler til renovering af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark. Derfor har det været oplagt at koordinere de to projekter.

Projektets udformning

Anlægget består af et underjordisk magasin opbygget af ca. 3.750 m³ plastikkassetter med tæt membran omkring, så der ikke forekommer nedsivning af hensyn til drikkevandsinteresser. Under skybrud ledes vand ind fra en brønd, som etableres i Christian Paulsens Vej umiddelbart nord for idrætsparken. Efter skybrud ledes vandet kontrolleret til afløbssystemet, når der igen er plads i kloakken.

Anlægsarbejdet består bl.a. af udgravning og bortkørsel af ca. 15.000 ton jord samt tilkørsel af kassetter og sand/grus til omkringfyldning. Det medfører en del transport med lastvogn som planlægges at foregå mellem kl. 8:30 og 18:00 på hverdage - dog fra kl. 7:00 i sommerferien. Den tunge kørsel forventes at blive afviklet i løbet af sommeren 2024. Til- og frakørsel vil foregå ad Gustav Johannsens Vej fra Finsensvej.

I forbindelse med renoveringen af kunstgræsbanen sker en 1:1 udskiftning af banetæppet, således at banen - ligesom i dag - kan certificeres i henhold til FIFA Quality Pro standard, hvilket kræves for at spille elitefodbold. Derudover etableres - i lighed med den seneste kunstgræsbanerenovering på Jens Jessens Vej - en membran under drænene for at forhindre, at salt i forbindelse med vinterbekæmpelsen på banen nedsiver til drikkevandet, hvilket er en miljømæssig forbedring i forhold til det nuværende anlæg.

Inddragelse af FIU og brugere af anlægget

Frederiksberg Idræt (FIU) har været inddraget i processen helt fra opstart med de tekniske rådgivere, hvor FIU's erfaring med kunstgræsbaner og anlægsprojekter, bl.a. fra det lignende kombinerede klimatilpasnings- og kunstgræsprojekt på Jens Jessens Vej i 2019, har tilført projekteringen værdifuld viden i forhold til valg af banemateriale og udførselsmetode. FIU har i processen repræsenteret brugerforeningerne og fungeret som mellemlid i kommunikationen med foreningerne.

Det vil under anlæg ikke være muligt at bruge selve fodboldbanen og en del af atletikbanen rundt om. Der vil være arbejdsplads på selve fodboldbanen, den østlige del af anlægget og de to inderste løbebaner. Dog vil det fortsat være muligt at benytte ca. 3/4 af løbebanen i de yderste baner som træningsareal.

Forvaltningen er via FIU i dialog med de berørte foreninger om håndtering af særlige facilitetsudfordringer i anlægsperioden og bidrager til at dække eventuelle udgifter til transport af atleter til andre idrætsfaciliteter under anlægsarbejdet.

Træer og grønne arealer

Placeringen af gravetracéer ved ind- og udløb fra regnvandsmagasinet går igennem buskadset nord for idrætsparken på hver sin side af idrætsparkens fælleshus. Det er tilstræbt at placere tracéerne, så man undgår at fælde træer, men blot skal rydde enkelte buske og krat. Ved den ene udgravning vest for fælleshuset er det dog ikke muligt at undgå, at udgravningen vil foregå i udkanten af drypzonen på et enkelt træ. Der vil blive gravet forsigtigt omkring træet for at minimere skader på rødderne. Efterfølgende vil træets sundhedstilstand blive evalueret.

Parkering

Projektet har ingen konsekvenser for antallet af parkeringspladser i området. Dog vil det under anlægsarbejdet være nødvendigt i perioder at spærre nogle parkeringspladser på Christian Paulsens Vej og Gustav Johannsens Vej.

Projektets forventede tidsplan

Anlægsarbejdet vil foregå fra ultimo maj 2024 til november 2024. Tidsplanen er meldt ud til FIU, så foreningsaktiviteter kan planlægges ift. anlægsarbejdet.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det kommende klimatilpasningsprojekt i Frederiksberg Idrætspark vil være til gavn for beboere i nærområdet nord for idrætsparken, idet risikoen for oversvømmelser af bygninger og infrastruktur reduceres.

Den eksisterende kunstgræsbane vurderes at være en rimelig stand, men banens nuværende FIFA Quality Pro-certifikat er gældende frem til sommeren 2024, og det vurderes usikkert, hvorvidt banen kan opfylde kravene til forlængelse af certifikatet. Fodboldbanen i idrætsparken er hjemmebane for særligt fodbold senior eliteholdene, ligesom der lejlighedsvis spilles kampe på nationalt og internationalt ungdomseliteplan. Dette nødvendiggør, at fodboldbanen i idrætsparken kan opretholde standarden og FIFA Quality Pro-certifikatet.

I anlægsfasen vil især brugere af idrætsparken blive påvirket og opleve forringet kvalitet af idrætsfaciliteterne. Desuden vil nærområdet blive påvirket af lastbilkørsel over sommeren 2024, dog ikke i morgenmyldretiden uden for skoleferien.

Økonomi

Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles anlægsbevilling på 3,6 mio. kr. til renovering af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark finansieret af rådighedsbeløb af sat til formålet i 2024 og

Desuden overføres rådighedsbeløb og bevilling på 3,6 mio. kr. fra Klima- Plan- og Boligudvalgets ramme til Kultur- og Fritidsudvalgets ramme, da sidstnævnte udvalg er projektejer på anlægsprojektet.

Klimatilpasningsprojektet er igangsat og finansieret via skybrudspakken for 2022 gennem takstmidler og skattemidler, mens kunstgræsprojektet er finansieret via midler fra den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg. Udgifterne fordeler sig således, at:

- Takstmidlerne finansierer alle udgifter vedr. det hydrauliske projekt.
- Skattemidlerne finansierer andre nødvendige arbejder, som ikke kan finansieres via takst, herunder membranen under boldbanen, samt bidrager til at finansiere eventuelle udgifter til transport af atleter til andre idrætsfaciliteter under anlægsarbejdet.
- Midlerne fra den samlede Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg finansierer 1:1 renoveringen af kunstgræsbanen i Frederiksberg Idrætspark.

Drift

Der er tale om en renovering af en eksisterende kunstgræsbane, og set i sammenhæng med den i sagen skitserede anlægsløsning vurderer forvaltningen, at udgiften til drift og pleje af den nyrenoverede kunstgræsbane kan håndteres inden for eksisterende driftsbudget.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Miljø- og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

Bevillingsskema - Frederiksberg Idrætspark