

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 14-01-2019

Mødedato Mandag d. 14. januar 2019 kl. 22:20

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bispeengbuen - orientering om status på udarbejdelsen af et beslutningsgrundlag.....	5
Orientering om Frederiksberg Forsynings arbejde 2019.....	9
Orientering om rapporten "Trafikuheld på Frederiksberg 2017".....	11
Orientering om status for arbejdet med registrering af private, bevaringsværdige træer over 25 år....	13
Orientering om den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej.....	15
Orientering om status for træplantning på Finsensvej, Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej.....	17
Forslag til udvikling og renovering af legepladsen i Frederiksberg Have.....	19
Region Hovedstadens udkast til offentlig indsats i 2019 og kommende år på jordforureningsområde	22
Showrun på Frederiksberg.....	24
Forskønnelse af Grøndalen, indtægtsbevilling og anlægsbevilling.....	26
Status for igangsættelse af foranalysen vedr. Bispeengbuen og skybrudshåndtering.....	28
Støjhandlingsplan 2018-2023.....	30
Udmøntning af budgetforliget om samarbejde med Miljøpunkt Nørrebro.....	32
Skybrudspakke 2019.....	34
Sankt Markus Plads 10 - Altaner mod gade- og gårdside samt vinduesudskiftning.....	37
Altaner og høringspraksis.....	40
Kochsvej 7 - Altaner mod gadeside.....	44
Almene boliger som krav i lokalplaner.....	47
Frederiksvej 11A-15 - status på byggesag.....	52
Finsensvej 15, Etablering af studieboliger.....	53
Startredegelse for byudvikling Værnedamsvej 13A & 13B samt Frederiksberg Allé 22A.....	55
Startredegelse for lokalplan for boliger og erhverv på C.F. Richs Vej 107.....	63
Forslag til Lokalplan 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub og forslag til Tillæg 8 til F	66
Tilbagemelding vedr. sikring af bopælspligt i Start-up City.....	70
Forslag til lokalplan nr. 222, for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16.....	71
Boligformer i lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus.....	74
Leasing og delebiler i forbindelse med elbilstrategi.....	77
Lukket.....	78
Modernisering af Søndervang.....	79

Punkt 1: Meddelelser

00.22.04-P35-8-18

Sagsfremstilling

a. Skybrudsprojektet Skt. Jørgens Sø

Til orientering forelægger forvaltningen en sag for udvalget den 21. januar 2019 om udsættelse af en beslutningssag om Skt. Jørgens Sø. Baggrunden herfor er behovet for at koordinere med analysearbejdet vedrørende nedrivning af Bispeengbuen. Repræsentanter for borgergruppen Søfrontsgruppen har anmodet om foretræde for udvalget vedrørende Skt. Jørgens Sø. Det foreslås, at foretrædet ligeledes afholdes den 21. januar.

b. Finanslovsaftale om afskaffelse af administrationsgebyr på erhvervsaffald

Lovgivningen i forlængelse af finansloven for 2019 er ændret, så kommunerne fra 1. januar 2019 ikke længere kan opkræve et administrationsgebyr over for virksomheder. Gebyret dækker kommunens generelle administrationsomkostninger på erhvervsaffaldsområdet, f.eks. udgifter til udarbejdelse af affaldsregulativer, affaldsplanlægning, anvisningsordninger mm. Desuden finansierer gebyret to statslige databaser på affaldsområdet. Der er reserveret en ramme på op til ca. 50 mio. kr. til at dække de i alt ca. 100 mio. kr., som kommunerne opkræver, hvilket sker ud fra en vurdering af, at omkring halvdelen af udgifterne går til opkrævning og kommunernes sagsbehandling af virksomheders ansøgning om fritagelse fra gebyret.

Kommunen har aktuelt et grundgebyr for erhvervsaffald (administrationsgebyr) på 300 kr. ekskl. moms pr. produktionsenhed om året. I henhold til en besluttet indsats vedrørende byggeaffald jf. budgetforliget for 2019 stiger gebyret med 95 kr., idet meromkostningerne først indregnes i gebyret fra 2020. Da der opkræves gebyr fra ca. 3.000 virksomheder om året betyder bortfaldet af erhvervsaffaldsgebyret, at kommunen mangler finansiering af ca. 1,2 mio. kr. om året, hvoraf halvdelen kan ventes finansieret af den afsatte ramme i aftalen.

Der pågår forhandlinger om, hvor meget kommunerne kompenseres. Når der er klarhed over de økonomiske konsekvenser for kommunen, vil der blive fremlagt en sag om konsekvenser for kommunens vejledningsindsats vedrørende byggeaffald m.v. og eventuelle alternative finansieringsmuligheder.

c. Forenkling af information ved stoppestederne

Den 3. december 2018 fjernede Movia den trykte trafikinformation på alle busstoppesteder på Sjælland. I stedet gives en vejledning til, at kunderne selv kan søge liveopdateret information på mobiltelefon samt information om linjenummer, destination, zone- og stoppestednummer.

Fjernelsen af de trykte køreplaner er en del Movias arbejde med at udvikle digitale løsninger inden for information og billetløsninger. Både for at skabe bedre passagerløsninger og en effektivisering af driften.

Allerede tilbage i september 2014 blev de trykte køreplaner i busserne fjernet. Køreplanerne på hjemmesiden kan opdateres, hvis der sker ændringer, og midlerne der blev anvendt på tryk og distribution er i stedet brugt på udvikling og forbedring af de digitale løsninger.

Det har ført til udvikling af businformationen på hjemmeside og i apps, på digitale skærme i busser, på stoppesteder og terminaler. Der er etableret realtid i alle busser, hvilket betyder, at der er live-opdaterede informationer på alle de digitale tjenester, Movia tilbyder kunderne. Derfor har Movia nu valgt også at forenkle informationen på stoppestederne.

Ud over køreplanerne fjernes også zonekort og de resterende oversigtskort fra læskærmene. Movias kundeundersøgelser viser, at pålidelig og brugbar information om køreplaner, og om hvornår busser og tog faktisk kører, er centralt for kunderne. Med live-opdateret information på count down skærme, SMS 1250, DOTs hjemmeside og Rejseplanens app bliver denne information endnu bedre.

Brugen af digitale kanaler stiger, som for eksempel Rejseplanen, og tilliden til informationens troværdig er også stigende. Epinion gennemførte i 2017 en undersøgelse for Movia, der viser, at passagererne anser information på elektroniske skærme, nedtællingsmoduler og internet via mobil og tablet for at være mere pålidelig end information på de fysiske køreplaner ved stop-pestedet.

Køreplanerne vil stadigvæk være på DOTs hjemmeside. Og kunder uden smartphone og ikke-digitalt stærke kunder har fortsat mulighed for at få oplysninger om, hvornår bussen kører, ved at kontakte DOTs kundeservice per telefon. Det vil også være muligt at få tilsendt en køreplan.

Frederiksberg:

På Frederiksberg er der count down skærme ved alle A-buslinjerne. Derudover er der indgået en særaftale med Movia om, at der i en toårig periode fortsat vil være køreplaner ved stoppeste-derne på Frederiksbergbusserne.

Udvalget anmodede om en sag om information ved stoppestederne.

d. Besigtigelse af Mock up på Falkoner Allé 128

Bolig og Ejendomsudvalget og By og Miljøudvalget inviteres til at besigtige en "Mock up" af et facadeudsnit på Falkoner Allé 128 mandag den 4. februar fra kl. 8.15–8.45.

Byggepladsen Falkoner Allé 128 ligger ud mod Ågade, og Mock up'en vil være placeret på p-pladsen ved siden af Døvekirken.

På Bolig og Ejendomsudvalgets møde den 12. juni 2017, hvor det blev besluttet at gå videre med AAB's projekt på Falkoner Allé, anmodede udvalget om "at se en Mock up af projektet inden endelig godkendelse af projekterne".

AAB har ønsket at indgå aftale med en entreprenør, før de kunne præsentere en Mock up på Falkoner Allé.

Mock up'en vil vise detaljer omkring facadeopmuring og vinduer.

Punkt 2: Bispeengbuen - orientering om status på udarbejdelsen af et beslutningsgrundlag

05.03.00-P20-1-18

Resume

Både Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune har afsat 200.000 kr. i 2018 til gennemførelse af yderligere undersøgelser omkring Bispeengbuen, særligt med henblik på at afdække de økonomiske muligheder ved en nedrivning af denne, tunnellægning af trafikken og udviklingen af et nyt byrum. Bispeengbuens fremtid kan få indflydelse på de øvrige hovedvandveje. For at kunne sikre realisering af det samlede skybrudsprogram inden for 20 år, vil arbejdet med primært Skybrudsprojektet Skt. Jørgens Sø foregå parallelt med Bispeengbuen. Denne sag orienterer om status for arbejdet.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog, at der skal sendes et brev til Transportministeren om vilkårene for en eventuel overdragelse af Bispeengbuen til København og Frederiksberg.

Udvalget anmodede om, at der i det kommende analysearbejde indgår en belysning af mulige finansieringskilder, herunder takstfinansiering, forholdet til den kommunale anlægsramme mv.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der skal sendes et brev til Transportministeren om vilkårene for en eventuel overdragelse af Bispeengbuen til København og Frederiksberg.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 3. december 2018, efter drøftelse, at sende sagen tilbage til By- og Miljøudvalget til fornyet behandling.

Spørgsmålet der særligt skal drøftes er, hvorvidt der skal udarbejdes et opfølgende brev til transport-, bygnings- og boligministeren om overdragelse af Bispeengbuen til København og Frederiksberg. Henvendelsens primære sigte skulle være forhandling af de økonomiske vilkår for overdragelsen, baseret på de resultater der fremkommer ved den igangværende, fælles forundersøgelse, som København og Frederiksberg laver.

Det skal indledningsvist bemærkes, at Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen i brev af 28. november 2018 tilsvarende har fulgt op på fællesmødet den 25. oktober 2018 med Transport-, Bygnings- og Boligministeren. Ministeren har svaret herpå med brev af 7. december 2018. Begge breve er vedlagt sagen som bilag.

Af ministerens svarbrev fremgår bl.a. følgende: "Hvordan den endelige overdragelsesaftale vil se ud, kommer naturligvis an på resultatet af jeres forundersøgelse, Vejdirektoratets inspektion af vedligeholdelsestilstanden, hvor snittet mellem statsvej og kommunevej skal tages, og om I stadig er interesserede. Dernæst vil der kunne forhandles en overdragelsesaftale mellem staten og kommunerne, og indgås en politisk aftale herom. Heri vil omfanget af den økonomiske kompensation indgå, som i givet fald vil ske efter de sædvanlige principper".

Såfremt udvalget måtte beslutte, at der skal sendes et brev til Transport-, Bygnings- og Boligministeren, har forvaltningen udarbejdet et oplæg hertil, der ligeledes er vedhæftet som bilag til sagen.

Tidligere sagsfremstilling (BMU)

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse på mødet den 19. november 2018.

I forbindelse med drøftelsen anmodede udvalget om, at aftalen mellem partier i Folketinget om Bispeengbuen tilgår udvalget ligesom man anmodede om en mere klar beskrivelse af mulighederne for inddragelse af skybrudsløsninger som finansieringsmulighed. Derudover blev der peget på, at den rapport som Rambøll har udarbejdet for Miljøpunkt Nørrebro, også skal indgå som en del af grundlaget for forundersøgelserne.

Som yderligere bilag til sagen er nu tilføjet fremsendelsesbrev fra transportministeren med den nævnte aftaletekst om "Mulighed for overdragelse af Bispeengbuen og vejanlæg til København og Frederiksberg Kommuner", ligesom den opgavebeskrivelse, der danner grundlaget for rådgiverens arbejde, er vedhæftet. Af opgavebeskrivelsen fremgår det samlede baggrundsmateriale, som rådgiveren skal inddrage i arbejdet, og heri indgår ligeledes de rapporter, som Rambøll har udarbejdet for Miljøpunkt Nørrebro.

Som det er beskrevet i den oprindelige sagsfremstilling, har Frederiksberg Kommune, udover de 200.000 kr., der er afsat i 2018 til supplerende forundersøgelser, afsat yderligere 2 mio. kr. i 2019 til forundersøgelser og forarbejder med henblik på at afdække skybrudspotentialet omkring Bispeengbuen, herunder de hydrauliske forhold i relation til Sankt Jørgens Sø, og eventuelle muligheder for, at skybrudsløsningen kan indgå i den samlede finansieringsmodel for en nedrivning af Bispeengbuen, tunnellægning af trafikken og skabelsen af nye byrum på overfladen.

På udvalgsrådet den 14. januar vil der i særskilt sag blive redegjort for dette arbejde, herunder organisering og tidsplan.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det i den oprindelige sagsfremstilling om finansieringsmulighederne er anført, at en nedrivning af Bispeengbuen og tunnellægning af trafikken, alene må anses for at være et infrastrukturprojekt, der primært skal finansieres via kommunale skattekroner og de midler, der eventuelt kan findes ved salg af nye byggeretter og fondsmidler.

Mulighederne for medfinansiering er givet i "Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v.", hvor der i §1, Stk. 5 står: "I bidraget efter stk. 4, 1. pkt., kan endvidere indregnes spildevandsforsyningsselskabets udgifter, som er nødvendige af hensyn til håndtering af tag- og overfladevand, i forbindelse med medfinansiering af kommunale og private projekter. Spildevandsforsyningsselskabets udgifter må ikke overstige udgifterne til sædvanlig afhjælpning af kapacitetsproblemer i spildevandsanlægget".

Medfinansiering af projektet via bidrag fra klimatilpasningsmidler vurderes derfor af forvaltningen at kunne udgøre en yderst begrænset andel af de samlede omkostninger, og knytter sig alene til skabelsen af nye, grønne byrum.

Tidligere sagsfremstilling

Med vedtagelsen af budgettet for 2018 blev der afsat 200.000 kr. til en afklaring af Bispeengbuens fremtid. Den politiske beslutning blev formuleret således: "Partierne er enige om at udarbejde et oplæg til, hvordan Frederiksberg Kommune kan bidrage til en eventuel kommende beslutningsproces om at udvikle området ved Bispeengbuen, herunder en mulig nedrivning".

Københavns Kommune besluttede efterfølgende at afsætte et tilsvarende beløb, så der samlet er 400.000 kr. til en fælles udredning og supplerende forundersøgelser vedrørende udarbejdelsen af et fælles oplæg om Bispeengbuens fremtid.

Udvalget blev orienteret om sagen (mødet den 12. marts 2018), og der blev aftalt møde mellem transportministeren og Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olesen og Formand for By- og Miljøudvalget Jan E. Jørgensen om en drøftelse af Bispeengbuens fremtid, herunder statens rolle og involvering i en videre proces. Mødet med ministeren blev afholdt torsdag den 25. oktober.

Udgangen på mødet blev, at ministeren gav kommunerne lovning på, at staten vil overdrage Bispeengbuen til kommunerne, og yde et økonomisk bidrag på minimum 125 mio. kr., svarende til de planlagte vedligeholdelsesarbejder for en levetidsforlængelse af Bispeengbuen.

Omkring statens involvering i de videre forundersøgelser er udmeldingen fra ministeren, at Vejdirektoratet, som står for vedligeholdelsen af Bispeengbuen, vil bidrage med viden og data.

De videre undersøgelser

Sammen med Københavns Kommune er der udarbejdet et oplæg til indhold i de kommende forundersøgelser, og en tidsplan herfor, inklusive den politiske proces. Projektbeskrivelsen med foreløbig tidsplan er vedhæftet som bilag til sagen.

Hovedformålet med forundersøgelserne er at afklare følgende forhold:

1. Omkostninger ved at nedrive Bispeengbuen
2. Omkostninger til at anlægge en tunnel på strækningen eller lægge vejen i niveau
3. Beskrivelse af trafikale konsekvenser
4. Business case for projektet
5. Mulige fordelingsnøgler i forhold til finansiering og drift

Hovedtidsplan:

- 25. oktober: Møde afholdt mellem parterne, hvor statens rolle i det strategiske samarbejde er afklaret.
- Ultimo november: Indhold i analyser fastlagt detaljeret og aftalt mellem parterne på baggrund af mødet den 25. oktober
- Ultimo november: Aftale indgås med rådgiver.
- Primo december: Fælles analysearbejde igangsættes.
- Ultimo februar (2019): Fælles analysearbejde afsluttes.
- Medio april (2019): Møde mellem parterne om resultater og evt. videre proces og vedtagelse af fælles aftalegrundlag mellem parterne.

Det er forudsat, at de nye, supplerende forundersøgelser, tager afsæt i de resultater, der blev opnået ved de tidligere forundersøgelser, finansieret af Københavns Kommune i henholdsvis 2014 og 2016. Forskellen er, at fokus nu er på "den korte løsning", der alene omfatter Bispeengbuen og området omkring, i modsætning til de tidligere undersøgelser, der omfattede noget længere løsninger, fra en tunnellængde på ca. 2,2 km til en tunnellængde på ca. 4,3 km. De estimerede anlægsomkostninger til disse løsninger varierer mellem knap 5 mia. kr. og godt 9 mia. kr. Den korte løsning alene omfattende Bispeengbuen udgør en strækning på "kun" ca. 800 m. De første estimater på anlægsomkostningerne for denne løsning er anslået til ca. 2,5 mia. kr.

Et væsentligt udkomme af forundersøgelserne vil være, at få klarlagt anlægsomkostningerne og mulige finansieringsmuligheder, herunder særligt værdien af nye byggeretter. Finansiering via klimatilpasningsprojekter, under medfinansieringsordningen, forventes kun i meget begrænset omfang at kunne bidrage til finansieringen, da disse midler alene kan gå til egentlige skybrudsprojekter, som i dette tilfælde kun udgør en lille del af det samlede projekt. Nedrivning af Bispeengbuen og tunnellægning af trafikken må anses som værende et egentligt infrastrukturprojekt, der således ikke kan finansieres via taksterne.

Der er på budget 2019 afsat et samlet rådighedsbeløb på 2 mio. kr. til vurdering af mulighederne for, at en eventuel nedrivning af Bispeengbuen og tunnellægningen af trafikken kan indgå som en del af klimatilpasningsprogrammet, og særligt i forhold til skybrudsprojektet for Skt. Jørgens Sø. Dette arbejde vil blive gennemført i forlængelse af det ovenfor nævnte arbejde med et beslutningsgrundlag om eventuel nedrivning af Bispeengbuen.

Der vil være en tæt koordinering mellem arbejdet med at belyse muligheden for et skybrudsprojekt ved Bispeengbuen og arbejdet med de øvrige hovedvandvejelementer, d.v.s. tunnelsystemerne i Åboulevarden og Kalvebod Brygge samt skybrudsprojektet Skt. Jørgens Sø. En eventuel tilbageholdelse af skybrudsvand ved Bispeengbuen vil medføre behov for justering af dimensioneringen af Åboulevard tunnelen og Skt. Jørgens sø. De aktuelle planer viser, at lidt over halvdelen af den samlede vandmængde, der ledes til Skt. Jørgens Sø, kommer fra Bispeengbuen og oplandet hertil. Arbejderne vil foregå parallelt, idet en udsættelse af arbejdet med Skt. Jørgens Sø vil medføre en væsentlig forsinkelse i det samlede skybrudsprogram.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med gennemførelsen af de planlagte forundersøgelser bliver skabt et solidt beslutningsgrundlag for politikerne i både Københavns Borgerrepræsentation og i kommunalbestyrelsen på Frederiksberg.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Kommunalbestyrelsen.
ML/PR

Historik

Kommunalbestyrelsen 2018-21, 3. december 2018, pkt. 286:

Sagen blev sendt tilbage til By- og Miljøudvalget.

Indstilling 3. december 2018, pkt. 286:

By- og Miljøudvalget tog orientering om status på udarbejdelsen af et beslutningsgrundlag til efterretning.

Udvalget anmodede om, at forundersøgelsen skal klarlægge de økonomiske konsekvenser af projektet og afdække mulighederne for forskellige finansieringskilder. Udvalget anmodede desuden om en ændring i opgavebeskrivelsen, således at udgangspunktet for de linjeføringer for en tunnel, der skal belyses, er den korte linjeføring vist på skitsen til højre på side 2, og at der herfra perspektiveres til den længere linjeføring.

Udvalget tilkendegav endvidere, at en løsning i terræn ikke vurderes interessant.

Socialdemokratiet ønsker at anvende standsningsretten og få sagen på dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde den 3. december med nendenstående formulering til protokollen fra mødet i By- og Miljøudvalget:

Socialdemokratiet anmodede om, at sagen blev behandlet i kommunalbestyrelsen og stillede forslag om, at der skrives et brev til transportministeren og forligskredsen med en tilkendegivelse af, at hvis projektet ikke hænger sammen økonomisk efter gennemført forundersøgelse, må der gives øget statslig medfinansiering.

Indstilling 26. november 2018, pkt. 403:

By- og Miljøområdet indstiller,
at orienteringen om status på udarbejdelsen af et beslutningsgrundlag tages til efterretning.

By- og Miljøudvalget 2018-21, 19. november 2018, pkt. 377:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 19. november 2018, pkt. 377:

By- og Miljøområdet indstiller,
at orienteringen om status på udarbejdelsen af et beslutningsgrundlag tages til efterretning.

Bilag

Projektbeskrivelse Bispeengbuen

Tidsplan for Bispeengbuen.xlsx

Opgavebeskrivelse .docx

Brev til Københavns og Frederiksberg Kommuner.pdf

Aftaletekst om Bispeengbuen.pdf

Henvendelse fra Ninna Hedeager til Ole Birk Olesen

Svar til Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen.pdf

Svar til Transportministeren

Punkt 3: Orientering om Frederiksberg Forsynings arbejde 2019

05.12.00-G01-40-18

Resume

Frederiksberg Forsyning har en række større renoveringsarbejder, som skal udføres i 2019 blandt andet på kommunes trafikveje, herunder Gammel Kongevej. Disse arbejder vil naturligvis blive koordineret med de af kommunen planlagte arbejder, herunder udlægning af nyt slidlag. Sagen forlægges til udvalgets orientering.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen om Frederiksberg Forsynings arbejde i 2019 tages til efterretning

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forsyning har planlagt en række større renoveringsarbejder af gamle vandedninger i 2019, som primært foregår på en række af kommunens trafikveje. Herudover skal der etableres et antal sektionmålerbrønde til vandforsyningen, således vandet kan styres i sektioner i stedet for som tidligere, hvor ledningsnettet ikke var sektioneret.

Frederiksberg Forsyning har planlagt renoveringsarbejder i 2019 på følgende veje:

- Gammel Kongevej (mellem H.C. Ørsteds Vej og Prinsesses Mariés Allé, nordside)
- Platanvej (mellem Frederiksberg Allé og Vesterbrogade)
- Mariendalsvej (mellem nr. 55 og 63B), hvor man skal krydse Nordre Fasanvej
- Etablering af række sektionmålerbrønde

Gammel Kongevej:

I marts 2019 har Frederiksberg Forsyning planer om at renovere de sidste gamle vandedninger på Gammel Kongevej. Arbejdet vil foregå mellem H.C. Ørsteds Vej og Prinsesse Mariés Allé. Arbejdet vil blive opdelt i to etaper. Første etape, som går fra H. C. Ørstedsvej til Lykkesholms Allé, vil kræve en ensretning af Gammel Kongevej, hvor kørselsretningen vil være mod Frederiksberg. Anden etape vil foregå mellem Lykkesholms Allé og Schønbergsgade, og her vil det være muligt at opretholde dobbeltrettet trafik ved en midlertidig lysregulering. Arbejdet ved Prinsesse Mariés Allé vil kunne udføres med normal afspærring, da der alene er tale om en enkelt udgravning. Arbejdet vil foregå fra marts 2019 og forventes afsluttet primo juni. Frederiksberg Kommune vil efterfølgende i to-tre weekender i sommerferieperioden lægge asfalt på hele Gammel Kongevej. Frederiksberg Forsyning vil omdele informationssedler til de erhversdrivende og borgerne, og samtidig vil der blive inviteret til orienteringsmøde den 17. januar 2019, hvor man får mulighed for at stille spørgsmål til arbejderne og komme med input.

Platanvej:

Frederiksberg Forsyning har planer om at renovere vandedning på Platanvej både i fortov og kørebane, vestsiden i første halvår 2019. Det vil medføre, at der vil opstilles skilte med standsningsforbud på vestsiden, hvor arbejdet skal udføres, men der vil stadig være kørsel i begge retninger.

Mariendalsvej:

Frederiksberg Forsyning har planer om at renovere vandedning på Mariendalsvej mellem nr. 55 og nr. 63B, hvilket vil betyde, at Frederiksberg Forsyning med sine arbejder skal krydse Nordre Fasanvej. Det vil medføre trafikale gener på Nordre Fasanvej, men trafikken vil kunne passere.

Etablering af sektionmålerbrønde:

Der skal etableres sektionmålerbrønde på:

- Sindshvilevej, hvilket vil medføre trafikale gener på Falkoner Allé, da Frederiksberg Forsyning med sine arbejder skal krydse Falkoner Alle
- Finsensvej: Hjørnerne i krydset Finsens/Dalgas Boulevard skal graves op, og det vil medføre nogle trafikale gener
- Peter Bangs Vej: I krydset Peter Bangs Vej/Dalgas Boulevard skal der graves på tværs, og det vil medføre nogle trafikale gener
- Nyelandsvej: I krydset Nyelandsvej/Nordre Fasanvej skal der graves på tværs, og det vil ligeledes medføre nogle trafikale gener

Da midlerne til ovennævnte arbejder alene bevilliget til udgangen af 2019 er Frederiksberg Forsyning forpligtet til at udføre arbejderne i 2019.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at ovennævnte strækninger vil give trafikale gener, men trafikafviklingen vil blive sikret bedst muligt ved de pågældende arbejder, herudover vil der i udførelsesperioden blive holdt løbende koordineringsmøder med henblik på at formindske generne så lidt så muligt. Herudover vil forvaltningen så vidt muligt søge at koordinere andre ledningsarbejder og eventuelle kommunale arbejder i forlængelse heraf.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
JBS/SV

Punkt 4: Orientering om rapporten "Trafikuheld på Frederiksberg 2017"

05.13.00-G01-2-18

Resume

På baggrund af politiregistrerede uheldsoplysninger, udarbejdes der årligt en rapport over uheld sket på Frederiksberg. Nu er data for 2017 færdigbearbejdet og analyseret, og rapporten fremlægges til orientering.

Det kan konstateres, at antallet af tilskadekomne i trafikken på Frederiksberg er faldet 2 år i træk, og at antallet af tilskadekomne i 2017 nogenlunde svarer til delmålsætningen, hvor der højst må være 32 dræbte og tilskadekomne. I 2017 var der ingen dræbte i trafikken.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen om rapporten "Trafikuheld på Frederiksberg" tages til efterretning

Sagsfremstilling

Hvert år bliver der udarbejdet en oversigt over de politiregistrerede uheld, der er sket i det forgangne år. Nu er data for 2017 færdigbehandlet og fremlægges for By- og Miljøudvalget til orientering.

Helt overordnet viser uheldstallet for 2017 en positiv udvikling, idet antallet af tilskadekomne i trafikken er faldet fra 48 i 2016 til 33 i 2017, svarende til et fald på 31%. 2017 er det andet år i træk, hvor antallet af tilskadekomne i trafikken er faldet, og ligger nu på et niveau, der næsten svarer til delmålsætningen frem mod 2020. Glædeligt er det også, at der i 2017 ingen trafikdræbte var, mod 3 i 2016.

Hovedkonklusioner

Af de tilskadekomne udgør cyklister 61% og fodgængere 18%.

Der er ikke registreret nogle skolevejsuheld i 2017.

Blandt de tilskadekomne udgør ungegruppen 15-24 år 27%, hvor de kun udgør 13% af befolkningen.

Den hyppigste uheldssituation med cyklister i 2017 er højresvingende biler ind foran cykel.

Der har ikke været uheld med tilskadekomne i 2017, der kan relateres til høj hastighed.

Særligt uheldsbelastede strækninger

De mest uheldsbelastede strækninger på Frederiksberg er primært trafikveje, som Falkoner Allé, Finsensvej, Gammel Kongevej, Godthåbsvej, Nordre Fasanvej, Peter Bangs Vej og Roskildevej.

Særligt uheldsbelastede kryds

De mest uheldsbelastede kryds er Borups Allé-Nordre Fasanvej, Vesterbrogade-Pile Allé, Roskildevej-Dalgas Boulevard, Peter Bangs Vej-Dalgas Boulevard og Falkoner Allé-Nyelandsvej.

Unge

Unge i aldersgruppen 15-24 år udgør ca. 15% af den samlede befolkning på Frederiksberg. Blandt de dræbte og tilskadekomne trafikanter udgør de ca. 27% i 2017, og er dermed overrepræsenterede i forhold til øvrige aldersgrupper. Blandt de unge, er det oftest cyklister, der kommer til skade, idet de udgjorde hele 67% af alle de tilskadekomne unge i 2017. Andelen af unge dræbte og tilskadekomne er faldet fra 13 i 2016 til 9 i 2017, hvilket er positivt.

Cyklister

I 2017 kom 20 cyklister til skade i trafikken, heraf var der ingen dræbte. I forhold til 2016 er der tale om et fald på 23% i antallet af tilskadekomne. 61% af de tilskadekomne i trafikken på Frederiksberg er cyklister. Det er en meget stor andel, og fortsat der, hvor der skal være et særligt fokus. Set over den seneste 5-årige periode, bør fokus særligt rettes mod højresvingsulykker, åbne bildøre, venstresving ind foran modkørende og overhalingen venstre om.

Fodgængere

I 2017 kom 6 fodgængere til skade i trafikken, hvilket næsten er en halvering i forhold til 2016. Ingen fodgængere blev dræbt i 2017, mod 2 i 2016. Hovedparten, 67%, af fodgængerne kommer til skade i kryds. Bemærkelsesværdigt er det, at gruppen over 60 år i 2017 udgjorde 17% af de tilskadekomne mod hele 55% i 2016. Til sammenligning udgør gruppen over 60 år ca. 21% af befolkningen på Frederiksberg.

Spiritus, narkotika og medicin

Generelt sker der få uheld på Frederiksberg, hvor trafikanter er påvirket af spiritus, narkotika eller medicin. I 2017 er der ikke registreret uheld, hvor førere har været påvirket af spiritus, narkotika eller medicin, hvor der i 2016 blev registreret 2 uheld med dødelig udgang, hvor en fører var påvirket af narkotika.

Hastighed

Generelt sker der relativt få uheld på Frederiksberg, hvor hastigheden har været en afgørende faktor. I 2017 er der således ikke registreret hverken dræbte eller tilskadekomne, hvor hastigheden har været for høj. Henvendelser fra borgere om kørsel med høj hastighed indikerer dog, at hastighed skaber utryghed.

Brug af sele eller hjelm

Brugen af sele ligger generelt på et meget højt niveau, idet op mod 96% af førerne af personbil bruger sele, på landsplan. Ofte er registreringen af brug af sele blandt forulykkede baseret på udsagn fra den forulykkede, og ikke på en egentlig observation. Data er derfor behæftet med en vis usikkerhed. I 2017 brugte 62% af de tilskadekomne cyklister cykelhjelm. 23% brugte ikke cykelhjelm, og for de resterende 15% er det uoplyst.

Uhedsudvikling / Målsætning

Udviklingen i antallet af dræbte og tilskadekomne er i 2017 gået i positiv retning, og der er nu oplevet et fald i de sidste 2 år. De foreløbige tal for 2018 ser ud til at nå samme niveau som 2017, men der mangler dog endnu et par måneder i statistikken. Delmålsætningen for 2017, hvor der højst må være 0 dræbte, 18 alvorligt tilskadekomne og 14 lettere tilskadekomne, er således næsten opfyldt.

By-, Kultur-, og Miljøområdet vurdering

Det er positivt at kunne konstatere, at uhedsudviklingen på Frederiksberg de seneste to år er gået i en positiv retning. Årsagen til dette er vanskeligt at give et entydigt svar på. I vurderingen af uhedsudviklingen skal det dog nævnes, at der især når det gælder tilskadekomne cyklister og fodgængere, er et stort mørketal af uheld, som ikke indgår i de officielle registre. I visse tilfælde kan der være tale om et ukendt uheldstal, der kan være op til 10 gange så stort som de officielt registrerede.

I og med, at der ikke længere er egentlige "sorte pletter" på Frederiksberg, bør indsatsen for dels at fastholde den positive udvikling i antallet af tilskadekomne i trafikken på Frederiksberg, dels yderligere at reducere antallet af tilskadekomne så målsætningen om, at antallet af tilskadekomne i trafikken, som minimum, er halveret fra 2010 til 2020, i højere grad rettes mod adfærdsændrende tiltag. Særligt bør indsatsen rettes mod cyklister og fodgængere, men også mere generelt mod den manglende opmærksomhed mange trafikanter udviser.

Et særligt indsatsområde i 2019, kunne desuden være et øget fokus på de mange rødkørsler, som både bilister og cyklister udøver. Cyklister rødkørsler bringer ofte dem selv i en potentiel faresituation, hvor risikoen for at komme til skade er stor, hvorimod bilisters rødkørsler bringer andre trafikanter i fare.

Mere detaljerede oplæg vil blive fremlagt for udvalget i forbindelse med disponeringen af dette års puljemidler til trafikikkerhed.

Økonomi

Uhedsrapporten er udarbejdet af ekstern rådgiver og har kostet 125.000 kr., der er finansieret af trafikikkerhedspuljen.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
ML/PR

Bilag

Trafikuheld_2017-10

Punkt 5: Orientering om status for arbejdet med registrering af private, bevaringsværdige træer over 25 år

04.00.00-G01-19-17

Resume

By- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 21. november 2016, at de bevaringsværdige træer på private ejendomme skal registreres, og arbejdet er i fuld gang. Samtidig er det ambitionen i den netop besluttede Træpolitik for Frederiksberg Kommune og tilhørende handlingsplan, at alle kommunens private såvel som offentlige træer registreres. Her gives en status for arbejdet, idet sagen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orientering om status for arbejdet med registrering af private, bevaringsværdige træer over 25 år til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om status for arbejdet med registrering af private, bevaringsværdige træer over 25 år tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunens mange træer er med til at skabe den særlige grønne identitet på Frederiksberg, og både Kommuneplanen og Frederiksbergstrategien indeholder temaer om bevaring af træerne på Frederiksberg, ligesom der netop er blevet besluttet en Træpolitik for Frederiksberg med en tilhørende handlingsplan.

På nuværende tidspunkt søges det i de fleste lokalplaner/byplanvedtægter (evt. servitutter) at beskytte træerne ved at medtage bestemmelser om, at træer over 25 år på private matrikler ikke må beskæres eller fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne bestemmelse administreres i praksis af By- og Miljøområdet.

Ældre lokalplaner indeholder kun en generel bestemmelse om, at træer, der er mere end 25 år gamle, ikke må beskæres eller fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Nyere lokalplaner, der dækker konkrete byggefelter, er mere præcise og beskriver i videre omfang hvilke træer, der er omfattet af beskyttelsen. Det er således ikke alle kommunens lokalplaner, der giver et fuldstændigt overblik over beskyttede træer.

Der er endvidere forholdsvis store områder af kommunen, hvor der enten ikke er lokalplaner, eller hvor gældende lokalplaner ikke indeholder den omtalte beskyttelse af træerne. I disse tilfælde søger forvaltningen via dialog med ejerne at beskytte de bevaringsværdige træer.

På By- og Miljøudvalgets møde den 21. november 2016 orienterede forvaltningen om, at der var behov for et opdateret forvaltningsgrundlag i forhold til bevaringsværdige træer over 25 år på private ejendomme. Som oplyst i sagen vil dette kunne ske dels ved en fortsat og mere præcis registrering i lokalplaner, dels ved etapevis at registrere de private træer i hele kommunen. Desuden er det netop ambitionen i den nyligt besluttede Træpolitik for Frederiksberg Kommune og tilhørende handlingsplan, at samtlige offentlige og private træer er digitalt registrerede i 2019. Registreringsarbejdet af de private, bevaringsværdige træer er således medvirkende til, at denne ambition kan indfries.

Forvaltningen igangsatte i 2017 arbejdet med en etapevis registrering af træer på private ejendomme, og arbejdet har pågået i 2018, ligesom det vil fortsætte i 2019, hvor det er forventningen, at arbejdet kan afsluttes. På nuværende tidspunkt er registreringen ca. halvvejs. Registreringsarbejdet har vist sig at være mere omfangsrigt end først antaget, hvorfor arbejdet først vil være færdigt i 2019 og ikke som først antaget i 2018. Midlerne til registreringsarbejdet vil som oplyst i sagen den 21. november 2016 afholdes indenfor eksisterende ressourcer med en studentermedhjælper, der er ansat i perioden fra primo maj til ultimo oktober, idet bladene på træerne på det tidspunkt er sprunget ud, og træerne derved er nemmere at registrere.

Der har i forbindelse med registreringsarbejdet været fokus på at informere borgere både gennem fysiske opslag i de områder, hvor registreringerne har fundet sted samt gennem kommunens Facebook-side og i lokalavisen. Forvaltningen har oplevet udbredt imødekommenhed hos borgerne, som ofte er glade for at tale om deres træer.

Det vil efter endt registrering af de private, bevaringsværdige træer være muligt at udarbejde en samlet temalokalplan, som vil kunne dække hele kommunen - altså også de steder, hvor træerne ikke er beskyttet i dag. Med denne temalokalplan vil forvaltningen have et hjemmelsgrundlag i forhold til en beskyttelse af de mange bevaringsværdige, private træer. Hensynet til træer vil herudover fortsat blive indarbejdet i nye lokalplaner løbende.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at registreringsarbejdet er medvirkende til at få et overblik over hvilke bevaringsværdige træer, der står på privat matrikel med henblik på en fremtidig beskyttelse af træerne i en evt. temalokalplan. Samtidig vil dette også lette forvaltningens administration af området. Ved en temalokalplan vil der blive beskyttet en langt større mængde træer end i dag, hvilket vil medvirke til at bevare Frederiksbergs særlige grønne identitet.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget

SV/SHP

Punkt 6: Orientering om den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej

05.09.00-G01-24-18

Resume

Gennemgangen af den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej viser, at der er behov for flere bilparkeringspladser, når der er arrangementer, fodboldtræning og -kampe. Manglen på bilparkering gør at ulovlig parkering i området er til gene for trafikafviklingen, som ellers er god. En gennemgang af bilparkeringen i området viser, at der er mulighed for at etablere 50-65 nye bilparkeringspladser.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orienteringen om den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej til efterretning.

Udvalget anmodede om, at der tages højde for en eventuel kommende cykelsti i detailprojekteringen af de ekstra bilparkeringspladser.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orienteringen om den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med forberedelserne af forslaget til Lokalplan 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub er der foretaget en gennemgang af den trafikale situation i området omkring Jens Jessens Vej. Herunder er der også set nærmere på bilparkering.

Området omkring Jens Jessens Vej har det meste af døgnet god trafikafvikling og god mulighed for at finde en ledig bilparkeringsplads. Ifølge den seneste parkeringsanalyse for Frederiksberg, 2017-tal, er der mellem 25 og 50% ledige bilparkeringspladser i området.

Dette ændrer sig dog ganske markant ved arrangementer, fodboldkampe og -træning, hvor behovet for bilparkeringspladser overstiger den nuværende kapacitet, hvilket gør at flere parkerer ulovligt til gene for den øvrige trafik i området. Det er typisk eftermiddag/aften og i weekenderne.

Det betyder blandt andet at store køretøjer og busser, herunder linje 72, har svært ved at komme igennem Jens Jessens Vej og Troels-Lunds Vej og nogle gange helt må opgive. Derudover oplever beboerne ulovlig parkering foran udkørsler og sideveje, som enten forhindrer udkørsel, eller stærkt forringer deres udsyn til gene for trafiksikkerheden.

Der er derfor stor fokus på parkeringssituationen og dens afledte effekter.

En foreløbig gennemgang af området viser, at der på vejene Jens Jessens Vej, Troels-Lunds Vej og på den sydligste del af Marielystvej kan optimeres med 74 bilparkeringspladser. Erfaringen er dog, at det antal ved detailprojekteringen bliver noget mindre, hvorfor der reelt forventes at kunne etableres 50-65 bilparkeringspladser.

De nye bilparkeringspladser fremkommer ved at ændre skråparkering og længdeparkering til vinkelretparkering, samt ved at se på mulige knastløsninger. Løsningerne fremgår af bilag 1, 2 og 3. Ydermere vil der blive fjernet 4-5 meter af midterhellen og et træ, for at skabe bedre fremkommelighed for bussen.

Det præcise antal af nye bilparkeringspladser afhænger af detailprojekteringen, der skal koordineres med projektet for Ingeborggården, såvel som ønsker om bedre og sammenhængende cykel- og stiforbindelser i området generelt, da det ikke er muligt både at parkeringsoptimere og lave cykelstier efterfølgende, uden konsekvenser for bilparkeringspladserne.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at etableringen af flere bilparkeringspladser i lokalområdet vil mindske de trafikale gener i spidsbelastningssituationerne, men det vil ikke kunne forhindre alle trafikale gener.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
ML/BR

Bilag

Bilag 1 - Jens Jessens Vej

Bilag 2 - Troels-Lunds Vej

Bilag 3 - Marielystvej

Punkt 7: Orientering om status for træplantning på Finsensvej, Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej

04.01.00-G01-1-19

Resume

I sagen gives en statusorientering for træplantning på Finsensvej, Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej, hvor det opgøres, hvor mange træer, der er udgået på de enkelte veje, og det fremadrettede arbejde med nyplantning og udbedring af træer med kassetter for at sikre gode vækstbetingelser for træerne og for at sikre cykelstierne.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orientering om status for træplantning på Finsensvej, Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej til efterretning.

Udvalget anmodede om at gennemføre midlertidig lukning af træhuller på Peter Bangs Vej, indtil træer genplantes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at orientering om status for træplantning på Finsensvej, Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej tages til efterretning

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommunalbestyrelsens møde den 3. december 2018 blev status for træplantningen på særligt Peter Bangs Vej drøftet. På denne baggrund giver forvaltningen i det efterfølgende en status på træplantningen på såvel Peter Bangs Vej som Finsensvej og Dalgas Boulevard, hvor træerne har hårde vækstvilkår.

Det skal overordnet bemærkes, at renovering af træplantningen på Peter Bangs Vej er planlagt over tre år, idet den følger den tilsvarende etapeopdelte gennemførelse af klimatilpasningsprojekter på vejen. Der er tidligere orienteret om proces og status for træplantningen på såvel denne vej som på Finsensvej og Dalgas Boulevard. Dette er bl.a. sket i forbindelse med besvarelse af spørgsmål i kommunalbestyrelsen den 6. november 2017 om, "hvor mange steder på Frederiksberg er der på cykelstier, træer der trænger til fuld udskiftning, og/eller udgåede eller på anden vis træer, der pt. er besluttet?", samt i forbindelse med besvarelse af budgetspørgsmål 5 fra SF til budgetforhandlingerne for 2019 om "Status for renoveringskrævende træer".

Generelt om renovering af træplantningerne

De fleste steder i byen er træhullerne i orden, men især træerne på Peter Bangs Vej, Finsensvej og Dalgas Boulevard har desværre hårde vækstvilkår på grund af den megen trafik og saltning om vinteren.

Herudover er der en særlig udfordring med opbygningen af træerne på Peter Bangs Vej, Finsensvej og Dalgas Boulevard, idet der opstår skader på cykelstierne ved udskiftning. Udfordringerne opstår, når et træ skal skiftes på grund af skade ved f.eks. påkørsel, eller ved sygdom i træet, idet en del af det rodvenlige bærelag, også er lagt under cykelstierne. Dette bærelag falder sammen ved udskiftning af træet, og derved skabes der lunger i cykelstierne ud for træerne.

Den bedste løsning på udfordringerne er at benytte en kassetteløsning under belægningserne på cykelstierne. På den måde falder de ikke sammen og samtidig skabes der bedre vækstvilkår for træerne. Denne metode var ikke opfundet ved etablering af de oprindelige træhuller.

I forbindelse med budgetforhandlingerne for 2019, blev der givet følgende status for træplantninger på de tre veje:

Finsensvej og Dalgas Boulevard

Renovering af plantehullerne langs Finsensvej og Dalgas Boulevard er et andet fokusområde. Der er i 2017 blevet givet anlægsbevilling på 1,8 mio. kr. til formålet, som er anvendt til at renovere 26 træer på Finsensvej og Dalgas Boulevard. I den forbindelse er der etableret nye træer med kassetter, som skaber bedre vækstvilkår for træerne og samtidig sikrer, at belægningen rundt om træet ikke synker sammen. På nuværende tidspunkt er der langs disse to veje ca. 30 træer, som enten mangler et træ, eller som er faldet sammen og behøver renovering, hvilket samlet set vil koste 2,8 mio. kr. Der vil derudover løbende blive behov for yderligere udskiftninger af træer og renoveringer af træer.

Peter Bangs Vej

Der er fortsat behov for renovering af træerne på Peter Bangs Vej. Da der imidlertid er afsat midler til et klimatilpasningsprojekt og et begrønningsprojekt på vejen, er træplantningen og renovering af træerne udskudt til dette arbejde. Arbejdet vil pågå de næste tre år. Første etape fra Lindevangs Allé til Dalgas Boulevard påbegyndes i efteråret 2018, og vil også omfatte en renovering af træerne på denne strækning med kassetter.

I det efterfølgende er givet en aktuel status for registrerede udgåede træer og en plan for kommende udbedring for de tre vejstrækninger. Det bemærkes, at der i løbet af året kan være yderligere træer, der udgår, og som efterfølgende skal udbedres.

Ad Peter Bangs Vej

Der er 24 udgåede træer på Peter Bangs Vej, der vil blive genplantet over de kommende tre år i forbindelse med klimatilpasningsprojekter og et begrønningsprojekt på vejen. Det skal bemærkes, at påbegyndelse af projektets udførelse

er udskudt fra 2018 til 2019 jf. sag på By- og Miljøudvalgets møde den 24. september 2018. Orientering vedrørende igangværende og kommende anlægsarbejder med væsentlige konsekvenser for trafikafviklingen. De 24 træer står aktuelt som enten tomme plantehuller eller som stubbe.

Der er 3 træer, der skal udskiftes, på etape 1, på Lindevangs Allé til Dalgas Boulevard, som vil blive renoveret i klimaprojektet i 2019

Der er 12 træer, der skal udskiftes, i etape 2, Dalgas Boulevard til Sønderjyllands Allé, bliver udskiftet i forbindelse med klimaprojekt, som gennemføres i 2020.

Der er 9 træer, der skal udskiftes, i etape 3, Sønderjyllands Allé til kommunegrænsen, bliver udskiftet i forbindelse med klimaprojekt, som gennemføres i 2021.

Det er en mulighed, at midlertidigt genplante nye træer, de steder hvor træerne er udgået. Det vil imidlertid være væsentligt dyrere ved anvendelse en kassetteløsning, der skaber de bedste vilkår for både træer og cykelsti, end hvis det sker i forbindelse med det kommende klimatilpasnings- og begrønningsprojekt på Peter Bangs Vej. Der er her mulighed for medfinansiering og klimatilpasningsprojektet indebærer i øvrigt en generel ændring af placeringen af træerne langs vejen.

Et genplantning af et vejtræ inkl. nye kassetter koster 80.000 kr. (det er denne løsning, der typisk vælges langs cykelstier), samlet en pris 1,9 mio. kr. Såfremt det måtte vælges midlertidigt at gensætte træer indtil klimaprojekterne er påbegyndes, vil det beløbe sig til ca. 35.000 kr. inkl. vanding pr. træ – i alt 840.000 kr. Det skal dog bemærkes, at sådanne træer næppe vil kunne genplantes.

Det er derfor anbefalingen, at træhullerne på Peter Bangs Vej lukkes midlertidigt med asfalt, hvilket kan igangsættes hurtigt afhængigt af vejret. Ved en asfaltering udbedres eventuelle lunger omkring planteøerne samtidig, hvilket vil forbedre komforten på cykelstien.

Ad Finsensvej

Der er indtil videre plantet nye træer og udbedret træer 15 steder på Finsensvej på strækningen Ndr. Fasanvej til Dalgas Boulevard.

På den resterende del af Finsensvej er der 18 udgåede træer.

Der vil blive etableret nye træer og plantet nye træer på Finsensvej i 2019, de steder, hvor der i dag er registreret udgåede træer for de 4 mio. kr. der i indeværende år er afsat til begrønning og udskiftning af træer.

Ad Dalgas Boulevard

Der er indtil videre plantet nye træer og udbedret træer 15 steder på Dalgas Boulevard på strækningen Finsensvej til Peter Bangs vej.

På den resterende del af Dalgas Boulevard er der 4 udgåede træer.

Der vil blive etableret nye træer og plantet nye træer på Dalgas Boulevard i 2019, de steder, hvor der i dag er registreret udgåede træer for de 4 mio. kr., der i indeværende år er afsat til begrønning og udskiftning af træer.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at planerne for udskiftning af udgåede og syge træer med renoveringen i form af kassetteløsninger sikrer en omkostningseffektiv og langsigtet bæredygtig træbestand, som samtidig sikrer komfort på cykelstierne.

Økonomi

Orienteringssagen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
JBS/SV/DRP/PT

Bilag

Oversigt - Syge træer Peter Bangs Vej

Oversigt - Syge træer på Finsensvej og Dalgas Boulevard

Punkt 8: Forslag til udvikling og renovering af legepladsen i Frederiksberg Have

04.03.00-G01-31-18

Resume

Slots- og Kulturstyrelsen og Frederiksberg Kommune har indgået et samarbejde om udvikling af legepladsen i Frederiksberg Have. Et rådgiverpanel har udarbejdet et konceptforslag til en ny legeplads, der kan danne udgangspunkt for en ansøgning om fondsmidler hos udvalgte fonde. Sagen forelægges for udvalget til beslutning.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende konceptforslaget for udvikling af legepladsen i Frederiksberg Have.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget godkender konceptforslaget for udvikling af legepladsen i Frederiksberg Have.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på sit møde den 19. november 2018 sagen, idet forvaltningen blev anmodet om at undersøge muligheden for, at projektet kan tilpasses budgettet. Desuden skal der gennemføres en borgerdialog.

På den baggrund har forvaltningen den 26. november holdt et møde med Slots- og Kulturstyrelsen. Projektets økonomi og borgerdialog blev drøftet nærmere.

Slots- og Kulturstyrelsen bekræftede på mødet, at der i finanslovsforslaget for 2019 er afsat midler til renovering af statslige legepladser, samt at der vil blive dedikeret 3 mio. kr. til legepladsen i Frederiksberg Have. Slots- og Kulturstyrelsen har en positiv forventning om at kunne finde fondsmidler til et samlet budget på op til 7 mio. kr. Baggrunden herfor er, at konceptet for legepladsen ud over at have en øget legeværdi, herunder også med traditionelle redskaber som gynger og rutsjebaner, også giver store muligheder for motion og bevægelse, samt ikke mindst mulighed for formidling af kultur og historie i børnehøjde.

Det præsenterede koncept har som nævnt et overslag på 7,2 mio. kr. Hvis der ikke kan opnås fondsdonationer, kan en mulighed være at udføre det skitserede legepladskoncept i etaper, over flere år. Det er endvidere muligt ved udbud at oplyse, at der alene er 3 mio. kr. rådighed, således konceptet i udbuddet tilpasses. Det er således forvaltningens vurdering på baggrund af erfaringer fra de kommunale legepladser, at der godt kan etableres en legeplads for 3 mio. kr. Hvis man imidlertid vil have noget særligt og meget unikt, som styrelsen, som ejer af legepladsen, ønsker sig, så vil det kræve yderligere midler end de 3 mio. kr.

Der er således fortsat planen, at der kommer en ny legeplads i Frederiksberg Have i 2019, men eventuelt med mulighed for etablering i etaper. Opgaven med udførelse af legepladsen forventes således sendt i udbud i første halvår 2019.

Det er for så vidt angår yderligere borgerdialog aftalt med styrelsen, at forvaltningen og styrelsen gennemfører en borgerinddragelse i løbet af 1. kvartal 2019. Ved borgerinddragelsen vil brugerne af legepladsen blive direkte inddraget, idet der ved den nuværende legeplads opstilles en stor planche med illustration og beskrivelse af det nye legepladskoncept, ligesom der opstilles en ønskebænk, hvor børn, forældre og øvrige brugere har mulighed for at skrive og indlevere ønsker, tanker og idéer til konceptet og legepladsen. Forud vil borgerinddragelsesinitiativet blive omtalt i Frederiksbergbladet og på Facebook, så borgernes opmærksomhed på muligheden for at bidrage sikres. Forvaltningen har selv tidligere haft gode erfaringer med en sådan borgerdialog - senest i forbindelse med renoveringen af legepladsen Femte Juni Plads.

Tidligere sagsfremstilling

På baggrund af flere borgerhenvendelser om manglende udfordringer ved den eksisterende legeplads i Frederiksberg Have, har By- og Miljøområdet indgået et samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen omkring udvikling af legepladsen. En forudsætning herfor er, at merudgiften til drift afholdes af Frederiksberg Kommune. Finansiering af den afledte merdrift ved udvikling og renovering af legepladsen i Frederiksberg Have blev oversendt til budgetforhandlingerne, og i forbindelse med Budgetaftalen for 2019 blev midlerne bevilget.

Der er i forslaget til finansloven for 2019 lagt op til, at der afsættes 4,3 mio. kr. i 2019, 4,5 mio. kr. i 2021 og 2,0 mio. kr. i 2022 til legepladser i statshaverne Frederiksberg Have, Kongens Have, Søndermarken og Frederiksborg Slotspark. Da midlerne skal dække flere legepladser, og overslaget langt overstiger det afsatte beløb i finanslovsforslaget, vil midlerne herudover skulle søges fundet via udvalgte fonde.

Sideløbende har et rådgiverpanel udarbejdet et konceptforslag til en ny legeplads, der kan danne udgangspunkt for en ansøgning om fondsmidler hos udvalgte fonde, når konceptet er godkendt i henholdsvis By- og Miljøudvalget og i Slots- og Kulturstyrelsen. Med konceptet til udvikling af legepladsen, har de forsøgt at indpasse nogle af de mange fine forslag der er kommet fra borgere i løbet af året, omkring etablering af bl.a. rutsjebaner, tårne og klatremuligheder, men forvaltningen forestiller sig samtidig en form for mere konkret inddragelse/ eller borgerevent, når finansieringen er på plads.

Det udarbejdede konceptforslag har en udformning der er inspireret af grundplanen for Frederiksberg Have - Slotsgartner Peter Petersens Plan fra omlægningen i 1798-1804, hvor nogle af havens primære elementer er anvendt som tema for legeelementer, fx. Apistemplet med spejlkabinetter, Det Kinesiske Lysthus med bambuslabyrint og musikinstrumenter, Frederiksberg Slot på en bakke med en lang rutsjebane og klatremuligheder mellem træerne, Ønskehøjen også med klatremuligheder mellem træerne og kanaler med broer, der leder brugerne rundt mellem de forskellige legetemaer. Der er også elementer fra Frederiksberg Kommune, som fx. Andebakkeøen med fiskehejre og rutsjebane for de mellemstore børn og Frederiksberg Runddel med en stor sandkasse hvor rammen er en boardwalk med mulighed for balancegang. Se bilag A.

Forslaget opdeler arealet i mindre rumligheder, der giver en funktionel opdeling af legen for forskellige aldersgrupper, og samtidig er der indtænkt forskellige muligheder for at tage ophold. Legepladsen henvender sig til børn i aldersgruppen 0-10 år. Der er også indtænkt adgang for handicappede til flere af legetemaerne. De gamle lindetræer bevares, men derudover er der indtænkt ny beplantning i form af mindre blomstrende træer og fritvoksende buske, der danner ryg, barrierer og nicher mens de filterer lyset.

Materialerne er forskellige træsorter, beton, stål, grus, sand og gummibelægning, og der er tænkt over adskillelsen mellem de forskellige materialer i forhold til driftsvenlighed.

Hvis By- og Miljøudvalget og Slots- og Kulturstyrelsen godkender det udarbejdede konceptforslag vil der blive igangsat en proces med fondsfinansiering.

By- og Miljøområdet vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at konceptforslaget giver en unik, flot og gennemtænkt helhedsplan for legepladsen, der vil bidrage til, at legepladsen i fremtiden vil henvende sig til en større målgruppe af børn i en bredere aldersgruppe. En legeplads, der er motorisk og fysisk udfordrende for aldersgruppen 0-10 år, og som taler til børnenes fantasi og giver mulighed for rollelege. Samtidig med, at den kan være et væsentligt bidrag i formidlingen af havens historie til børnene. Legepladsen vil således være en stor gevinst for kommunens borgere, og understøtter målsætningen i Frederiksbergstrategien om at skabe bedre rammer for børns leg og udvikling.

Økonomi

Rådgiverpanelet har udarbejdet et overslag på udvikling og etablering af den unikke legeplads der beløber sig til 7,2 mio. kr. Slots- og Kulturstyrelsen har ikke afsat midler til udvikling og renovering af legepladsen. Imidlertid er der i udkast til finanslovsforslag lagt op til at der afsættes 4,3 mio. kr. i 2019, 4,5 mio. kr. i 2021 og 2,0 mio. kr. i 2022 til legepladser i statshaverne Frederiksberg Have, Kongens Have, Søndermarken og Frederiksborg Slotspark. Da midlerne skal dække flere legepladser, og overslaget langt overstiger det afsatte beløb i finanslovsforslaget, vil midlerne herudover skulle søges fundet via udvalgte fonde. For god ordens skyld bemærkes at finanslovsforslaget endnu ikke er vedtaget.

Den nye legeplads forventes at være dyrere i drift end den nuværende legeplads. Frederiksberg Kommune har afsat midler til denne merudgift på årligt 100.000 kr. fra 2019, på baggrund af en aftale om udarbejdelse af en brugsaftale til legepladsen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget,
SV/PT

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 19. november 2018, pkt. 391:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om, at forvaltningen undersøger muligheden for, at projektet kan tilpasses budgettet. Desuden skal der gennemføres en borgerdialog.

Indstilling 19. november 2018, pkt. 391:

By- og Miljøområdet indstiller,
at udvalget godkender konceptforslaget for udvikling af legepladsen i Frederiksberg Have.

Bilag

Bilag A. Legeplads konceptforslag Frederiksberg Have

Punkt 9: Region Hovedstadens udkast til offentlig indsats i 2019 og kommende år på jordforureningsområdet

09.08.00-G00-16-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal godkende udkast til høringssvar til Region Hovedstaden vedr. forslag til den offentlige indsats for 2019 og kommende år på jordforureningsområdet. Regionens forslag til indsatser følger den vedtagne strategi for 2014 og prioriterer derfor fortsat ikke grundvandsbeskyttende indsatser i Frederiksberg Kommune eller indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S. I høringssvaret gives der udtryk for, at Frederiksberg er uenige i regionens prioritering og regionen opfordres derfor til at ændre strategi, således at den offentlige undersøgelses- og afværgeindsats øges i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende høringssvaret til Region Hovedstadens offentlige indsats på jordforureningsområdet i 2019 og nærmeste år.

Udvalget anmodede om, at det undersøges, om der er mulighed for at få ansvarsområdet tilbage til kommunen med den tilhørende økonomi evt. i et frikommuneforsøg.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at vedlagte udkast til høringssvar til Region Hovedstadens offentlige indsats på jordforureningsområdet i 2019 og nærmeste år godkendes.

Sagsfremstilling

Region Hovedstaden varetager den offentligt finansierede opgave med kortlægning, undersøgelser og oprensning af forurening i jord, grundvand og indeklima i boliger, som kan udgøre en risiko for menneskers sundhed og miljø. Denne opgave er sammen med tilhørende økonomi og personaleresourcer, overdraget til Region Hovedstaden ved kommunalreformen i 2007.

Regionens prioritering af indsatsen for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med den i 2014 vedtagne strategi ”Vejen til ren jord og rent vand”. Strategien medfører en intensivering af den grundvandsbeskyttende indsats, med fokus på, inden for en 10 årig periode, at sikre de områder, hvor 80% af drikkevandet i regionen indvindes. Indvindingsoplandet til Frederiksberg Forsyning A/S ligger ikke inden for disse områder. På den baggrund planlægger regionen ikke at iværksætte grundvandsbeskyttende indsatser på Frederiksberg i 2019 og de nærmeste år. Det er uvist, om regionen vil prioritere grundvandsbeskyttende indsats på Frederiksberg i næste planperiode.

Frederiksberg Vand A/S indvinder årligt 2,5 mio. m³ grundvand, hvilket svarer til ca. 45 % af kommunens drikkevandsproduktion fra et indvindingsopland, der er forurenet i en sådan grad, at det er nødvendigt at foretage avanceret vandbehandling på Frederiksberg Vandværk. Frederiksberg Kommune er på den baggrund grundlæggende uenige i regionens vedtagne strategi ”Vejen til ren jord og rent vand”.

Den 6. november 2018 afholdt Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune og Region Hovedstaden et samarbejds møde om grundvandsbeskyttelse i indvindingsoplandet til Frederiksberg Forsyning. På mødet tilkendegav regionen, at følgende tiltag planlægges igangsat på Frederiksberg i 2019.

- Revurdering af de to afværgeanlæg på Howitzvej/Solbjergvej
- Historisk kortlægning (vidensniveau 1)

Disse tiltag fremgår ikke af regionens fremsendte plan, da her kun medtages afgrænsende undersøgelser, oprensninger og afværgeanlæg.

Regionens planlagte indsats i 2019 og kommende år på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune har modtaget Region Hovedstadens oversigt over den forventede offentlige indsats på jordforureningsområdet for 2019 og nærmeste år. I oversigten fremgår det, at der i 2019 i alt forventes afsat 140 mio. kr. til indsatsen på jordforureningsområdet i Region Hovedstaden.

Regionen planlægger at fortsætte driften af de 5 afværgeanlæg på Frederiksberg. Heraf afværger de fire anlæg i forhold til grundvandsforurening og ét anlæg i forhold til indeklima i en boligejendom. Alle anlæg er overdraget til regionen ved kommunalreformen.

Af planen fremgår det, at regionen på Frederiksberg planlægger at fortsætte en igangværende afgrænsende undersøgelse på én lokalitet (Godthåbsvej 174A) samt igangsætte en supplerende undersøgelse på én lokalitet (Lykkesholms Alle 20). Begge undersøgelser har til formål at afklare om jord- og grundvandsforureningerne udgør en risiko for indeklimaet i ejendommene indenfor de kommende år.

Høringssvar til regionen

I udkast til høringssvar til regionen fremgår det, at Frederiksberg Kommune er uenig i prioriteringen af indsatser for 2019 og kommende år. Der argumenteres for, at indsatsen på Frederiksberg bør opprioriteres, blandt andet begrundet i den betydelige indvinding af grundvand i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S. Derfor opfordres regionen til, senest i forbindelse med næste strategiperiode (2024), at ændre strategien på området, så indsatser på Frederiksberg og i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S prioriteres.

Derudover understreges det, at Frederiksberg Kommune har et positivt samarbejde med Region Hovedstaden og regionen har tilkendegivet, at de vil revurdere to afværgeanlæg i Frederiksberg Kommune samt igangsætte den historiske kortlægning af lokaliteter på Frederiksberg.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Frederiksberg Kommune har vedtaget en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for 2014-2018, som indeholder en strategi med forebyggende, opøgende, overvågende og afværgende indsatser. Region Hovedstaden varetager den offentlige indsats i forhold til kortlægning, undersøgelse og oprensning af forurening, der udgør hovedparten af indsatsplanens indsatser. Det er derfor regionen, der er den væsentligste aktør i forhold til beskyttelse af grundvandsressourcen og arealanvendelsen på Frederiksberg. Derudover udfører Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning selv en mindre del af indsatserne. Det bemærkes, at prioriteringen af den historiske kortlægning på Frederiksberg i 2019 er første skridt på vejen mod en øget indsats på jordforureningsområdet på Frederiksberg.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er vigtigt for den fremtidige vandindvinding i byen og for menneskers sundhed, at regionen i forbindelse med næste strategiperiode i 2024, ændrer strategien for grundvandsbeskyttelse, så der fremover også prioriteres indsatser på jordforureningsområdet i byområderne, herunder på Frederiksberg som er tætbeholdet, har en stor vandindvinding og er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Regionen opfordres i høringssvaret, ligesom foregående år, til at opprioritere og øge indsatsen på Frederiksberg og i indvindingsoplandet til Frederiksberg Vand A/S.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
CS/LWN

Bilag

Udkast til Oversigt over den forventede offentlige indsats i RH

Udkast til høringssvar, til politisk behandling i BMU 14.01.2019

Punkt 10: Showrun på Frederiksberg

05.00.00-G01-101-18

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra Red Bull, der ønsker at afholde et såkaldt showrun med to Formel 1- racerbiler på Frederiksberg Allé. Udvalget skal tage stilling til det ansøgte.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle, Thyge Enevoldsen, Gunvor Wibroe, Ruben Kidde og Balder Mørk Andersen) vedtog ikke at give tilladelse til det ansøgte.

Et mindretal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen) stemte for.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der ikke gives tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Red Bull har ansøgt By-, Kultur- og Miljøområdet om tilladelse til at afholde et arrangement med to Formel 1-racerbiler på Frederiksberg Allé søndag den 9. juni 2019 kl. 16-17:30. Ansøgningen er vedlagt som bilag 1.

Der er tale om et gratis opvisningsløb på Frederiksberg Allé samt udstilling af Formel 1-racerbiler på Sankt Thomas Plads (se desuden bilag 2 med arrangørens præsentation af arrangementet). Arrangøren ønsker at give publikum mulighed for at opleve Formel 1-racerbilen tæt på samt give publikum en opvisning af, at racerbilen kører med 150-200 kilometer i timen. Det forventes, at der vil være 10.000 tilskuere i løbet af dagen.

Arrangøren ønsker at bruge Sankt Thomas Plads som eventområde, hvor publikum kan komme helt tæt på Formel 1-racerbilen og få en rundvisning i garagen. Idet opvisningsløbet foregår på Frederiksberg Allé ønsker arrangøren desuden at etablere en midlertidig gangbro over Frederiksberg Allé ved Carit Etlars Vej, hvorfra publikum kan følge opvisningsløbet, ligesom det er ambitionen at inddrage lokale caféer og restauranter på Frederiksberg i arrangementet.

Det skal nævnes, at der dagen efter (mandag den 10. juni 2019) forventes afholdt Royal Run, som også vil skulle afspærre Frederiksberg Allé, hvilket vil medføre store trafikale udfordringer, især for beboerne i området.

Herudover er det en forudsætning for arrangementets gennemførelse, at politiet godkender arrangementet, og de har endnu ikke fået forelagt ansøgningen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at arrangementet vil medføre mange gener og u hensigtsmæssigheder. Idet der også er ansøgt om et stort arrangement på Frederiksberg Allé dagen efter, vil det give borgerne i nærheden mange gener med vejafspærringer to dage i træk. Desuden vil både busser og almindelig trafik skulle omlægges de to helligdage, hvilket ikke kun giver gener for beboerne i nærområdet men for mange rejsende gennem hele byen. Arrangementets karakter vil herudover give gener i form af støj, idet Formel 1-bilernes høje fart genererer et støjniveau, der ikke kan afhjælpes. I tillæg skal det nævnes, at belægningen på Frederiksberg Allé er slidt og står til udskiftning inden for de næste par år. Der er risiko for, at arrangementet vil efterlade hjulspor, som derfor ikke vil kunne repareres på den fredede allé.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at det er ikke optimalt at afholde et sådan arrangement på Frederiksberg Allé, og det indstilles derfor, at der ikke gives tilladelse til det ansøgte.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
SV/MM

Bilag

Bilag 1. Arrangementsansøgning til Showrun på Frederiksberg

Bilag 2. Præsentation af Showrun på Frederiksberg

Punkt 11: Forskønnelse af Grøndalen, indtægtsbevilling og anlægsbevilling

04.01.00-G00-2-15

Resume

I forbindelse med forskønnelse af Grøndalen er der i samarbejde med Frederiksberg Forsyning indarbejdet et LAR-projekt, som er blevet prissat, og medfører en indtægt til Frederiksberg Kommune i forbindelse med anlægget. Derudover har der i forbindelse med anlægget været uforudsete omkostninger, som har medført et merforbrug på det samlede projekt.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at der afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles en anlægsbevilling til en indtægt på 0,868 mio. kr. fra Frederiksberg Forsyning for anlæg af spildevandsteknisk anlæg i Grøndalen med modpost på kassen,
2. at der meddeles en anlægsbevilling til en udgift på 200.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 3. Forventet regnskab 2018.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der afsættes rådighedsbeløb i 2018 og meddeles en anlægsbevilling til en indtægt på 0,868 mio. kr. fra Frederiksberg Forsyning for anlæg af spildevandsteknisk anlæg i Grøndalen med modpost på kassen,
2. at der meddeles en anlægsbevilling til en udgift på 200.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 3. Forventet regnskab 2018.

Sagsfremstilling

Forskønnelsen af Grøndalen indgår i en sammenhæng med opførelsen af Flintholm Svømmehal og har tilført parken nye elementer og rekreative muligheder til et forventet større antal brugere af området. Projektet indeholder en ny direkte kobling mellem broen over metroen til svømmehallens nye forplads og stisystemet videre gennem Grøndalen. Der er anlagt nye stier med fast belægning med små træbroer over de græsklædte slyngede terrænforløb til skybrudsvand. Der er etableret ny parkbelysning langs stierne med forbindelserne til de omkringliggende veje. I den sydlige del, området ved svømmehallen, er der anlagt en betonskål til street-aktiviteter, en aktivitetsskråning og siddeelementer tilpasset terrænet. Aktiviteterne er oplyst med retningsbestemte spots på master og lyset på betonskålen er en helt særlig oplevelse. På det laveste sted er der etableret en mindre sø, som tilfører parken større biodiversitet med bedre forhold for fugle og andre smådyr. Den eksisterende beplantning i parken er blevet suppleret med nye plantninger af buske og træer. Grøndalen blev indviet den 9. juni 2018 og er flittigt taget i brug af brugere i alle aldre og til mange forskellige aktiviteter.

Ved forskønnelsen af Grøndalen blev projektet videreudviklet som et LAR-projekt i samarbejde med Frederiksberg Forsyning for at reducere problemer med skybrudsvand i området. Sideløbende med udarbejdelse af projektet er der lavet en samarbejdsaftale for projektet mellem kommunen og Forsyningen. Samarbejdsaftalen blev underskrevet den 9. oktober 2018, hvorved Forsyningens økonomiske andel blev fastsat til 0,868 mio. kr. Forsyningens økonomiske andel i projektet er beregnet ud fra hvor meget volumen, der findes i projektet til at forsinke vand, som senere ledes videre af åbne grøfter gennem Grøndalen.

Ved behandlingen af projektet på By- og miljøudvalget den 20. februar 2017 blev der indstillet en anlægsbevilling på 7,75 mio. kr. til forskønnelse af Grøndalen i tillæg til de allerede afsatte 0,85 mio. kr. vedr. projekter relateret til Flintholm Svømmehal. Der blev ved den første behandling af sagen ikke meddelt en indtægtsbevilling i henhold til udgifterne ved anlæg til det spildevandstekniske anlæg af LAR-systemet, da aftalen var under udarbejdelse og grundlaget for beregningen for forsyningens andel ikke var tilgængelig.

Ved anlæg af Grøndalen har der været et merforbrug på 200.000 kr. Merforbruget dækker uforudsete udgifter til blandt andet nedlæggelse af olietank og ekstra vanding af rullegræs i sommeren 2018.

Økonomi

Udgifter:

Der i alt anlægsbevilget 8,600 mio. kr.

Der er endvidere ved 3. Forventet regnskab 2018 tillægsbevilget et yderligere rådighedsbeløb på 200.000 kr. til projektet til dækning af et merforbrug, der blandt andet dækker nedlæggelse af olietank og ekstra vanding af rullegræs i sommeren 2018, jf. ovenfor. Der er ved en fejl ikke blevet søgt om anlægsbevilling på de 200.000 kr. tidligere. Såfremt indstillingen tiltrædes, meddeles der yderligere anlægsbevilling på 200.000 kr. finansieret af tillægsbevilling jf. 3.FR 2018.

Den samlede anlægsudgiftsbevilling til projektet vil herefter udgøre 8,800 mio. kr., svarende til det samlede forbrug.

Indtægter:

Der blev ved den første behandling af sagen i februar 2017 ikke afsat rådighedsbeløb eller meddelt indtægtsbevilling til Forsyningens andel af finansieringen af udgifterne ved anlæg til det spildevandstekniske anlæg af LAR-systemet, da aftalen var under udarbejdelse og grundlaget for beregningen for forsyningens andel ikke var tilgængelig. Som nævnt er aftalen mellem Forsyningen og Kommunen underskrevet den 9. oktober 2018, hvor andelen blev fastsat til 0,868 mio. kr. Der skal derfor afsættes et rådighedsbeløb til indtægten på 868 t. kr., der tilgår kassen og meddeles tilsvarende anlægsbevilling. Rådighedsbeløbet afsættes i 2018, da indtægten er modtaget ultimo 2018. Projektet kan herefter afsluttes.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke,

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K.

ML/MRS

Bilag

Bevillingsskema - Forskønnelse af Grøndalen

Punkt 12: Status for igangsættelse af foranalysen vedr. Bispeengbuen og skybrudshåndtering

06.00.07-P00-1-18

Resume

Budget 2019 indeholder midler til en analyse, der skal vurdere om en eventuel nedrivning af Bispeengbuen kan indgå i den samlede klimatilpasning af byen. By-, Kultur- og Miljøområdet ønsker at igangsætte en skybrudsanalyse, der skal klarlægge, hvilket skybrudspotentiale, der kan være forbundet med en eventuel nedrivning af Bispeengbuen. Skybrudsanalysen foregår i tæt samarbejde med den igangværende analyse om nedrivning af Bispeengbuen samt udarbejdelse af business case.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog orientering om status for igangsættelse af forundersøgelsen ”Skybrudspotentiale ved eventuel nedrivning af Bispeengbuen” til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur og Miljøområdet indstiller, at orientering om status for igangsættelse af forundersøgelsen ”Skybrudspotentiale ved eventuel nedrivning af Bispeengbuen” tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I Budget 2018 afsatte både Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune 200.000 kr. til en analyse. Analysen skal belyse muligheder for nedrivning af Bispeengbuen med særligt henblik på at afdække de økonomiske muligheder ved en nedrivning, tunnellægning af trafikken og udvikling af et nyt byrum. I det følgende kaldes denne analyse for nedrivningsanalysen. I dette arbejde indgår ligeledes vurdering af, hvilke overordnede finansieringsmuligheder, der er forbundet med skybrudshåndtering. Dette arbejde pågår og forventes afsluttet i første halvdel af 2019.

Baggrunden for ønsket om at igangsætte en analyse udspringer af, at Bispeengbuen står overfor at skulle renoveres for 125 mio. kr. i 2020. Politikere på Frederiksberg og i København har udtrykt ønske om at belyse alternative muligheder fremfor at renovere buen.

I Budget 2019 afsatte Frederiksberg Kommune 2 mio. kr. til en yderligere analyse. I budgetteksten står: ”[der] igangsættes en forundersøgelse af muligheden for, at nedrivning, tunnelføring, fritlægning af et stykke af Ladegårdsåen, samt at udnyttelse af området omkring Bispeengbuen kan indgå i det fremtidige klimatilpasningsarbejde. Forundersøgelsen skal gennemføres i samarbejde med Frederiksberg Forsyning, staten og Københavns Kommune, og der afsættes 2,0 mio. kr. til analysen. Heraf forudsættes 0,5 mio. kr. finansieret af de allerede afsatte midler til klimatilpasning.” I det følgende kaldes denne analyse for skybrudsanalysen.

Københavns Kommune har i deres budgetaftale for 2019 ikke bevilliget yderligere midler til en analyse.

Hovedvandvej

Bispeengbuen indgår i skybrudsoplandet Ladegårds Å, Frederiksberg Øst og Vesterbro. Efter planen skal skybrudsvandet ledes fra Bispeengbuen og dets opland via den planlagte skybrudstunnel under Åboulevarden til Skt. Jørgens Sø. Fra Skt. Jørgens Sø ledes skybrudsvandet forventeligt til skybrudstunnelen Kalvebod Brygge, som leder vandet ud i havnen. Det er vigtigt, at hovedvandvejene planlægges parallelt og udføres samt tages i brug i en gennemtænkt rækkefølge. En kommende beslutning om Bispeengbuens fremtid har indflydelse på de øvrige hovedvandveje herunder Skt. Jørgens Sø. Tidshorisonten er kritisk, hvis det skal lykkes at gennemføre skybrudsprojekterne inden for implementeringsperioden på 20 år, som er beskrevet i konkretiseringsplanen og rammeansøgningen Forsinkelser med etablering af hovedvandvejene vil medføre, at der bliver stadig kortere tid til at gennemføre de øvrige afhængige opstrøms projekter, da hovedvandvejene skal være etableret før de kan kobles på.

Skybrudsanalysen

Hovedformålet med skybrudsanalysen er at klarlægge, hvilket skybrudspotentiale, der kan være forbundet med en eventuel nedrivning af Bispeengbuen. Arbejdet skal foregå i tæt dialog og samarbejde med nedrivningsanalysen, så analyserne kan supplere hinanden. En foreløbig projektbeskrivelse af vedhæftet sagen.

For at klarlægge potentialet, er det nødvendigt blandt andet at belyses følgende:

- Overblik over eksisterende undersøgelser
- De hydrauliske rammer for området
- Overblik over muligheder for håndtering af skybrudsvand på de eventuelt frigivne arealer
- Scenarier for den øvrige ønskelige arealanvendelse herunder bebyggelsesprocent
- Finansieringsscenarier for skybrudshåndtering

· Kobling og konsekvenser for de sammenhængende hovedvandveje herunder den planlagte skybrudstunnel i Åboulevarden og skybrudsprojektet Skt. Jørgens Sø
Størrelsen af skybrudspotentialet afhænger af, hvilke arealønsker, der måtte være tilknyttet til det nye disponible areal, som fremkommer, hvis Bispeengbuen fjernes. Da dette ikke er klarlagt, vil det kun være muligt at opstille rammer og scenarier for potentialerne for skybrudshåndtering. Der søges at give eksempler på, hvordan skybrudshåndteringen kan udfoldes og hvordan den kan samtænkes med byudvikling.

Hovedtidsplan

Der lægges op til en trinvis udførsel af skybrudsanalysen, så analyserne og resultaterne af den igangværende nedrivningsanalyse bruges som afsæt til yderligere analyser.

Trin 1 – supplerende skybrudsanalyse

Januar og februar: Klarlægge eksisterende undersøgelser og vurdere, hvilke områder, der mangler at blive belyst. Opsamlingen på de eksisterende undersøgelser samt analyser af disse skal bruges som input til den igangværende nedrivningsanalyse vedrørende de overordnede finansieringsmuligheder for skybrudshåndtering. Der skal etableres et tilstrækkeligt grundlag, så det er muligt at afdække de overordnede muligheder for finansiering. Derudover igangsættes konsekvensanalyser for nedstrømsprojekter herunder Skt. Jørgens Sø, hvori det vurderes, hvilken betydning en øget tilbageholdelse af skybrudsvand ved Bispeengbuen kan medføre.

Milepæl

Det videreforløb afhænger af den politiske drøftelse af den igangværende nedrivningsanalyse. Der vil i forbindelse med sagsfremstillingen af resultaterne for nedrivningsanalysen være en vurdering af, hvordan skybrudsanalysen kan udfoldes yderligere. Såfremt det er ønskeligt at gå videre, så igangsættes næste fase. I det følgende er beskrevet hovedtrækkene.

Trin 2 – uddybende skybrudsanalyse

Marts-april: Udarbejdelse af rådgiverudbud og udbudsfase

Maj: aftale indgås med rådgiver

Trin 3

Maj-september: Analysefase

Oktober: Aflevering

November: Politisk drøftelse

Tidsplanen er fleksibel, da udfaldet af den igangværende nedrivningsanalyse har betydning for, hvordan skybrudsanalysen skal vinkles. Derfor vil der være en tæt dialog mellem de to projektteams og yppige koordineringsmøder.

Projektorganisation

Der lægges op til et bredt samarbejde på tværs af Frederiksberg Kommune, Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning. I tråd med de statslige udmeldinger bidrager Transportministeriet med data og viden i regi af nedrivningsanalysen.

Det søges at bringe ressourcepersoner i spil, som kan bidrage med viden og resultater fra tidligere undersøgelser. Specielt skal forundersøgelsen tage afsæt i resultaterne fra den nyligt afsluttede områdefornyelse omkring Bispeengbuen.

Derudover lægges der op til dialog med Miljøpunkt Nørrebro, som har udarbejdet flere analyser vedrørende skybrudshåndtering omkring Bispeengbuen.

Der er en fælles styregruppe for begge analyser på direktørniveau, som sikrer sammenhæng og ophæng til den politiske bestilling.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet vurderer, at der med gennemførelsen af den planlagte skybrudsanalyse bliver skabt et godt overblik over, hvilket skybrudspotentiale, der kan være forbundet med en eventuel nedrivning af Bispeengbuen. Herunder bliver mulige finansieringsscenarier for skybrudshåndtering belyst, så de kan indgå i den samlede business case for en nedrivning af Bispeengbuen.

Økonomi

Orienteringen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget

ML/JDH

Bilag

Projektbeskrivelse Bispeengbuen og skybrudshåndtering

Punkt 13: Støjhandlingsplan 2018-2023

09.11.00-G01-3-18

Resume

Frederiksberg Kommune skal i henhold til støjbekendtgørelse udarbejde en ny 5-årig støjhandlingsplan for vejstøj. Kommunalbestyrelsen godkendte 1. oktober 2018 "Forslag til Støjhandlingsplan for vejstøj 2018-2023" samt at den blev sendt i 8 ugers høring. Der er i høringsperioden modtaget to høringsvar. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til om Støjhandlingsplan (vejstøj) 2018-2023, med de foreslåede ændringer, skal endelig godkendes.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller, at Støjhandlingsplan (vejstøj) 2018-2023 endelig godkendes med de foreslåede ændringer.

Udvalget anmodede om en sag om behov og mulighed for grænseværdier for nattesøj.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Støjhandlingsplan (vejstøj) 2018-2023 endelig godkendes med de foreslåede ændringer.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte 1. oktober 2018 forslag til Støjhandlingsplan 2018-2023 for vejstøj og sendte den i 8 ugers høring. Forslaget har frem til den 17 december 2018 været fremlagt på kommunens Høringsportal - BlivHørt, og været udsendt til interessenter.

Der er modtaget to høringssvar. Metroselskabet anfører, at de ikke har bemærkninger til forslaget. Movia bemærker i sit høringssvar; "at busdriftens støjbidrag vil blive væsentligt reduceret i de kommende år, idet buslinjerne 2A og 8A vil overgå til eldrevne busser i december 2019. Elektriske busser er betydeligt mindre støjende end de nuværende busser, hvilket navnlig vil være mærkbart på linje 2A. Det bemærkes i den forbindelse, at linje 8A i samme omgang bliver til linje 18. Herudover er det planen, at alle busser, som i de kommende år udskiftes som følge af kontraktophør med Movia, erstattes med elektriske busser eller brintbusser. Denne udskiftning forventes gennemført omkring 2025".

By-, Kultur- og Miljøområdet skal i den sammenhæng forslå, at andet afsnit, side 16 (under temaet Bæredygtig mobilitet) tilrettes således; "Frederiksberg Kommune har besluttet at det fremtidige udbud af busdriften skal være med emissionsfri busser (fortrinsvis elbusser), hvilket vil betyde en markant mindsning af støjen. Linje 2A og Linje 18 har allerede været i udbud og vil fra december 2019 overgå til eldrift. Det forventes at alle busser omkring 2025 er erstattet med støjsvage el- eller brintbusser".

I henhold til støjbekendtgørelsens skulle planen være vedtaget medio 2018. By-, Kultur- og Miljøområdet skal af hensyn til overholdelsen af tidsfrister derfor anbefale, at vedtagelsen af planen sker snarest.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at udarbejdelsen af den lovpligtige 5-årig støjhandlingsplan for vejstøj med planen er opfyldt. Planen understøtter kommunens overordnede visioner og målsætninger - særligt visionen "Livskvalitet i hverdagen". Planen vil således medvirke til, at den sundhedsskadelige støj forsat reduceres til gavn for borgerne og brugerne af byen.

Økonomi

Planen forventes ikke at medføre nye udgifter. Der er i budget 2019 og i de følgende to år afsat 1,4 mio. kr. årligt til indgåelse af støjpartnerskaber. Der er i budget 2019 og overslagsårene afsat en slidlagspulje på 8. mio. kr., hvor udgifterne til støjreducerende asfalt indgår. Udgifterne til f.eks. støjreducerende tiltag i byfornyelsen og lokalplanlægningen indgår allerede i dag som standardvilkår og forventes ikke at medføre udgifter. Obligatorisk anvendelse af støjsvage dæk på kommunale køretøjer, som også indgår som et EU-krav til konstruktørerne, forventes ikke at medføre ekstraomkostninger for kommunen. Der er ikke udgifter forbundet med udpegning af nye stilleområder.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K.

CS/NKJ

Bilag

KB referat

Støjhandlingsplan 2018-2023

Høringssvar MS

Høringsvar MOVIA

IMMIKKOORTOQ 14: Udmøntning af budgetforliget om samarbejde med Miljøpunkt Nørrebro

00.15.10-G01-6-18

Resume

Som en del af budget 2019 blev der afsat 0,6 mio. kr årligt i tre år til at udvikle og forankre bæredygtighed i byen i samarbejde med Miljøpunkt Nørrebro. Forvaltningen peger i sagen på en model, hvor der ansættes en medarbejder i tre år, der er lokalt tilstede, der har sin primære arbejdsplads udenfor rådhuset og samarbejder bredt med bydelene der støder op til Frederiksberg. Det vurderes at give den største faglige bredde, det største idekatalog, stor synlighed og optimale muligheder for at involvere borgere, virksomheder og institutioner i det lokale miljøarbejde.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog, at de bevilgede midler til lokalt miljøarbejde udmøntes til ansættelse af en medarbejder i tre år med tydelig lokal forankring på Frederiksberg.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at de bevilgede midler til lokalt miljøarbejde udmøntes til ansættelse af en medarbejder i tre år med tydelig lokal forankring på Frederiksberg.

Sagsfremstilling

Op til budgetforhandlingerne beregnede forvaltningen, at et miljøpunkt på Frederiksberg vil koste 3,5 mio. kr. det første år og 2,2 mio. kr årligt de følgende år.

Efterfølgende blev det under budgetforliget besluttet at *"For at skabe ramme hvor kommune, borgere, virksomheder og institutioner kan samarbejde om at udvikle og forankre bæredygtighed i byen, er partierne enige om at afsætte 0,6 mio. kr. årligt i tre år til et samarbejde med Miljøpunkt Nørrebro"*

Vigtige ingredienser i det vil være lokal tilstedeværelse, opsøgende arbejde, opbygning og understøttelse af lokale ideer. Men også et ophæng til den kommunale forvaltning, så der skabes sammenhæng og synergi mellem de politisk vedtagne planer og strategier og det lokale miljøarbejde. Ud fra de økonomiske rammer er vurderingen, at de bedste vilkår for det, er en medarbejder med en tydelig lokal forankring og en bred samarbejdsflade.

Den brede samarbejdsflade kan blandt andet fås ved at samarbejde med alle de københavnske bydele, der ligger op til kommunegrænsen, med andre kommuner, grønne guider, agenda 21 centre, naturvejledere o.s.v. Miljøpunkt Nørrebro, der specifikt henvises til har i 2018 udvalgt indsatsområderne klimatilpasning, luftforurening, trafikplaner, grønne fællesskaber og Ladegårdsåen. Det er aktiviteter, der overlapper Frederiksbergs interesseområder, men der vurderes at være en styrke i at gøre samarbejdsfladen større.

Det kan yderligere gøres ved at etablere den primære arbejdsplads uden for rådhuset, gerne et sted, der allerede er forankret i den lokale bevidsthed hos Frederiksbergs borgere, virksomheder og institutioner og hvor der er en naturlig, daglig strøm af aktiviteter. Det kan være centrale kulturorganisationer som KU.BE og Medborgercentret Nordens Plads, der allerede har vist stor interesse i at etablere et samarbejde om den bæredygtige udvikling på Frederiksberg. Mulighederne for at berige hinanden og skabe gennemslagskraft i forhold til en bredere målgruppe er store og det vil være med til at binde kultur- og miljøområdet tættere sammen.

Afhængig af opgavens karakter foreslås det at finde midler til opgaverne blandt bæredygtighedsmidlerne, den grønne pulje og de fagområder der er knyttet til den aktuelle indsats f.eks. affald, energibesparelser, trafik, klimatilpasning m.v. Fundraising og bidrag med arbejdstimer til finansierede projekter er også oplagte muligheder.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By- Kultur- og Miljøområdet vurderer, at den bedste brug af midlerne fås ved at ansætte en miljømedarbejder, der som hovedopgave har rådgivning, igangsætning og videreudvikling af det lokale miljøarbejde på Frederiksberg. Ved at placere medarbejderen fysisk i de decentrale kulturorganisationer opnås der en synergieffekt, da medarbejderen kan arbejde med udgangspunkt i kulturorganisationernes netværk.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser.

I budget 2019 er der afsat 0,6 mio.kr. i tre år til at skabe en ramme, hvor borgere, virksomheder og institutioner kan samarbejde om at udvikle og forankre bæredygtighed i byen. I sagen peges der på ansættelse af en medarbejder til at løfte opgaven. Hvor der er brug for midler til aktiviteter, kan de findes i bæredygtighedsmidlerne, den interne grønne pulje og via fundraising. Hvor opgaven er koblet til andre fagområder og en del af deres opgaveportefølje, vil det være naturligt, at midlerne kommer fra de respektive område. Det kunne være affald, energibesparelser, trafik o.l.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget
ML/CS

IMMIKKOORTOQ 15: Skybrudspakke 2019

05.01.02-G01-10-18

Resume

For at kunne igangsætte anlæg af skybrudsprojekter via medfinansieringsordningen i 2019, forelægges her forslag til disponering af skybrudspakken for 2019. Skybrudspakken indeholder de skybrudsprojekter som forventes igangsat i 2019. Det anbefales, at implementeringstakten ikke øges som oprindeligt planlagt. Men fastholdes på samme niveau som i 2018. Skybrudspakken for 2019 samt ansøgning om anlægsbevilling fremlægges for By- og Miljøudvalget til godkendelse.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at den forelagte disponering af puljen "Klimatilpasningsprojekter i samarbejde med FF" godkendes (Gældende henholdsvis for skattefinansieret og takstfinansieret del af puljen),
2. at der meddeles anlægsbevilling på 46 mio. kr. til takstfinansierede skybrudsprojekter finansieret af den til formålet budgetterede lånoptagelse i 2019,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 12,8 mio. kr. til skattefinansierede skybrudsprojekter finansieret af de afsatte rådighedsbeløb i 2019.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at den forelagte disponering af puljen "Klimatilpasningsprojekter i samarbejde med FF" godkendes (Gældende henholdsvis for skattefinansieret og takstfinansieret del af puljen).
2. at der meddeles anlægsbevilling på 46 mio. kr. til takstfinansierede skybrudsprojekter finansieret af den til formålet budgetterede lånoptagelse i 2019
3. at der meddeles anlægsbevilling på 12,8 mio. kr. til skattefinansierede skybrudsprojekter finansieret af de afsatte rådighedsbeløb i 2019

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 16. november 2015 at indsende Rammeansøgning til Forsyningssekretariatet 2016 omfattende Frederiksbergs skybrudsprojekter sammen med Frederiksberg Kloak A/S, for at sikre muligheden for at kunne medfinansiere de 56 kommunale skybrudsprojekter. Dette gøres for at opnå de opsatte mål i klimatilpasningsplanen 2012-2016. I denne sag disponeres midlerne til skybrudsprojekterne i 2019.

Der er i budgettet for 2019 afsat i alt 87,25 mio. kr. til anlæg af skybrudsprojekter i 2019, fordelt med 73,45 mio. kr. (heraf 10,45 overført fra 2017) fra det takstfinansierede område og 13,8 mio. kr. fra det skattefinansierede område. Det foreslås, at der igangsættes for i alt 58,8 mio. kr. (heraf 46 mio. kr. til takstfinansierede skybrudsprojekter og 12,8 mio. kr. til skattefinansierede) til skybrudsprojekter i 2019.

I skybrudspakke 2018 blev der bevilliget 43,55 mio. kr. til takstfinansierede og 10,2 mio. kr. skattefinansierede til skybrudsprojekter. I 2019 indstilles der 46 mio. kr. takstfinansierede og 12,8 mio. kr. skattefinansierede til skybrudsprojekter. Hvilket betyder, at implementeringstakten fastholdes på cirka samme niveau som i 2018.

Dette gøres for at prioritere ressourcerne til udvikling af bedre planlægnings- og anlægsstyringsredskaber, således at der sikres et mere præcis og effektiv projekteringsforløb under implementeringen af de konkrete skybrudsprojekter. Dette gøres i samarbejde med Københavns Kommune og forsyningsselskaberne.

Det lidt mindre omfang porteføljen af skybrudsprojekter, som igangsættes i 2019 skal ses på baggrund af, at Københavns Kommune har valgt at sætte implementeringen af deres skybrudsprojekter på hold i 2019 for at udarbejde et lignende planlægningsredskab. I Frederiksberg Kommune ønsker vi forsat at opretholde en vis implementeringstakt, hvorfor ovenstående model iværksættes. For at sikre den sammenhængende skybrudsplanlægning på tværs af kommunegrænserne, vil arbejdet med de to planredskaber blive koordineret blandt andet via 4. partssamarbejdet.

Det har vist sig nødvendigt, at der i højere grad skabes et overblik og detaljeberegning af den hydrauliske sammenhæng som de enkelte skybrudsprojekter er en del af, og dermed de hydrauliske forudsætninger som de konkrete skybrudsprojekter skal indgå i / opfylde før projektering af projektet igangsættes. Det er derfor et behov for at udarbejde hydrauliske helhedsplaner for alle delområder på Frederiksberg. Det er målet, at de enkelte planer skal give forudsætningerne for placering, udformning og rammesætning for projektering /implementering af de enkelte skybrudsprojekter, samt for at sikre bedre koordinering og overensstemmelse mellem skybrudsprojekter og spildevandstekniske anlæg.

Skybrudspakke 2019

I skybrudspakken for 2019 er følgende prioriteret :

- Færdiggørelse af igangsatte centrale forsinkelsespladser.(Frederiksberg idrætsanlæg)

- Små grønne veje samles i større oplande, og vurderes ud fra en hydraulisk sammenhæng før de anlægges. Dette gøres ved at udarbejde hydrauliske helhedsplaner for oplandene. Her til er der afsat en særlig pulje til forundersøgelser
- Færdiggørelse af resterende projekter i projektpakke 1 (2017-21) og projektpakke 2 (2017-21).
- Forundersøgelser, som kan være forberedende til en ny projektpakke (nr.3) med udgangspunkt i Solbjerg kirkegård. Forventes effektueret i 2020.
- Større forsinkelsesveje, som er placeret i allerede påbegyndte hydrauliske sammenhængende områder .

Det foreslås, at midlerne disponeres til følgende projekter (nummeret refererer til projektbeskrivelserne i rammeansøgningen):

Projekter:

Bemærkninger:

FV26 Frederiksberg Idrætsanlæg	Projektering er påbegyndt i 2017, og det forventes at anlægsarbejdet igangsættes i 2018 og færdiggøres i 2019.
FØ05 Mariendalsvej	Mellem Kronprinsesse Sofies Vej og Nordre Fasanvej. Dette er den tredje og sidste etape på Mariendalsvej, som har afventet at byggeriet på Stjernegrunden blev færdig.
FV12: Peter Bangs Vej Vest.	Der forsøges igangsat anden etape af omformning af Peter Bangsvej, til en grønnere vej, der samtidigt fungerer som forsinkelsesvej. Dette gøres i et forsøg på at minimere belastning af trafikafviklingen, samt i synergi med den planlagte udskiftning af træer på strækningen.
FØ27 Grønne veje øst 2019	Puljen er afsat til etablering af regnvandsløsninger i den østlige del af Frederiksberg. Løsningerne er placeret på veje og pladser, og løsningen kan forsinke mindre regnmængder lokalt f.eks. i forbindelse med anlæg af forsinkelselementer koblet til bytræerne. Der afsættes blandt andet til følgende projekter: Nordre Fasanvej. Etape IIII Borups Allé, Etape II Rahbeks Allé Fuglevangsvej Worsaaesvej, evt. inkl. Steenwinkelsvej
FV27 Grønne veje vest 2019	Puljen er afsat til etablering af regnvandsløsninger i den vestlige del af Frederiksberg. Løsningerne er placeret på veje og pladser, og løsninger kan forsinke mindre regnmængder lokalt f.eks. i forbindelse med anlæg af forsinkelselementer koblet til bytræerne. Puljen i 2019 afsættes blandt andet til følgende projekter: P.G.Rams Allé etape II
FØ28 Kommunale skolegårde øst 2019	Ny Hollænderskolen - Hortensiavej / Edisonvej
Forundersøgelser 2019:	FV20 Solbjerg kirkegård FØ22 Allégade FØ07 Valhalla FV21 Bag Søndermarken FV04 Nyelandsvej Hydrauliske helhedsplaner
FV28 Kommunale skolegårde vest 2019	Lindevangsskolen Skolen ved søerne

FØ28 Kommunale La Cour vejen Skole, kunstgræs
skolegårde øst 2018

FØ27 Grønne veje Bülowvej, Etape I.
øst 2018

FV27 Grønne veje Sprogøvej,
vest 2018

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at skybrudspakken for 2019 indeholder de relevante projekter, som det er realistisk at udføre i 2019. Det vurderes nødvendigt at fastholde implementeringstakten, i stedet for at øge den som oprindelig planlagt, for at kunne koncentrere ressourcerne om at forbedre forundersøgelserne og planlægningsværktøjer i samarbejde med Københavns Kommune og forsyningselskaberne. På den måde vil man kunne sikre en mere præcis udvælgelse og prioritering af de skybrudsprojekter, som skal indgå i fremtidige skybrudspakker, og der ved øge realiserbarheden af de kommende skybrudspakker.

Økonomi

Det indstilles, at der gives anlægsbevilling til følgende takst-, og skattefinansierede skybrudsprojekter finansieret af de afsatte rådighedsbeløb i 2019. Anlægsbevillingen fordeles således:

Projekt	Takstfinans. (mio. kr.)	Skattefinans. (mio. kr.)	Samlet anlægsbevilling (mio. kr.)
FV26 Frederiksberg idrætsanlæg	2,2		2,2
FØ05 Mariendalsvej	7,6	2,95	10,55
FV12 Peter Bangs Vej, II etape	8,7	2,95	11,65
FØ27 Grønne veje øst 2019*	12	1	13,0
FV27 Grønne veje vest 2019*	1,7	1,5	3,2
FØ28 Kommunale skolegårde øst 2019*	1,4		1,4
Forundersøgelser 2019*	5,0	0,9	5,9
FØ27 Grønne veje øst 2018*	0,9	2,5	3,4
FV27 Grønne veje vest 2018*	1,3	1	2,3
FV28 Kommunale skolegårde vest 2018*	0,9		0,9
FØ28 Kommunale skolegårde øst 2018*	4,3		4,3
I alt :	46	12,8	58,8

*puljer.

Takstfinansierede udgifter er finansieret af lånoptagelse, hvis ydelse betales af Frederiksberg Forsyning.

De resterende rådighedsbeløb i 2019, som ikke anlægsbevilges i sagen, vil blive disponeret i forbindelse med kommende Forventet regnskaber i 2019.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

By- og Miljøudvalget, M, K.
ML/DWN

IMMIKKOORTOQ 16: Sankt Markus Plads 10 - Altaner mod gade- og gårdside samt vinduesudskiftning

02.34.00-P19-1123-17

Resume

By- og Miljøområdet har modtaget ansøgning om udskiftning og nyopsætning af altaner samt vinduesudskiftning på ejendommen Sankt Markus Plads 8-10 / Forchhammersvej 4-6. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 107, samt registreret med SAVE-værdi 3, hvilket er lig med høj bevaringsværdi. I forbindelse med afholdt naboorientering om ansøgningen, har forvaltningen modtaget indsigelser til projektet. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen til, hvorvidt der kan meddeles dispensation fra lokalplanen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at der meddeles dispensation til den ansøgte udskiftning og nyopsætning af altaner mod ejendommens gade- og gårdside i materialer og detaljering som eksisterende altaner på ejendommen,
2. at en dispensation betinges af vilkår om detailredegørelse for altanernes møde med eksisterende facadeudsmykning og eventuel bearbejdning heraf.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation til den ansøgte udskiftning og nyopsætning af altaner mod ejendommens gade- og gårdside i materialer og detaljering som eksisterende altaner på ejendommen,
2. at en dispensation betinges af vilkår om detailredegørelse for altanernes møde med eksisterende facadeudsmykning og eventuel bearbejdning heraf.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 26. november 2018 sagen og anmodede om en besigtigelse. Besigtigelsen blev afholdt den 14. januar 2019.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om udskiftning og nyopsætning af altaner mod gade- og gårdside samt vinduesudskiftning mod gade- og gårdside på ejendommen Sankt Markus Plads 8-10 / Forchhammersvej 4-6. Ejendommen omkranses af Forchhammersvej, Sankt Markus Plads og Sankt Markus Alle, og er søsterejendom til ejendommen Sankt Markus Alle 13 / Sankt Markus Plads 12 / Forchhammersvej 14-16. Bebyggelsen er tegnet af arkitekterne Andreas Clemmensen og Jens Kristian Kofoed i årene 1900-1905, og favner med symmetrisk planudformning byrummet omkring Sankt Markus Kirkes midterakse. Begge ejendomme er opført i historicistisk stil, hvilket ses ved den omfattende og tidstypiske facadeudsmykning. Om end de to ejendomme har tydelige indbyrdes facadevariationer, danner det nære slægtskab et homogent sammenhængende byrum som bagtæppe for Sankt Markus Kirke, med fine arkitektoniske kvaliteter der er toneangivende for oplevelsen af lokalområdet. I forbindelse med den afholdte naboorientering, har forvaltningen modtaget 4 indsigelser mod projektet. Det anføres heriblandt, at opsætning af altaner på ejendommen vil medføre kvalitetsforringelse af stor betydning for den oprindelige bebyggelses kulturarvmæssige værdi, samt medføre en forringet oplevelse af området som helhed. Indsigelsen peger således på, at en dispensation fra den bevarende lokalplan vil stride mod lokalplanens formål om, at områdets hidtidige karakter skal opretholdes.

Sagen forlægges udvalget, idet forvaltningen har modtaget indsigelser mod ansøgningen forankret i mulig forringelse af områdets hidtige karakter.

Altaner mod gadeside

Ansøgningen vedrører udskiftning af eksisterende altaner mod Sankt Markus Plads med nye, større altaner, samt nyopsætning af altaner mod Forchhammersvej. Altanerne ansøges udført i samme materialer og udformning som eksisterende altaner mod Sankt Markus Plads, samt efter samme principper for så vidt angår eksisterende altaners møde med facaden. Dog vil det med opsætning af nye altaner mod Forchhammersvej, være nødvendigt helt eller delvist at fjerne eksisterende dekorative detaljer som eksempelvis udsmykning over vinduer. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte altanprojekt er af en udførselsmæssig kvalitet, og med en opmærksomhed på detaljen, som er forenelig med ejendommens eksisterende altaner og facadearkitektur. Facademæssige kvaliteter, som må vige for opsætning af nye og/eller større altaner, vurderes således at kunne modsvares med den nænsomme og stiltro bearbejdning af nye altaner og deres møde med facaden. Ansøger har for at imødegå høringsvar vedrørende altanernes udseende, fremsendt forslag til altaner mod

Forchhammersvej uden underliggende konsoller. Forvaltningen vurderer dog, at konsollerne er en væsentlig del af facadeudtrykket og at alle altaner mod gadeside derfor bør udføres med konsoller.

Altaner mod gårdside

Der ansøges mod gårdside om altaner, som er større, og med mindre udsmykningsgrad end mod gadeside. Forvaltningen vurderer, at dette er foreneligt med den mindre grad af udsmykning, som præger de eksisterende gårdfacader. Altanerne er ansøgt som lakerede stålaltaner i en enkel og neutral udformning, der således vurderes at falde veltilpasset ind i facadearkitekturen.

Vinduesudskiftning

Ansøgningen vedrører endvidere udskiftning af alle ejendommens vinduer til nye, af samme udseende. I forbindelse med naboorienteringen er der modtaget bemærkning om, at den ansøgte udskiftning af kvistvinduer ikke er i overensstemmelse med disse vinduers oprindelige udseende. Idet forvaltningen vurderer, at den ansøgte vinduesudskiftning i sin øvrighed er i overensstemmelse med ejendommens oprindelige vinduer, vil forvaltningen i forbindelse med endelig afgørelse sikre, at dette også gælder vinduer i kviste mod gadeside. Altandøre vil for så vidt angår geometri, detaljering, fagdeling og farve blive udført i overensstemmelse med øvrige vinduers udførsel.

Alle høringssvar vedlægges på skemaform tilføjet ansøgers kommentarer samt By- og Miljøområdets bemærkninger.

Vurderingsgrundlag

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 107, hvoraf det i afsnit 1, "Formål" fremgår at "Lokalplanen udlægger fortsat området til boligformål i form af etagebebyggelse og skal sikre en bevarelse af det eksisterende karakteristiske bebyggelsesmiljø omkring Danas Plads og Sankt Markus Plads. Der må således ikke foretages nedrivning af eksisterende bebyggelse, ligesom facader, tage og vinduer m.v. samt beplantning kun må ændres, når områdets hidtidige karakter kan opretholdes." Det fremgår endvidere af afsnit 4.1 "Bebyggelsens ydre fremtræden" at "Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen".

Ejendommen er registreret med SAVE-værdi 3, hvilket er lig med høj bevaringsværdi.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Frederiksberg Kommuneplan 2017 er udpeget til kulturmiljø.

Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din Nye Altan - fra ide til ibrugtagning" er indgået i sagens vurdering.

I henhold til Bygningsreglement 2015 kap. 2.3.1 stk. 3 skal der under hensyntagen til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indblikssgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde.

Udskiftning af vinduer forudsætter dispensation fra lokalplanen, såfremt vinduernes udseende ønskes ændret.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at det samlede projekt er foreneligt med områdets karakter, og dermed foreneligt med lokalplanens formål. Bebyggelsesmiljøet omkring Danas Plads er i rigt omfang præget af altaner på ejendommene, ligesom der i dag er altaner på ejendommene ved Sankt Markus Plads og Forchhammersvej. Idet nærværende ansøgning vedrører en udbygning af altaner i størrelse og omfang, på en ejendom med eksisterende altaner, vurderer forvaltningen, at der er tale om et for området kendt arkitektonisk indslag i byrummet.

Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din Nye Altan - fra ide til ibrugtagning" er med sine anbefalinger forankret i den historiske bebyggelse og tidens facadedetaljering. Hensigten med nærværende ansøgning er at erstatte og nyopsætte altaner, nøje efter det eksisterende, konkret tilgængelige forbillede. Dermed vurderer forvaltningen, at ansøgningen efterlever højeste grad af hensyn til eksisterende facadearkitektur, og dermed altanmanualens anbefalinger om arkitektonisk hensyn og respekt for facadeudsmykning. Forvaltningen vil dog i forbindelse med en endelig afgørelse sikre, at væsentlige detaljer vedrørende altanernes møde med eksisterende facade er dokumenteret og godkendt.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles dispensation til opsætning af de ansøgte altaner, på betingelse af godkendt redegørelse for altanernes møde med facaden.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/GH

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 26. november 2018, pkt. 412:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om en besigtigelse.

Indstilling 26. november 2018, pkt. 412:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation til den ansøgte udskiftning og nyopsætning af altaner mod ejendommens gade- og gårdside i materialer og detaljering som eksisterende altaner på ejendommen,
2. at en dispensation betinges af vilkår om detailredegørelse for altanernes møde med eksisterende facadeudsmykning og eventuel bearbejdning heraf.

Planlægningssat

Projektmateriale - ansøgning + tegninger

Forchhammersvej eksisterende forhold

Forchhammersvej fremtidige forhold

Forchhammersvej fremtidige forhold - uden konsoller

Forchhammersvej eksisterende forhold 2

Forchhammersvej fremtidige forhold 2

Sct. Markus Plads eksisterende forhold

Sct. Markusplads fremtidige forhold

Høringssvar nr. 1 - Thomas Lunden

Høringssvar nr. 2 - Erik Buch Hemmingsen

Høringssvar nr. 2 - Bilag

Høringssvar nr. 3 - Hildur Hansen

Høringssvar nr. 4 - AB Forchhammersvej 3-7

Høringssvar nr. 5 - FBLF

Ansøgers bemærkninger til høringssvar

P19-1123-17 Høringssvar på skemaform

IMMIKKOORTOQ 17: Altaner og høringspraksis

02.00.00-G01-14-18

Resume

Udvalget har bedt forvaltningen om at undersøge mulighederne for høring af beboere i samme ejendom i forbindelse med ansøgninger om nye altaner på eksisterende etageboligejendomme.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet de anmodede om en skabelon for høringsbrev til brug for ansøgers interne høring.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller at nærværende redegørelse tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af By- og Miljørådets redegørelse af 16. april 2018 for høringspraksis ved ansøgninger om altaner i eksisterende beboelsesejendomme, bad By- og Miljøudvalget om en undersøgelse af muligheden for at foretage høring af beboere i samme ejendom og dermed få divergerende holdninger belyst. By-, Kultur og Miljøområdet (det tidligere By- og Miljøområde) har nu undersøgt sagen og fremlægger her sin konklusion.

Altanprojekter er i byggesagssammenhænge en særlig størrelse, idet ønsket om altaner kan have vidt forskellig baggrund og motivation, selv mellem indbyrdes sammenlignelige sager. Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din Nye Altan – fra idé til ibrugtagning" med tillæg er i den forbindelse et stærkt værktøj, der sammen med forvaltningens udbredte praksis for tidlig dialog med boligforeninger, udgør en velafprøvet metode til formidling af de fællesgavnige hensyn, som skal og bør tages i altansager.

En ansøgning om altaner i en eksisterende etageboligejendom er i udgangspunktet et privatretligt anliggende, som besluttet af den enkelte ejerkreds baseret på gældende foreningsvedtægter. Det ligger således uden for kommunens beføjelser at tage aktiv del i den bagvedliggende beslutningsproces, ligesom der ikke som udgangspunkt er dokumentationspligt for beslutningsgrundlaget. I henhold til bygningsreglementets administrative bestemmelser, skal en byggeansøgning signeres af ejeren, ligesom rådgiver skal fuldmagtsbemyndiges af ejer. Forvaltningens høringspraksis på området er baseret på Statsforvaltningens praksis om partsstatus efter forvaltningsloven i byggesager, hvor det generelt har udtalt, at byggebogen værner boligerejeres - men ikke lejere eller andelhaveres - interesser. For de enkelte ejerformer gælder derfor følgende:

- Andelsforening: Den enkelte andelshaver har ikke som udgangspunkt partsstatus i bygge Lovsspørgsmål.
- Udlejningsejendom: Den enkelte lejer har ikke som udgangspunkt partsstatus i bygge Lovsspørgsmål.
- Ejendom med ejerskab beskrevet ved ideel anpart: Den enkelte medejer har ikke som udgangspunkt selvstændig partsstatus i bygge Lovsspørgsmål.

Forvaltningen kan dog på baggrund af en konkret vurdering vælge at foretage høring af enkelte beboere, eksempelvis i tilfælde hvor en ansøgning vurderes at være mangelfuldt belyst. Dette betyder ikke, at de pågældende dermed får status af parter i sagen.

- I en ejerforening er sagen en lidt anden, idet hver ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom. Her foretages en konkret vurdering af, om enkelte ejere har en sådan direkte, væsentlig og individuel interesse, at de skal anses for at være parter i byggesagen. Forvaltningen har dog ikke fast praksis for at foretage høring af de øvrige ejere, men kan efter konkret vurdering vælge at foretage en høring, fx for at søge en byggesag fuldt oplyst.

Ejerformen har således betydning for vurderingen af, om enkelte beboere er parter i forvaltningslovens forstand. Udover dokumentation for fuldmagtbemyndigelse og/eller ejers attest på byggeansøgning, har kommunen har ikke pligt til at undersøge, om beslutningen om ansøgning om altaner er gyldigt vedtaget på en generalforsamling. Dertil gælder til enhver tid, at kommunen må forvente, at ansøger indsender fyldestgørende og korrekte oplysninger til brug for sagens vurdering. Hvis ikke, må kommunen anmode ansøger om yderligere oplysninger, så sagen er tilstrækkeligt oplyst, inden afgørelsen træffes.

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har besluttet, at forvaltningen i altansager uanset ejerforhold skal høre alle beboere og ejere, over hvis lejligheder der ønskes opført altaner, om dagslysforhold. De hørte beboere gøres i den forbindelse opmærksom på, at der ikke er tale om partshøring. Disse høringer er således ikke lovpligtige. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at denne praksis er vanskelig at administrere, idet der i så fald ikke vil blive foretaget en konkret vurdering af beboernes interesser i sagen, herunder deres eventuelle partsstatus efter forvaltningsloven.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningens nuværende praksis for høring i altansager hviler på reglerne om partshøring og naboorientering efter bygge-, plan- og forvaltningslovens bestemmelser, og den omfatter ikke en automatisk høring af beboere eller husstande i den samme ejendom, som der søges om altaner til. Forvaltningen baserer denne praksis på Statsforvaltningens afgørelser om partsstatus i byggesager, og anbefaler således ikke en udvidet, fast høringspraksis.

Ved ansøgninger om altaner for alle typer af ejerforhold kan det dog være hensigtsmæssigt at bede om kopi af referat fra den besluttende generalforsamling, der kan tjene som bidrag til fyldestgørende belysning af forhold, som er relevante for en sags vurdering. Dette vurderes at ligge inden for officialprincippet, altså forvaltningens pligt til at sikre en sags fulde belysning, før der træffes afgørelse. Et indblik i foreningens interne drøftelser om bygningsfysiske forhold kan således danne tidligt grundlag for vurderingen af, hvorvidt enkelte ejere, andelshavere eller lejere bør høres, inden der træffes afgørelse i sagen. Denne praksis vil fungere som en de facto præliminær, samlet høring af den enkelte forening. Som naturlig følge heraf, vil et sådant generalforsamlingsreferat vedlægges, såfremt en sag på et givent tidspunkt vurderes at skulle forelægges til udvalgets beslutning.

Forvaltningen anbefaler således, at der i forbindelse med ansøgning om altaner anmodes om kopi af generalforsamlingsreferat, samt at sådanne referater indgår i eventuelle sagsfremstillinger for By- og Miljøudvalget.

Tidligere sagsfremstilling

Praksis i By- og Miljøområdet

By- og Miljøområdet har en omfattende praksis for, at der i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelser foretages høring af kommunens borgere. I en så tæt bebygget by som Frederiksberg vil ny- eller ombygning i særligt mange tilfælde påvirke oplevelsen af lokalområdet, samt den fysiske oplevelse af tilstødende boliger, erhvervslejemål m.v. Det vurderes i hver enkelt sag, hvorvidt en høring er relevant.

I altansager foretages ofte naboorientering efter planloven, idet store områder af Frederiksberg er omfattet af lokalplaner med bevaringsbestemmelser. Forud for en sådan orientering kan der i dialog med ansøger være foretaget større eller mindre justeringer af projektets æstetiske udformning i henhold til vurderingsgrundlaget i "Din Nye Altan - fra idé til ibrugtagning" med tillæg. Dette er for at sikre, at det projekt som sendes i naboorientering er af en karakter, som forvaltningen har i sinde at godkende såfremt der ikke fremkommer indsigelser af væsentlig karakter. Det vil sige nye oplysninger til sagen som i væsentlig grad ændrer projektets forudsætninger og deraf følgende vurdering.

Hvis en nabo i en anden bebyggelse til et påtænkt byggeprojekt vurderes at måtte blive direkte berørt, og hvor det antages at den pågældende nabo ikke er fuldt oplyst om projektets konsekvenser i forhold til eksempelvis bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, foretages der partshøring efter forvaltningsloven. Høringsperioden er af minimum 2 ugers varighed.

Indblikforhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde er den hyppigste årsag til, at forvaltningen afholder partshøring i forbindelse med en altanansøgning. Der kan i sjældne tilfælde også være tale om mulige skyggegener og dagslysforringelser for omgivende naboer i anden bebyggelse. Der vil forud for en partshøring, og i dialog med ansøger, være foretaget en justering af projektets omfang, såfremt den oprindelige ansøgning vurderes at medføre væsentlige nabogener. Her skelnes mellem gener af væsentlig grad, og ændringer af fysiske forhold, som ikke kan undgås ved opsætning af altaner i tæt bymæssig sammenhæng, og dermed er forventelige. Derpå partshøres de berørte naboer, som vurderes at måtte have en væsentlig, individuel interesse i disse forhold. Karakteren af eventuelle indsigelser vurderes, før der træffes afgørelse. Vurderingen af eventuelle indsigelser kan medføre, at projektet må justeres yderligere med fornyet partshøring til følge.

Naboorientering og partshøring afholdes sideløbende, såfremt begge vurderes relevant. I begge tilfælde forudsætter en administrativ afgørelse, at der ikke fremkommer indsigelser af væsentlig karakter, eller at hensynet til sådanne indsigelser er blevet indarbejdet i projektet. Såfremt ansøger i disse tilfælde ikke er enig i forvaltningens indsigelsesvurdering og ønsker at fastholde projektets udformning, vil ansøgningen blive forelagt By- og Miljøudvalget.

Høring af omgivende naboer er således meget ofte en del af sagsbehandlingen af altansager. Forvaltningen har derimod ikke praksis for at høre de enkelte husstande i den pågældende ejendom, hvor altaner søges opsat. Forvaltningen vurderer generelt, at disse husstande er vidende om, at sagen verserer og dermed har haft mulighed for at varetage deres individuelle interesser forud for udarbejdelsen af det konkrete projekt. Forvaltningen bygger endvidere praksis på, at ansøgning om byggetilladelse i henhold til byggeloven skal signeres af ejendommens ejer eller vedlægges en fuldmagt fra denne til bemyndigelse af rådgiver. Ejerforholdet kan i denne forbindelse være beskrevet som enten andelsforening, ejerforening eller udlejningsejendom. Dermed er en boligforenings, eller den fuldmagt bemyndigede rådgivers ansøgning, udtryk for ejers samlede ønske og det antages således som udgangspunkt, at alle berørte beboere i den pågældende ejendom er fuldt oplyst om projektet og dets følger for den enkelte. Dog foretages altid en konkret vurdering af, hvilke oplysninger som eventuelt savnes og hvem, der eventuelt skal høres.

Regelgrundlag

By- og Miljøområdet har i henhold til officialprincippet ansvaret for at oplyse en sag tilstrækkeligt, inden der træffes afgørelse. Det betyder, at der skal tilvejebringes det retsgrundlag og de faktiske oplysninger, som er nødvendige for at træffe en materielt lovlig og rigtig afgørelse. Officialprincippet hører til de såkaldte garantiforskrifter. Det vil sige at den er med til at garantere, at en afgørelse er lovlig og korrekt. Hvis en sag er utilstrækkeligt oplyst, kan det betyde, at afgørelsen må tilsidesættes som ugyldig. Det kan også betyde, at sagen må genoptages, så de manglende undersøgelser kan blive foretaget. Som en del af sagsbehandlingen kan der foretages høringer, i form af naboorientering eller partshøring. I byggesager vedrørende altaner vil det være relevant at undersøge byggeloven, planloven, forvaltningsloven og god forvaltningsskik for at fastslå, hvem der kan høres.

Naboorientering

Såfremt et ansøgt byggeri kræver dispensation fra en lokalplan, herunder lokalplan med bevaringsbestemmelser skal der foretages naboorientering i henhold til planloven. Orienteringen skal sendes til:

1. ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
 2. naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd, og
 3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger
- Dispensationen kan først meddeles, når der er forløbet mindst 2 uger.

En tilsvarende naboorientering skal foretages, såfremt der ansøges om dispensation fra bestemmelser i byggeloven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser. Dette gælder dog ikke, hvis kommunen skønner, at dispensationen er uden større betydning for de pågældende naboer.

Partshøring

Der er pligt til at høre parter. For at være part kræver det, at man er individuelt og væsentligt berørt. Partshøring i byggesager har til formål at sikre, at parter kan varetage deres interesser i sagen. Derudover er partshøring en vigtig del af kommunens pligt til at sørge for, at en sag er tilstrækkelig oplyst, før der træffes afgørelse i sagen. Beboere vil af og til have en viden, som kommunen ikke har, om navnlig de faktiske forhold i ejendommen og det allerede eksisterende byggeri. Partshøringen kan derfor sikre, at kommunen har det bedst mulige grundlag for at træffe en korrekt afgørelse. Partshøring er også en garantiforskrift.

Statsforvaltningen har i 2017 i en konkret afgørelse til Frederiksberg Kommune anført, at andelshavere og lejere ikke kan være parter i byggesager. Dette skyldes, at disse alene har en brugsret til en andel/lejlighed og ikke ejerskab. Parten vil i disse tilfælde være andelsboligforeningen eller udlejer. Som følge heraf, vil det formentlig alene være beboere i ejerlejligheder, som eventuelt kan være parter, under forudsætning af, at disse er individuelt og væsentligt berørt. Der skal foretages en konkret vurdering i de enkelte byggesager for at fastslå, hvem der er parter i sagen.

Som ovenfor nævnt er det By- og Miljørådets pligt at træffe en korrekt og lovlig afgørelse på et oplyst grundlag. Såfremt det skønnes, at beboere i de enkelt lejligheder i samme ejendom har informationer, der vil kunne bidrage hertil, kan der foretages en partshøring i overensstemmelse med god forvaltningsskik. Denne vil ikke give beboerne partstatus og de hertil knyttede rettigheder, hvilket der skal oplyses om ved høringen.

Praksis i Københavns Kommune

Københavns Kommune foretager altid en konkret vurdering af, hvem der kan betragtes som parter i en sag. Det gør de også i altansager. Det er politisk besluttet, at man i altansager skal høre alle beboere og ejere, over hvis lejligheder der

ønskes opført altaner, om dagslysforhold. Dette skal ikke betragtes som partshøringer, da der ikke er tale om lovpligtige høringer, hvilket fremgår klart af høringsbrevene. Høringerne har til formål at afdække eventuelle uafklarede forhold, som ikke er afdækkede i forbindelse med en konkret ansøgning.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der er mulighed for at foretage høring af beboere i samme ejendom i forbindelse med ansøgninger om nye altaner på eksisterende etageboligejendomme, såfremt dette i den konkrete sag vurderes at kunne bidrage til oplysningsgrundlaget. Forvaltningen anbefaler, at den nuværende praksis for særskilt vurdering af høringens relevans videreføres i sin nuværende form, som værktøj i den dialogbaserede sagsbehandling af altansager.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/GH

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 9. april 2018, pkt. 110:

By- og Miljøudvalget udsatte efter drøftelse sagen.

Indstilling 9. april 2018, pkt. 110:

By- og Miljøområdet indstiller
at nærværende redegørelse tages til efterretning.

By- og Miljøudvalget 2018-21, 16. april 2018, pkt. 121:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet udvalget anmodede om at få belyst muligheden for, at ansøger redegør for eventuelle divigerende holdninger i de pågældende boligforeninger.

Indstilling 16. april 2018, pkt. 121:

By- og Miljøområdet indstiller
at nærværende redegørelse tages til efterretning.

IMMIKKOORTOQ 18: Kochsvej 7 - Altaner mod gadeside

02.34.00-P19-1214-16

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget ansøgning om opsætning af 6 altaner mod gadeside på ejendommen Kochsvej 7. Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan 105, og er registreret med SAVE-værdi 4, hvilket er lig med høj bevaringsværdi. I forbindelse med afholdt naboorientering om ansøgningen, har forvaltningen modtaget indsigelser til projektet. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen til, hvorvidt der kan meddeles dispensation fra lokalplanen.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet de anmodede om en besigtigelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra den bevarende lokalplan 105 til etablering af 6 ansøgte altaner mod gadeside
2. at der i dispensationen indgår vilkår om, at der forud for endelig byggetilladelse skal opføres 1 prøvealtan til forvaltningens godkendelse

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om at opsætte 6 altaner på 1., 2. og 3. sal mod gadesiden på ejendommen Kochsvej 7. Ejendommen er opført i 1899 og tegnet af arkitekt Julius Bagger i historicistisk stil, og fremstår som en sammenhængende bebyggelse opdelt på 3 matrikler med adresserne Kochsvej 7, 9-9A og 11. Ejendommen er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan 105, registreret med SAVE-værdi 4 samt beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som kulturmiljø.

Ved modtagelse af den oprindelige ansøgning vurderede forvaltningen, at de ansøgte altaner og deres indpasning på ejendommen, ikke i tilstrækkelig grad var forenelig med ejendommens facadearkitektur. Projektets aktuelle udformning er således resultatet af dialog mellem forvaltning, rådgiver og ejerforening, med udgangspunkt i vurdering baseret på altanmanualen "Din Nye Altan - fra ide til ibrugtagning". Idet en tilladelse forudsætter en dispensation fra lokalplanen, er der afholdt naboorientering om projektet, hvortil By- og Miljøområdet har modtaget en række høringssvar i form af indsigelser, der i overvejende grad vedrører de nye altaners præg på ejendommens samlede facadearkitektur. Der lægges i indsigelserne særlig vægt på, at opsætning af altaner mod gadeside, på en mindre del af en større, sammenhængende bebyggelse, i væsentlig grad vil forringe ejendommens facadearkitektur som helhed. Dertil er der fremkommet oplysninger om mangelfuld redegørelse for eksisterende forhold, idet der i ansøgningen ikke har været redegjort for relativt store, eksisterende altaner mod ejendommens gårdside. Altanerne mod gårdside er tilladt efter behandling i By- og Miljøudvalget den 14. juni 2010, og opfylder for så vidt angår størrelse og placering de nugældende retningslinjer. Forvaltningen har efterfølgende modtaget revideret og retvisende tegningsmateriale hvoraf disse altaner fremgår. I den forbindelse har forvaltningen vurderet, at altanerne mod gadeside af hensyn til ejendommens dagslysforhold, bør reduceres til en dybde på 90 cm, hvilket er en relativt lille dybde i forhold til altanmanualens anbefalinger. Ansøger har efterfølgende accepteret ændringen.

Sagen forelægges udvalget, idet forvaltningen har modtaget indsigelser mod ansøgningen forankret i mulig forringelse af ejendommens fremtidige helhedsvirkning.

Nye altaner mod gadeside

Gadesiden på ejendommen Kochsvej 7 til og med Kochsvej 11 er udformet som et symmetrisk facadeforløb karakteriseret af vekslende fremspring og et karakteristisk, bredt gesimsbånd, der aftegnes langs hele 4. salen og dermed binder bebyggelsen visuelt sammen. Omkring midteraksen på Kochsvej 9-9A er i dag 2 eksisterende altaner, dertil ses en eksisterende trappenedgang til forhæng på Kochsvej 7. Om end disse altaner og trappen fremstår relativt diskret på facaden, vurderes de ikke i udformning at være tilpasset ejendommens stilperiode og dermed ikke et eksempel til efterlevelse. Derfor har forvaltningen vurderet, at tilkomsten af nye altaner med målene 0,9 meter x 3,0 meter i det ansøgte antal, den ansøgte udformning og detaljering, samt en nøje indpasning i eksisterende facadearkitektur og stilperiode, vil præge bygningen i berigende grad.

Eksisterende altaner mod gårdside

I forbindelse med den afholdte naboorientering er fremkommet oplysninger om, at der i ansøgningsmaterialet og dermed vedlagte bilag til naboorienteringen, har manglet redegørelse for eksisterende altaner på ejendommens gårdside.

Forvaltningen har herefter efterspurgt og modtaget revideret tegningsmateriale, som bekræfter disse oplysninger. Således findes på gårdsiden idag de følgende altaner:

4 stk. altaner med målene 1,5 meter x 4,0 meter, dækkende et værelses- og køkkenvindue.

5 stk. altaner med målene 1,5 meter x 3,5 meter, dækkende et værelsesvindue.

Lejlighedernes loftshøjde er baseret på ansøgers oplysninger ca. 2,75 meter i stueetage og ca. 2,9 meter på øvrige etager. Med en oprindelig husdybde på ca. 10 meter, er denne dybde med altanerne mod gårdside i praksis øget stedvist med 1,5 meter. Lejlighederne oplyses indrettet med 3 værelser med bad og køkken, og med nye altaner mod gadeside vil hhv. 2 værelser, og 1 værelse, køkken og bad være dækket af altaner i 6 af lejlighederne, herunder stueetagen. Det er på baggrund af disse oplysninger, at altanerne mod gadeside af hensyn til ejendommens dagslysforhold, på forvaltningens opfordring er reduceret til en dybde på 90 cm.

Udover bemærkninger om mangler i ansøgningsmaterialet, har forvaltningen modtaget en række indsigelser, der i overvejende grad vedrører ejendommens facadearkitektur. Alle indsigelser fra de hørte naboer, kommentarer fra ansøger samt By- og Miljøområdet bemærkninger vedlægges på skemaform. Der er ligeledes indkommet bemærkninger fra 3 beboere i ejendommen Kochsvej 7. Disse har ikke været omfattet af naboorienteringen, hvilket fremgår af sagens bilag.

Vurderingsgrundlag

Ejendommen er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan 105, hvoraf det i afsnit 5.1 fremgår, at *"De på kortbilaget angivne bevaringsværdige bygninger må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget ved ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningen får en sådan udformning, at den hidtidige karakter fastholdes."*

Endvidere fremgår det af lokalplan 105, afsnit 6.1 at *"Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen."*

Ejendommen er opført i SAVE-registret med bevaringsværdi 4, hvilket er lig med høj bevaringsværdi.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget til kulturmiljø.

Frederiksberg Kommunes altanmanual "Din Nye Altan - fra ide til ibrugtagning" med tillæg er indgået i sagens vurdering.

I henhold til Bygningsreglement 2015 kap. 2.3.1 stk. 3 skal der under hensyntagen til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det ligger til væsentlig grund for vurderingen, at de ansøgte 6 altaner i udformning vurderes at være forenelige med Frederiksberg Kommunes altanmanual afsnit 2.1.1 om Altaner mod gaden. Det vurderes med det ansøgte at være muligt at opsætte altanerne under størst mulig hensyntagen til eksisterende facadeudsmykning, og selvom det vil være nødvendigt helt at fjerne visse elementer, så vurderes altanerne herefter at være naturligt indpasset på facaden i en grad, der er forenelig med bygningens stilperiode. Altanernes vurderes endvidere med deres relativt lille størrelse at kunne etableres uden væsentligt forringede dagslysforhold i de lejligheder, der i dag har altaner mod gården og de underliggende lejligheder. Der vurderes ikke at være væsentlige indbliksgener til følge for nabobebyggelse.

I spørgsmålet om hvorvidt der bør dispenseres fra den bevarende lokalplan i forhold til den omstændighed, at der ønskes opsat nye altaner lokalt på en ejendom, der indgår i en større, sammenhængende helhed fordelt på flere matrikler og boligforeninger, er det forvaltningens vurdering, at sagen har principiel karakter. Denne sag vurderes imidlertid at vise, at der ved nøje opmærksomhed på facadens stilperiode i udarbejdelse af nye altaner, lokalt kan opnås et vellykket resultat som ikke har forringende følger for helhedsvirkningen, men som derimod beriger ejendommens facade med et godt eksempel til efterlevelse. Forvaltningen anbefaler derfor, at der meddeles dispensation til opsætning af de ansøgte 6 altaner. Det anbefales endvidere, dispensationen meddeles på betingelse af 1 udført og godkendt prøvealtan, forud for endelig byggetilladelse.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/GH

Planlægningssat

Projekttegninger

Kochsvej 7-11 skråfoto

Kochsvej 7 - uden altaner

Fotoillustration

Høringssvar nr. 1 - Lars Gamdrup

Høringssvar nr. 2 - Gunnar Silberbrandt

Høringssvar nr. 3 - Silvana Cappi

Høringssvar nr. 4 - Philip Vang Jensen + Helle Krogh Madsen

Høringssvar nr. 5 - Susanne Stagge

Høringssvar nr. 6 - Charlotte Feldthus Andersen

Høringssvar nr. 7 - Peter og Heidi Ivertsen

Høringssvar nr. 8 - Mette Boss Larsen

Høringssvar nr. 9 - Birgitte Skovgaard

Høringssvar nr. 10 - Mette Frølund + Bjarne Nielsen

Høringssvar nr. 11 - Charlotte B. Nielsen + Anders M. Vestergaard

Høringssvar nr. 12 - FBLF

Høringssvar nr. 13 - Mette Røjkjær + Lars Knudsen

Høringssvar nr. 14 - Hans Rørbæk

Høringssvar nr. 15 - Polly Danneskiold-Samsøe

Høringssvar nr. 16 - Kirsten H. Christensen

Høringssvar nr. 17 - Erik Rudolph

Høringssvar nr. 18 - E/F Kochsvej 11

Ansøgers bemærkninger til høringssvar

Høringssvar på skemaform

IMMIKKOORTOQ 19: Almene boliger som krav i lokalplaner

01.02.05-G01-41-18

Resume

Forvaltningen er blevet bedt om at udarbejde retningslinjer for, hvornår planlovens mulighed for at stille krav om etablering af 25% almene boliger kan/bør bringes i anvendelse. Nærværende sagsfremstilling giver indledningsvist en kort status over almene boliger på Frederiksberg samt en beskrivelse af mulighederne for at anvende planloven til at opnå flere almene boliger.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der i forbindelse med lokalplanlægning foretages en vurdering om, hvorvidt der skal stilles krav om op til 25% almene boliger i lokalplanens område, ud fra de i sagsfremstillingen beskrevne kriterier.

Sagsfremstilling

Indledning

Frederiksberg er en mangfoldig by med en variation i boligformer, ejerformer og boligstørrelser. I Kommuneplan 2017 er det fremhævet, at Frederiksberg også i fremtiden skal være en social bæredygtig by med forskellige boligtyper. Dette sikres ved, at der skabes et varieret boligudbud, så der er plads til mange forskellige livsformer, herunder ældre, unge, studerende, udsatte borgere, familier, storfamilier og singler.

I Kommuneplan 2017 er der i retningslinjerne anført, at det konkret skal vurderes om et krav til opførelse af en andel almene boliger vil bidrage til en mere blandet sammesætning af boliger og en bedre fordeling af de almene boliger i kommunen generelt. I "Aftale om Frederiksberg Kommunes budget 2019-22" fremgår *"For at understøtte ambitionen om en balanceret og social bæredygtig boligudbygning har partierne et mål om, at op til 25% af nybyggeriet i kommende byudviklingsprojekter kan være alment."*

Med den nyeste planlov blev der givet mulighed for, at kommunerne kan stille krav om, at der i forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder kan stilles krav om, at 25% af nye boliger opføres som almene boliger. Af Kommuneplan 2017 fremgår det, at *"Kommunen vil have fokus på at planlægge for alle. I den forbindelse indgår det i vurderingen af projekterne, hvorvidt man vil benytte de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i lokalplanlægningen"*.

Det blev f.eks. i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for ejendommen C.F. Richs Vej 103, besluttet at stille krav om, at mindst 25% af boligetagearealet skulle opføres som almene. Boligerne er nu under opførelse af KAB i et samarbejde med ejendommens ejer - efter den såkaldte delegerede bygherremodel.

Almene boliger på Frederiksberg

På Frederiksberg er andelen af almene boliger knap 12% mod ca. 23% ejerboliger og ca. 28% andelsboliger samt godt 37% private udlejningsboliger. På kortet i bilaget ses placeringen af de godt 6.000 almene boliger på Frederiksberg - fordelt på familie-, ældre- og ungdomsboliger. Der er flere almene boligselskaber, som har projekter undervejs - og på kortet er der også angivet antallet af planlagte almene boliger (tallet i parentes).

Igennem de seneste år er der også planlagt for flere almene boligprojekter, uden at dette er blevet stillet som krav i en lokalplan. Her kan bl.a. nævnes flygtningeboligprojekterne, Venligbolig+ samt Falkoner Allé 128 (ved siden af Døvekirken), hvor kommunen har forestået salg af grundene til henholdsvis KAB og AAB. Der blev i 2016 gennemført udbud af grundkapitaltilskud til 100 nye almene familieboliger: Her blev gennemført en proces, hvor alle almene boligselskaber som er repræsenteret på Frederiksberg, blev budt ind til at byde på grundkapitalen.

De almene boligselskaber retter henvendelse til kommunen, såfremt de har ønske om, at kommunen yder grundkapitaltilskud til nye boliger. Som eksempel kan nævnes, at der er givet grundkapitaltilskud til indretning af 8 nye almene boliger samt give forhåndstilsagn om yderligere 9 almene boliger, i Tartuhus. Boligerne blev indrettet i en tidligere dagsinstitution, som kommunen ikke længere havde brug for - det gav så mulighed for FFB til at konvertere til boliger. I 2017 indviede FSB deres kollegie, Engbakken, med 124 boliger til studerende - et byggeri der blev opført i

samarbejde med KPC, ovenpå Falck-stationen ved Bispeengbuen. I 2018 solgte Frederiksberg Kommune 45 ældreboliger i Solbjerg Have til FFB.

I 2019 forventes der ifølge boligprogrammet ibrugtaget 514 nye boliger, hvoraf 8% forventes at være almene. I 2020 forventes der ifølge boligprogrammet ibrugtaget 426 nye boliger - hvoraf 38% forventes at være almene.

Andre muligheder for billige boliger

Mange udviklere på Frederiksberg er klar over behovet for billige boliger, og strategien om Frederiksberg som vidensby har medført, at der gennem de seneste 5-10 år er opført mange studie- og kollegieboliger, som er til at betale. Studiebøliger kan opføres af såvel almene, som f.eks. FSBs 124 studieboliger "Engbakken" ved Bispeengbuen - eller de planlagte Umeus (You-me-us) på Rolighedsvej.

Hvordan gør Københavns Kommune?

Københavns Kommune har udarbejdet nogle ret faste principper for, hvornår der stilles krav om 25% almene boliger i nye lokalplaner. Principperne tager udgangspunkt i antallet af almene boliger indenfor det pågældende skoledistrikt. Såfremt der i forvejen er 30% almene boliger indenfor skoledistriktet, er det kun i visse tilfælde, at der vil blive stillet krav om yderligere almene boliger. Det ses ikke relevant at overføre Københavns principper til Frederiksberg, idet KKs principper tager afsæt i en situation med flere byggerier på ghetto-listen. Københavns Kommune stiller kun kravet om almene boliger, såfremt projektet i alt rummer minimum 3.200 kvm., og dermed minimum 800 kvm. almene boliger. Københavns Kommunes principper bygger på et ønske om at sprede de almene boliger i kommunen og om at undgå, at der kommer flere almene boliger til et område, hvor der i forvejen er mange. Det er ikke muligt at udtale sig entydigt, om det er positivt eller negativt, at der tilføres flere almene boliger til eksempelvis en eksisterende afdeling. I nogle tilfælde kan nye almene boliger der bygges som udvidelse af en eksisterende afdeling, løfte denne og evt. gøre den mere bred socialt sammensat.

I forlængelse af projektet "Udbud af grundkapitaltilskud til 100 nye almene familieboliger" arbejder Lejerbo på at tilføre 22 familieboliger til de eksisterende 106 ældreboliger på Peter Graus Vej. Projektet vil således være med til at sikre en mere differentieret beboersammensætning i afdelingen.

Nye boligområder - eller konvertering fra erhverv til bolig:

Planlovens mulighed for at stille krav om etablering af almene boliger kan kun bringes i anvendelse ved udvikling/omdannelse af nye boligområder – som f.eks. ved udviklingen af Frederiksberg Hospital og Rolighedsvej, eller ved konvertering af erhvervsjendomme eller ejendomme til offentlige formål, til boliger. Det er således ikke muligt at stille kravet om etablering af 25% almene boliger ved udarbejdelse af lokalplaner i eksisterende boligområder.

Kravet om etablering af 25% almene boliger blev stillet i forbindelse med at ejeren af ejendommen C.F. Richs Vej 103 ønskede at konvertere ejendommen fra erhverv til bolig. Da ejendommen er beliggende i et område, der var udlagt til erhverv, var det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, der gav mulighed for boliganvendelsen. I nogle tilfælde er erhvervsjendomme placeret i områder, som i forvejen er udlagt til boliger (se bl.a. sagen om Finsensvej 15 på denne dagsorden), hvilket betyder, at konverteringen fra erhverv til bolig i nogle tilfælde kan ske uden udarbejdelse af ny lokalplan - og dermed kan kravet om almene boliger ikke stilles.

Etableringen af en ny almen boligafdeling, forudsætter et vist volumen for at være økonomisk rentabelt. Det er vanskeligt at sige noget præcist om, hvor stor en almen boligafdeling skal være for at være økonomisk bæredygtig, da dette bl.a. vil afhænge af byggeomkostningerne, som igen er meget afhængig af konjunkturerne på boligmarkedet. Det kunne bl.a. ses, da FFB senest udbød ca. 1.500 etagemeter boliger på Søndre Fasanvej - hvor det ikke var muligt at opnå et licitationsresultat, der holdt sig indenfor rammebeløbet. Til sammenligning ses dog at Københavns Kommune holder fast ved kravet om almene boliger, såfremt der kan etableres 800 boligetagemeter. BL - og flere almene boligselskaber udtaler da også, at de mener, der kan være økonomisk bæredygtighed i at opføre almene afdelinger på størrelser helt ned til 800 boligetagemeter. Dette vil dog typisk forudsætte, at byggeriet opføres i en delegeret bygherremodel for at være økonomisk bæredygtigt.

Den økonomiske ramme for almene boliger

Almene boliger bygges inden for Almen Boligloven, der opererer med et loft (det såkaldte rammebeløb) for, hvor store omkostninger der må være forbundet med at opføre og drifte boligerne. Rammebeløbet er nødvendigt for at sikre, at huslejen i de almene boliger holdes på "et acceptabelt niveau".

Rammebeløbet er byggeriets totalomkostning, og skal således også indeholde udgiften til eksempelvis køb af grund og etablering af bilparkeringspladser. I en by som Frederiksberg, er det udfordrende at opføre boliger indenfor denne økonomiske ramme. Grundpriserne er højere end i resten af landet og også højere end mange steder i København. Dertil kommer kravet om etablering af en bilparkeringsplads pr. familiebolig - og såfremt dette ikke kan lade sig gøre, dispensation mod indbetaling til P-fonden.

Forvaltningen er ofte i dialog med bygherrer om muligheden for at opføre dele af projekter som almene boliger, og et projekts businesscase vil i udgangspunkt blive forringet med et krav om almene boliger i forhold til andre ejerformer. Endvidere kan projektøkonomien også blive påvirket af kravet om kommunal anvisning.

Lovgrundlag

Lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger mv. af 26.februar 2015.

Kriterier ved vurdering af krav om almene boliger:

I forbindelse med lokalplanlægning vurderes, om der stilles krav om op til 25% almene boliger ud fra følgende kriterier:

Rummer projektet andre former for billige boliger?

Almene boliger er typisk boliger med en forholdsvis lav husleje, men der findes også andre måder at tilvejebringe billige boliger på. Som eksempel kan nævnes konceptet Umeus (You-me-us), som planlægges opført på en del af Rolighedsvejs-arealet. Boligerne, der er forbeholdt studerende forventes udlejet til priser, der stort set svarer til niveauet for huslejen i eksempelvis FSBs ungdomsboliger på Engbakken.

Det er dog også vigtigt at holde sig for øje, at huslejens udvikling i almene boliger stort set følger inflationen, hvorimod huslejeniveauet i øvrigt følger en markedsleje. Dette vil indebære en mulighed for, at huslejen i boliger der ikke opføres efter loven om almene boliger, udvikler sig i en anden takt end huslejen i almene boliger.

Det bør indgå som kriterie ved vurderingen af, om der stilles krav om 25% almene boliger i en lokalplan, om der planlægges for andre former for billige boliger samt omfanget af disse i forhold til den samlede boligmasse i lokalplanens afgrænsning.

Rummer projektet andre former for boliger, der understøtter Frederiksberg Strategiens mål om at være en social bæredygtig by?

Frederiksberg Strategiens mål om at være en social bæredygtig by, handler bl.a. om at "inkludere og styrke alle borgere og understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber".

Det bør indgå som kriterie, om projektet rummer andre boligformer, der understøtter Frederiksberg Strategiens målsætning om den social bæredygtige by.

Det kan også indgå i vurderingen, at om der skal stilles krav om op til 25% almene boliger, om der i nærområdet forefindes blandede boligtyper, herunder om der i forvejen er et større antal almene boliger.

Projektets omfang:

Ved opførelse af almene boliger, oprettes der typisk en ny afdeling. En fornuftig drift af en afdeling fordrer, at denne har en vis størrelse - eller at der eksisterer gode muligheder for samdrift med en eksisterende almen boligafdeling, som er beliggende nær den nye afdeling. Som beskrevet ovenfor, stiller Københavns Kommune krav om, at den nye boligafdeling skal være på minimum 800 kvm baseret på en tilkendegivelse fra BL's 1. kreds.

KAB har oplyst, at de vurderer, at der skal være tale om minimum 25 nye boliger for at en ny selvstændig boligafdeling, kan opføres økonomisk forsvarligt. Dette vil svare til, at projektet skal kunne rumme 2.500 kvm. almene boliger ved en gennemsnits boligstørrelse på 100 kvm.

Det kan indgå som kriterie, at projektet rummer minimum 3.200 kvm, idet øvrige forhold omkring projektet kan begrunde et højere minimumskrav.

Rummer projektet andre elementer der understøtter Frederiksberg Kommunes arbejdsprincip om at få mest mulig ud af investeringerne?

Et af de fire arbejdsprincipper i Frederiksberg Strategien handler om at få mest muligt ud af investeringerne - med henblik på at skabe merværdi og synergi. Princippet gælder, hvad enten der er tale om kommunale eller private investeringer, og formålet er at koble indsatserne med henblik på at sikre, at det enkelte projekt i videst muligt omfang bidrager med noget til byen. Bidraget til byen kan eksempelvis være i form af etablering af rekreative arealer, i form af grønne åndehuller eller stiforbindelser, kulturelle-, fritids-, eller andre offentlige formål - eller andre formål med offentlig adgang.

Et andet mål i Frederiksberg Strategien er at værne om Frederiksbergs særlige identitet ved bl.a. at sikre bevaring af kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. I praksis betyder det, at bygherrer mødes med krav om nænsom renovering af eksisterende ejendomme, når disse f.eks. omdannes fra erhverv eller offentlige formål til boliger. I nogle tilfælde vil krav til bevarelse af kulturværdier ikke kunne rummes indenfor rammebeløbet til almene boliger.

Et projekts samlede realiserbarhed vil afhænge af de samlede krav til projektet. En lokalplan må ikke afskære grundejeren fra en rimelig økonomisk udnyttelse af sin ejendom, og reguleringen skal derfor tage hensyn til de økonomiske

konsekvenser af de enkelte krav i lokalplanen. Der kan på den baggrund opstilles et kriterie, der omhandler de samlede krav til projektet med fokus på, om projektet rummer elementer, der i øvrigt giver noget til byen og udfordrer projektets økonomi.

Sammenfatning

Kriterierne for hvornår der stilles krav om etablering af 25% almene boliger i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan i henholdsvis Lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger mv. af 26. februar 2015, kan sammenfattes i nedenstående:

Kriterie

Ja Nej

Billige boliger:

Rummer projektet i øvrigt 25% boliger med en husleje der er på niveau med almene boliger?

Social bæredygtig by:

Rummer projektet i øvrigt 25% boliger som lever op til Frederiksberg
Strategiens mål om at "understøtte mødet mellem generationer og giver plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber"?

Er der en varieret boligsammensætning i nærområdet?

Projektets omfang:

Udgør projektets boligandel minimum 3.200 kvm. således, at der kan stilles krav om minimum 800 kvm almene boliger? (øvrigt forhold omkring projektet kan begrunde et højere minimumskrav)

Mest mulig ud af investeringerne:

Rummer projektet i øvrigt elementer der "giver noget til byen" - det kan eksempelvis være offentlig tilgængelige arealer, kulturinstitutioner eller andet?

Rummer projektet bevaring af kulturværdier eller arkitektoniske værdier via renovering af eksisterende bygningsmasse, som kan være vanskelige at fastholde med krav om alment byggeri?

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering:

Byudvikling på Frederiksberg handler om at udvikle byen, sådan at den også i fremtiden kan opfylde mange behov og byde velkommen til alle, ligesom byens sammensatte karakter skal bevares, og nye projekter tilpasses den lokale sammenhæng. Når en bygherre henvender sig om et muligt projekt, afsøges mulighederne for, at netop dette projektønske kan medvirke til, at byen udvikler sig i en positiv retning, og at boligtilvæksten sker på en balanceret måde. Denne balance handler bl.a. om, at borgerne oplever, at der samtidig med at byen tilføres flere boliger, gives noget tilbage til byen - f.eks. i form af nye offentlig tilgængelige byrum, et arkitektonisk løft til en bygning eller andet.

Som nævnt er der igennem de seneste 5-10 år gennemført flere projekter med almene boliger på Frederiksberg: Disse projekter har enten været initieret af de almene boligselskaber eller af kommunen. På grund af den økonomiske ramme, som de almene boliger opføres under, viser erfaringen, at det kræver et vist volumen at få en business case til at hænge sammen, når der indgår almene boliger i et projekt. Det viser sig da også i forvaltningens dialog med bygherrer og projektudviklere, at en forudsætning for et projekts gennemførelse vil være, at der ikke stilles krav om almene boliger. Det må således kunne forventes, at der vil være udviklingsprojekter, som ikke kan gennemføres, såfremt der stilles krav om 25% almene boliger.

Økonomi

Ved opførelse af almene boliger, yder kommunen grundkapitaltilskud, hvilket pt. udgør 10% (som gennemsnit, afhænger af boligtype og -størrelse) af de samlede byggeomkostninger.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
LRM

Planngussat

A3 kort almene boliger på Frederiksberg

IMMIKKOORTOQ 20: Frederiksvej 11A-15 - status på byggesag

02.34.00-P19-1395-16

Resume

I forlængelse af meddelelsespunkt til udvalget af 19. november 2018 har By- og Miljøudvalget anmodet om at få sagen forelagt efter endt partshøring.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om forvaltningens bemærkninger til borgerhenvendelse om sagen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at status på byggesagen tages til efterretning

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opsætning af ni altaner mod gård på ovennævnte ejendom. Ejendommens lofthøjder er usædvanligt lave i forhold til den eksisterende boligmasse på Frederiksberg. Ejendommen er en firetagers ejendom fra midten af 1800 tallet med en loftshøjde i lejlighederne omkring 2,50 meter. Ejendommen er en andelsboligforening.

Forvaltningen har vurderet, at forvaltningens praksis for behandling af dagslysforhold i ansøgninger om altaner skulle suppleres af opsætning af en mock-up på stedet. Herefter har forvaltningen vurderet, hvilken dybde altanerne kan have for at tilgodese tilstrækkeligt dagslys. Forvaltningen har vurderet, at der kan etableres altaner med en dybde på 1,25 m (ved en længde på 3,17 m), uden at dagslysforholdene reduceres væsentligt. Dette skal ses i forhold til, at der normalt kan opnås tilladelse til altaner med en dybde på 1,50 m (ved en længde på 3,50 m).

En af beboerne i stueetagen, hvor der søges om at etablere altaner over, har fulgt sagen løbende. Beboeren er ikke interesseret i, at der sættes altaner op over hendes stuelejlighed. Beboeren er som andelshaver i forvaltningslovens forstand ikke part i byggesagen. Andelsboligforeningen tegner foreningen og er part i sagen.

Ansøgningen har været sendt i partshøring hos naboer på Frederiksvej 17, 1. og 2. sal, som er parter i sagen. Der er indkommet et høringssvar, som er imod opsætning af altanerne på Frederiksvej 15, 1. og 2. sal, th. Høringssvaret er kommenteret af ansøger, og begge bilag indgår i forvaltningens videre sagsbehandling. Høringssvaret handler blandt andet om indblik fra altanerne, mulig fremtidig støj samt forringelse af udsyn.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet er i gang med den videre sagsbehandling af ansøgningen efter endt partshøring. Forvaltningen vurderer, at der ikke er tale om en væsentlig indsigelse, idet afstand fra altan til nabovindue overholder gældende praksis. Forhold vedrørende støj og udsyn reguleres ikke i byggelovgivningen. Før en byggetilladelse kan udstedes skal der fremsendes statiske beregninger og detaljetegninger til eventuel godkendelse. Byggetilladelsen vil kunne påklages af parter i sagen.

Ilanngussat

Bilag 2 mail til ansøger

Bilag 1 høringssvar

Bilag 3 Svar fra ansøger

IMMIKKOORTOQ 21: Finsensvej 15, Etablering af studieboliger

02.34.00-K08-48-18

Resume

By- og Miljøområdet forelagde i juni 2018 en principiel forespørgsel om konvertering af kontorbygningen på Finsensvej 15 til studieboliger. Projektet er blevet bearbejdet og har nu opnået en tilfredsstillende arkitektonisk kvalitet, således at man er klar til at fortsætte videre til ansøgningsfasen. Sagen forelægges udvalget til endelig godkendelse.

Beslutning

Et flertal i By- og Miljøudvalget (Jan E. Jørgensen, Brian Holm, Nikolaj Bøgh, Flemming Brank, Helle Sjelle) vedtog at godkende projektet på betingelse af, at der opnås en tilfredsstillende deltageringsgrad med hensyn til materialer og proportioner i en tæt dialog med forvaltningen.

Gunvor Wibroe bad om at få sagen i Kommunalbestyrelsen.

Thyge Enevoldsen, Ruben Kidde og Balder Mørk Andersen tog forbehold.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at projektet godkendes på betingelse af, at der opnås en tilfredsstillende detaljeringsgrad med hensyn til materialer og proportioner i en tæt dialog med forvaltningen.

Sagsfremstilling

Ejendommen på Finsensvej 15 er en fem-etagers kontorbygning med et areal på 5.567 m² samt en kælderetage på 2.416 m². I dag huser bygningen Styrelsen for Patientsikkerhed, som forventes at flytte pr. 1. september 2019. COPI GROUP ApS har erhvervet ejendommen med henblik på at konvertere den til studieboliger. Det ny projektforslag indeholder 187 boliger, og der indrettes boliger i alle etager og dele af stueetagen. Resten af stueetagen indrettes til fællesformål med café, studieområde, fælleskøkken, opholdsrum og lign. Der indrettes fælleskøkkener på hver etage. Kælderetagen indrettes primært til parkering- og depotformål samt vaskeri og træningsfaciliteter. Iht. Kommuneplanens rammer 2017 skal der ved med etablering af studieboliger etableres 1 bilparkeringsplads pr. 200 m² og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, som i nærværende projekt svarer til 27 bilparkeringspladser og 374 cykelparkeringspladser. I projektforslaget etableres der 32 bilparkeringspladser og 374 cykelparkeringspladser. Derudover skal der etableres opholdsarealer svarende til minimum 30 % af bruttoetagearealet. Af projektforslaget fremgår, at der etableres 1.740 m² opholdsarealer svarende til 31,3 % af etagearealet. Opholdsarealer etableres primært på ejendommens eksisterende parkeringsområde mod øst samt en tagterrasse på 5. sal.

Siden sidste indstilling af projektforslaget har COPI GROUP og deres rådgiver haft et tæt samarbejde med By-, Kultur- og Miljøområdet om at bearbejde projektet, således at der opnås den ønskede kvalitet, i form af flere bæredygtige tiltag, opgradering af facader, kreativ og tilgængelig indretning samt øget integration af bygningen i kvarterets udvikling. Der er til projektet tilført sedumtag, permeable- og grønne opholdsarealer, ventilation med varmegenvinding, og de eksisterende 3-lags termoruder fra 2011 genanvendes, og facader renoveres således at "100 meter facaden" brydes i flere mindre sektioner og tilpasses eksisterende nyere arkitektur i området i både materialeholdning og skala.

Regelgrundlag

Der er ingen lokalplan for området, og der tages derfor afsæt i kommuneplanens rammebestemmelser. Kommuneplanens rammer udlægger området til blandede byfunktioner, med boliger, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner i op til 6 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 135. Kommuneplanen muliggør således en bredere udvikling i området. Der er på ejendommen den 2. marts 1967 tinglyst en deklaration, der i punkt 6 foreskriver, at bygningen kun må benyttes til kontorformål. Deklarationen er ikke i modstrid med kommuneplanens rammer, men forhindrer anvendelsen af netop denne bygning til andet end kontor. En konvertering til studieboliger forudsætter, at kommunalbestyrelsen som påtaleberetiget undlader at håndhæve deklarationens punkt 6. Deklarationen regulerer kun anvendelsen af ejendommen og kan håndhæves efter Planlovens § 43. I udvalgte beslutning 04. juni 2018 fremgår det, at forvaltningen skal rette henvendelse til Transport, Bygnings- og Boligministeriet, jf. deklarationen. Forvaltningen kan oplyse, at Transport-, Bygnings og Boligministeriet har med bekendtgørelse - BEK nr 536 af 19/07/1989 bemyndiget kommunalbestyrelsen til at udøve Boligministeriets beføjelser vedrørende ældre deklarationer og servitutter.

By- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det foreliggende projekt har opnået en tilfredsstillende udformning og bidrager til Frederiksbergstrategiens målsætning om Frederiksberg som vidensby, samtidig vil omdannelsen med flere nye studieboliger kunne bidrage positivt til kvarterets udvikling i forlængelse af Start-up City . Variationen boliger og tilhørende fællesområder, såsom fælleskøkkener, studiebibliotek og træningsfaciliteter vurderes at imødekomme forskellige studerendes behov. Projektets 187 nye boliger vil samlet bidrage til at by- og boligkvaliteten styrkes i en positiv retning, dels ved flere studieboliger, etablering og begrønning af opholdsarealer samt forskønnelse af indre og ydre arkitektur. By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer fortsat, at projektet ligger indenfor rammerne af Kommuneplan 2017. Forvaltningen vurderer, at projektet ikke er lokalplanpligtigt, idet der er tale om en eksisterende bebyggelse, der omdannes, og ikke en ny bebyggelse.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget
DD/PM

Planlægning

Indstilling 04-06-2018 - Finsensvej 15

Bilag -Projektforslag-Finsensvej 15

IMMIKKOORTOQ 22: Startredegørelse for byudvikling Værnedamsvej 13A & 13B samt Frederiksberg Allé 22A

01.02.05-P16-9-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal med udgangspunkt i startredegørelse tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg og lokalplan. Projektet omhandler omdannelse af eksisterende skole og offentligt utilgængeligt område, til blandet byområde med boliger, hotelfunktion, mindre erhvervsvirksomheder og offentligt tilgængelige byrum. Der har været afholdt forudgående høring om planerne på baggrund af visionsnotat. Visionen er justeret i startredegørelse med udgangspunkt i væsentlige temaer i de indkomne høringssvar.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der udarbejdes lokalplan for matriklerne 76d og 79b til blandede byfunktioner,
2. at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent,
3. at der afholdes ekstraordinært borgermøde, efter en vedtaget startredegørelse og før et forslag til en lokalplan behandles.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget behandlede den 5. november forslag til startredegørelse for byudvikling Værnedamsvej 13A og 13B samt Frederiksberg Allé 22A.

Udvalget udsatte sagen og anmodede om en revideret startredegørelse baseret på et mindre bebyggelsesomfang i gårdmiljøet, begrænsning af mulighederne for ekstra etager ovenpå de to skolebygninger, en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boligformer samt en belysning af mulighederne for en samlet gårdsanering.

Forvaltningen har på den baggrund været i dialog med ejer og potentiel køber, og der foreligger nu en ny startredegørelse baseret på følgende principper:

- Som tilskud til områdets ellers lukkede karakter, udvikles et roligt grønt gårdmiljø med offentlig adgang, hvor det er muligt at bevæge sig igennem fra Værnedamsvej til Frederiksberg Allé.
- Der sker ikke yderligere fortætning i selve gårdmiljøet. Det vil sige, at der ikke placeres mere byggeri i gården (matrikel 76d) end der fjernes ved tilsvarende nedrivning (garager, gangbro og administrationsbygning).
- Erstatningsbyggeri i gårdmiljøet placeres under hensyn til at skabe et frodigt og roligt nærmiljø af høj kvalitet.
- I gården vil eksisterende skolebygninger og nyt erstatningsbyggeri, primært komme til at indeholde familieboliger.
- Bebyggelsen mod Værnedamsvej betragtes som en del af karréens kant, og projektet tager derfor udgangspunkt i, at der kan ske tilbygning til denne (på matrikel 79b) med op til 2.000 m² under forudsætning af, at bygningen højdemæssigt tilpasses den omkringliggende karré, og at facaden ud mod Værnedamsvej ikke ændrer udtryk.
- Bygningen ændrer anvendelse, til erhvervslokaler i form af hotel eller kontorhotel for mindre virksomheder.
- Den første del af passagen fra Værnedamsvej vil i stueetagen rumme funktioner, der "forlænger" Værnedamsvejs hyggelige stemning ind i passagen, men ikke ind i gårdmiljøet. Funktionerne tilpasses i kommende lokalplanforslag, så der ikke vil være støjende aktiviteter i passagen i de sene aften- og nattetimer.
- Parkering til biler placeres i underjordisk p-anlæg med indkørsel fra Frederiksberg Allé, og antallet af parkeringspladser vurderes konkret i forhold anvendelsen, og i henhold til gældende parkeringsnormer i kommuneplan 2017.

I det videre arbejde frem mod et forslag til en ny lokalplan, udvikles konkrete arkitektoniske løsninger, som bl.a. giver svar på:

- Hvordan erstatningsbyggeri for den nedrevne administrationsbygning og andre mindre bygninger, bedst placeres i gårdmiljøet
- Hvilke aktiviteter, der kan indarbejdes så byrummene får den ønskede karakter og stemning
- Hvad der er den optimale udformning af bygningen mod Værnedamsvej, særligt i dens møde med gårdmiljøet.

Disse spørgsmål skal bl.a. indgå i den videre borgerdialog om projektet. Der vil efter vedtagelsen af startredegørelsen, blive afholdt et ekstraordinært borgermøde, som en del af arbejdet med lokalplanforslaget.

Forudgående høring

Da de gældende rammer i Kommuneplan 2017, ikke giver mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, yderligere etager eller at øge bebyggelsesprocenten, vil en ny planlægning for området betyde, at der skal ændres i kommuneplanens rammer. Ændringer som forvaltningen har vurderet som værende af væsentlig karakter. Kommunalbestyrelsen vedtog derfor, sammen med en visionen for området, i foråret 2018 at indkalde idéer og forslag i en forudgående høring om et kommuneplantillæg for området. Høringen forløb over 4 uger i perioden 30. maj til 27. juni 2018. I den periode indkom i alt 132 høringssvar, som er gennemgået og behandlet i en hvidbog.

Primære temaer i indkomne høringssvar

De centrale temaer i høringssvarene vedrører bekymringer for støj i gården, aften, nat og weekend, bekymringer for skygge og mistet udsyn samt bekymring for højt og tæt byggeri. Samtidig udtrykkes bekymring for, at nye funktioner i området vil påvirke miljøet og eksisterende erhverv på Værnedamsvej negativt, og at der vil komme øgede gener fra biltrafik og manglende parkeringspladser. En anden bekymring er, at området bliver utrygt, hvis det gøres offentligt tilgængeligt.

Der er også indkommet flere idéer og forslag, hvor mange går på at bevare miljøet, som det er i dag, med skole eller tilsvarende, eller benytte det til kulturinstitutioner eller som grøn bypark. Flere ønsker også boliger samt mindre erhvervsfunktioner, som ikke støjer.

Høringssvarene har givet anledning til en justering af den oprindelige vision i startredegørelsen, og der vil fortsat blive arbejdet med justering, indpasning og kvalitet i projektet i det kommende lokalplanarbejde. Særligt vil der blive fokuseret på støjgener (balancen mellem byliv og ro), skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner (hvilke, hvor de placeres og hvordan det reguleres).

Idéer og forslag vil indgå i det videre planarbejde.

Alle høringssvar er vedhæftet som bilag, som ét samlet dokument med nummerering af hvert enkelt høringssvar som henviser til rækkefølgen i resumé og oversigt i Hvidbogen.

Revideret projekt

Grunden huser i dag Prins Henriks Skole, som er fordelt to matrikler med et samlet areal på 5.150 m², med tre bygninger på i alt ca. 7.088 m² (inklusive høj kælder) samt sekundært byggeri i form af gangbro, skur og cykelskure på ca. 212 m². I alt ca. 7.300 m².

Bygherren ønsker at ændre anvendelsen fra skole/erhverv til blandede byfunktioner i form af hovedsageligt familieboliger i gården, og hotel eller kontorhotel (serviced office) i karrébebyggelsen mod Værnedamsvej. Dertil ønsker bygherre at øge det samlede antal etagemeter med 2.000 m². Det øgede antal etagemeter skal alene ske som udvidelse og tilbygning af eksisterende bygning i karréstrukturen mod Værnedamsvej, hvorimod der i gården udelukkende bygges nyt, svarende til hvad der nedrives og dermed ikke fortættes yderligere.

Projektets hovedgreb

Området gøres offentligt tilgængeligt med passage fra Værnedamsvej til Frederiksberg Allé, og der etableres et nyt grønt gårdmiljø der indrettes med forskellige mindre byrum/haverum. Indretning og funktioner i gårdrummet tilpasses folk i alle aldre, børn såvel som ældre. Det er tanken at første del af gårdrummet tættest på Værnedamsvej får karakter som det mest offentlige byrum, og at graden af privathed stiger jo længere man bevæget sig ind i gårdmiljøet mod Frederiksberg Allé og nær de bygninger som primært indeholder familieboliger.

Ny bebyggelse tager udgangspunkt i, at gården (matrikel 76d) og karréen (matrikel 79b) kan opfattes forskelligt, og dermed udvikles forskelligt.

I gården vil der ikke ske yderligere fortætning, og der bygges derfor ikke mere, end der fjernes ved nedrivning. Her forslås tilbygningen fra 1972, samt skure, cykelskure og gangbro nedrevet. Nyt byggeri i gården, sker i form af byhuse i 2½ etage, med et samlet antal etagemeter svarende til antal etagemeter som nedrives. Byhusene placeres under hensyn til at skabe et frodigt og roligt nærmiljø af høj kvalitet.

Begge de oprindelige skolebygninger (Frederiksberg Allé 22B og Værnedamsvej 13A) renoveres og ombygges indvendigt.

Mod Værnedamsvej betragtes bebyggelsen som en del af karréen. Det forslås, at der bygges nyt som tilbygning til eksisterende bygning (som nedrives delvist), og at det samlede etageantal kan øges med op til 2.000 m² i forhold til i dag. Den oprindelige facade mod Værnedamsvej bevares, og højdemæssigt tilpasses den nye tilbygning den omkringliggende karré.

Samlet etageareal for hele området vil dermed i fremtiden udgøre ca. 9.300 m², og svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 180 pct. Den faktiske bebyggelsesprocent for skolens område er i dag på ca. 140 pct. (Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for den omkringliggende karrébebyggelse er ca. 220 pct.)

Funktioner

Det er ønsket, at området i fremtiden skal indeholde blandede byfunktioner i form af boliger, hotel eller kontorhotel (serviced office), samt evt. mindre erhvervsvirksomheder som kontor, administration og mindre butikker og café/spisested.

Funktionerne placeres således, at de publikumsorienterede funktioner (hotel, café, mindre butikker) placeres mod Værnedamsvej. I passagen kan ligeledes placeres mindre butikker o. lign. som trækker publikum til, men som ikke skaber støj i aften- og nattetimer.

Gårdrummet vil fortrinsvis bestå af familieboliger, ca. 48 boliger, evt. med mulighed for mindre kontorerhverv eller små butikslokaler i udvalgte stueetager. På den måde fastholdes bylivet mod gadesiden, imens gårdrummet fremstår fredeligt som de øvrige karréer. Det endelige program for funktioner, skal fastsættes i lokalplanfasen, ligesom det skal endelige afklares hvorvidt bygningen mod Værnedamsvej skal indeholde hotel eller kontorhotel.

Arkitektur

Bevaringsrådgiver har udarbejdet en rapport om eksisterende bygninger på skolens område. Alle tilføjelser og tilbygninger vil tage udgangspunkt i rapportens anbefalinger, herunder vedrørende linjer/symmetri, helhedstræk, farvesammensætning og materialer. I videst muligt omfang bevares bygningernes arkitektoniske elementer og kvaliteter. De nye byhuse er inspireret af typiske værkstedshuse og baghuse i baggårde på Frederiksberg, og udføres i materialer, der harmonerer med stedet.

Der skal arbejdes videre med, hvordan udvidelser og tilbygninger, tilfører bygningerne yderlige kvaliteter og underbygger eksisterende arkitektoniske principper. Der skal ligeledes arbejdes videre med indretningen og kvaliteten af de enkelte boliger.

Fordi de eksisterende bygninger har været anvendt til skole er de relativt dybe, og der skal derfor arbejdes med at sikre tilstrækkeligt dagslys i de enkelte boliger.

Gårdsammenlægninger

Gårdsammenlægninger kan ske, både med og uden støtte fra byfornyelsesmidler.

Hvis en gårdsammenlægning støttes med byfornyelsesmidler, foreskriver byfornyelsesloven, at der ikke må være offentlig adgang til gårdrummet. Derudover er der i byfornyelsesstrategien lagt op til at projekter i områdefornyelsen prioriteres højest. Frederiksberg Kommune har i den foreslåede byfornyelsesstrategi for 2019-22, valgt at fokusere på områdefornyelsen i kvarteret Finsensvej Vest.

Såfremt det er et politisk ønske, at der skal være offentlig adgang til gårdrummet, er det således ikke en mulighed at tænke gårdsammenlægning med byfornyelsesstøtte som en del af projektet og projektområdet. Det vil i så fald være grundejerne selv, der skal afholde alle udgifterne til gårdsammenlægningen.

Almene boliger

Forvaltningen har været i dialog med udvikler om muligheden for op til 25 % almene boliger i projektet. Udvikler - såvel investor som sælger - tilkendegiver, at man i dette projekt går efter at blande bolig og erhverv og ikke blande ejerformer, og at de i fald almene boliger skulle blive et krav, ikke ønsker at gå videre med projektet.

Forvaltningen har samtidig foretaget en konkret vurdering af projektets potentiale i forhold til at medvirke til flere almene boliger på Frederiksberg. På Prins Henriks Skole ville der være tale om et projekt af meget begrænset størrelse, og dermed en almen boligafdeling (10-12 boliger). Sammenholdt med øvrige kommunale krav om fx bevaring af bygningsarv og indretning af boliger i bevaringsværdige bygninger kan det derfor vise sig vanskeligt at holde byggeomkostningerne indenfor det fastsatte rammebeløb.

Se endvidere forvaltningens forslag til nye generelle kriterier for, hvornår kommunen bør stille krav om op til 25% almene boliger i nye lokalplaner, fremlagt ved samme møde (14. januar 2019).

Trafik og parkering

Cykelparkering etableres både på terræn og i kælder. Bilparkeringen sker i en parkeringskælder med adgang fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads.

Miljø og bæredygtighed

Når arbejdet sættes i gang, vil der blive foretaget en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Bygherre har tilkendegivet, at man i muligt omfang vil bygge på bæredygtige løsninger og vil desuden have fokus på CO₂-neutralitet. Tiltag som dog ikke kan reguleres med en lokalplan. I forbindelse med udviklingen af projektet vil der - udover førnævnte - være fokus på, at tilbageholdelsen af regnvand sker i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Eksisterende regnvandsreservoir bevares, eller flyttes og genetableres andet steds på grunden.

Eksisterende plangrundlag

Projektområdet omfatter rammeområde 7.E.1 Frederiksberg Allé (Erhvervsområde) samt dele af rammeområderne 7.C.1 og 7.C.2 (Blandede byfunktioner) i Kommuneplan 2017. De gældende rammer giver ikke mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, ligesom de ikke giver mulighed for mere end 6 etager eller øget bebyggelsesprocent, som i dag er på hhv. 110 (7.E.1) og 150 (7.C.1 og 7.C.2). Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår antal etager, anvendelse og bebyggelsesprocent.

Området er aktuelt omfattet af 2 lokalplaner. Lokalplan 76, der udlægger gården (matrikel 76d) til erhverv med mulighed for fortsat anvendelse til skole, og udlægger karréen (matrikel 79b) til beboelse og forretningsvirksomhed. Derudover er området omfattet af lokalplan 79 med tillæg, der er et supplement til eksisterende lokalplaner og har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af områdernes bebyggelses ydre fremtræden.

Opførelse af større ny bebyggelse og ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at området, som i dag er lukket og utilgængeligt for offentligheden, kan blive et tilskud til byen, når der gives offentlig adgang, og gårdsumsmiljøet gøres tilgængeligt.

Et anvendelsesskift fra erhverv/skole til blandede byfunktioner, med ro i gården og aktivitet mod gaden, vil tilpasse sig områdets eksisterende funktioner, men uden at lukke sig om sig selv. Eksisterende bygninger tilpasses de nye funktioner med tilbygninger og ombygninger, og sammen med nybyggeri i mindre skala, skabes varieret arkitektur, grønne byrum og nye oplevelser.

Projektet understøtter dermed kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, om at bruge byens rum på nye og anderledes måder og om at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, herunder butiksliv, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også Frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og om at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der skal arbejdes videre med den arkitektoniske kvalitet af tilbygninger, tilføjelser og nybyggeri. Hvordan nye bygninger placeres i gården og tilpasses og bliver et tilskud til området og bygningerne, og hvordan byhustemaet udfoldes. Herunder hvordan der arbejdes med skala, skabes variation og sammenhæng, facadernes udtryk og materialitet.

Det vurderes endvidere, at der skal arbejdes videre med opholdsarealerne, lys- og lydforholdene i gårdrummene og i de enkelte boliger.

Forvaltningen vurderer desuden, at høringssvarene i den forudgående høring giver anledning til en justering af den oprindelige vision i forbindelse med det kommende lokalplanarbejde, hvor der skal være særligt fokus på støjgener (balancen mellem byliv og ro), byrumsbearbejdning, skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner.

Tidligere sagsfremstilling

Projektområdet ligger i den sydøstlige del af Frederiksberg Kommune, grænsende op til Københavns Kommune. Grunden er centralt placeret inde i karréstrukturen mellem Værnedamsvej, Gl. Kongevej, Frederiksberg Allé og Sankt Thomas Allé, som primært består af ejendomme i 5 og 6 etager.

Der er tale om et blandet byområde med etagebyggeri mod gaden, med butikker, caféer, restauranter og kontorer i stuen, og med boliger i de øvrige etager. I områdets baggårde, findes baghuse i forskellige skala, som indeholder blandt andet boliger, kreative erhverv samt mindre detail- og produktionsvirksomheder.

Grundens areal er på 5.150 m², og huser i dag Prins Henriks Skole, som er fordelt på tre bygninger på sammenlagt 7.088 m². Bygningerne er hovedsageligt opført i midten og slutningen af 1800-tallet, med løbende større og mindre ombygninger og en nyere tilbygning fra 1972.

Bygherren ønsker at ændre anvendelsen fra erhverv til blandede byfunktioner, samt at ombygge og udvide de eksisterende ejendomme og tilføje nybyggeri i form af byhuse i 3 etager.

Forudgående høring

Da de gældende rammer i Kommuneplan 2017, ikke giver mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, yderligere etager eller at øge bebyggelsesprocenten, vil en ny planlægning for området betyde, at der skal ændres i kommuneplanens rammer. Ændringer som forvaltningen har vurderet som værende af væsentlig karakter. Kommunalbestyrelsen vedtog derfor, sammen med en visionen for området, i foråret 2018 at indkalde idéer og forslag i en forudgående høring om et kommuneplantillæg for området. Høringen forløb over 4 uger i perioden 30. maj til 27. juni 2018. I den periode indkom i alt 132 høringssvar, som er gennemgået og behandlet i en hvidbog.

Primære temaer i indkomne høringssvar

De centrale temaer i høringssvarene vedrører bekymringer for støj i gården, aften, nat og weekend, bekymringer for skygge og mistet udsyn samt bekymring for højt og tæt byggeri. Samtidig udtrykkes bekymring for, at nye funktioner i området vil påvirke miljøet og eksisterende erhverv på Værnedamsvej negativt, og at der vil komme øgede gener fra biltrafik og manglende parkeringspladser. En anden bekymring er, at området bliver utrygt, hvis det gøres offentligt tilgængeligt.

Der er også indkommet flere idéer og forslag, hvor mange går på at bevare miljøet, som det er i dag, med skole eller tilsvarende, eller benytte det til kulturinstitutioner eller som grøn bypark. Flere ønsker også boliger samt mindre erhvervsfunktioner, som ikke støjer.

Høringssvarene har givet anledning til en justering af den oprindelige vision i startredegyrelsen, og der vil fortsat blive arbejdet med justering, indpasning og kvalitet i projektet i det kommende lokalplanarbejde. Særligt vil der blive fokuseret på støjgener (balancen mellem byliv og ro), skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner (hvilke, hvor de placeres og hvordan det reguleres).

Idéer og forslag vil indgå i det videre planarbejde.

Alle høringssvar er vedhæftet som bilag, som ét samlet dokument med tydelig nummering af hvert enkelt høringssvar som henviser til rækkefølgen i resumé og oversigt i Hvidbogen.

Hovedgreb og funktioner

Områdets eksisterende baghuse (i 1-6 etager) er medvirkende til at gøre karréområdet til noget særligt, da det er et af ganske få steder hvor der er baghuse på Frederiksberg.

Baghustemaet, områdets grønne struktur med træer og grønne vægge samt de interessante oplevelser og funktioner der blandes, er en stedsspecifik egenart som projektet tager afsæt i og ønsker at bygge videre på.

Værnedamsvej 13B: Den tidligere Sløjdskele som vender ud mod Værnedamsvej, ønskes udvidet med ny tilbygning bagud mod skolegården. I den forbindelse bliver den vestlige bygningsfløj delvist nedrevet, dog ikke sydfacaden henvendt mod passagen, som søges bevaret. Højden foreslås øget med én etage på bygningens bageste del til i alt 6 etager, samme højde som nabobygninger og mange andre bygninger i området. Det markante gavparti mod Værnedamsvej i 5 etager, vil fremstå som oprindelig. Bygningen foreslås indrettet til hotel eller kontorhotel (serviced office) med mindre lokaler til café og butik i stueetagen mod Værnedamsvej og i passagen og mod skolegården.

Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22B: Bygningerne i skolens gård, foreslås tilføjet en etage på tagenes midte. Faktiske højder (meter) svarer til øvrige bygningshøjder i området. Tagprofilen foreslås ændret, herunder med nye kviste og bygningerne tilføjet altaner. Indvendigt renoveres begge ejendomme og ombygges til familieboliger. Rent teknisk betyder den høje kælder, at etageantallet vil blive 7 etager, hvilket indgår i kommuneplantillægget.

Nye byhuse: Endelig planlægges der opført i alt 6 -12 boliger fordelt på ca. 5 enheder, i op til 3 etager inde i skolens gård, på grundens nordlige og vestlige del, som indrettes til familieboliger.

Et mindre byhus med erhverv placeres på områdets sydlige del, ved ankomsten via passagen fra Værnedamsvej.

På udvalgte placeringer i stueetagen kan der være mulighed for mindre kontor- og serviceerhverv så som tegnestuer, reklamevirksomheder mv. eller mindre detailvirksomheder gallerier, boghandler o. lign.

Samlet ønskes der nedrevet og tilføjet byggeri, der giver mulighed for i alt ca. 10.050 etagemeter på skolens område, svarende til en bebyggelsesprocent på 195%, og med en højde, der tilpasser sig områdets øvrige karrébebyggelse. Heri er medregnet høj kælder. Den faktiske bebyggelsesprocent for skolens område er i dag på ca. 140 %. For karréerne omkring skolen, gælder gennemsnitlige bebyggelsesprocent på ca. 220%, hvilket også er normalen for karréer i området generelt.

Funktionerne placeres, således at dem der genererer mest publikum (hotel, café, mindre butikker) placeres mod Værnedamsvej og i passagen mod Værnedamsvej. Det øvrige område domineres af familieboliger, med mulighed for mindre kontorerhverv som fx tegnestuer, fotografer, grafikere, reklamevirksomhed etc. i udvalgte stueetager. På den måde fastholdes bylivet mod gadesiden, imens gårdrummet fremstår mere fredeligt som de øvrige karréer.

Arkitektur

Bevaringsrådgiver har udarbejdet en rapport om eksisterende bygninger på skolens område. Alle tilføjelser og tilbygninger vil tage udgangspunkt i rapportens anbefalinger, herunder vedrørende linjer/symmetri, helhedstræk, farvesammensætning og materialer. I videst muligt omfang, bevares bygningernes arkitektoniske elementer og kvaliteter. De nye byhuse er inspireret af typiske værkstedshuse og baghuse i baggårde på Frederiksberg, og udføres i materialer, der harmonerer med stedet.

Der skal arbejdes videre med, hvordan udvidelser og tilbygninger, tilfører bygningerne yderlige kvaliteter og underbygger eksisterende arkitektoniske principper. Der skal ligeledes arbejdes videre med indretningen og kvaliteten af de enkelte boliger.

Fordi de eksisterende bygninger har været anvendt til skole, er de relativt dybe, og der skal derfor arbejdes med at sikre tilstrækkeligt dagslys i de enkelte boliger.

Opholdsarealer

Området, som i dag ikke er tilgængeligt for offentligheden, ønskes gjort tilgængeligt med passage fra Værnedamsvej til Frederiksberg Allé. Det er tanken, at stedet skal fungere som et tilskud til byens grønne struktur. Med en serie rolige byrum, der indrettes forskelligt, og et stiforløb som binder dem sammen, inviteres gående til at færdes igennem området.

Den tidligere skolegård tættest på Værnedamsvej, tænkes som det mest offentlige rum, og indrettes med mulighed for leg og plads til ophold under træernes kroner.

Imellem det to centrale bygninger får byrummet en mere privat karakter og bagest hvor tilbygningen fra 1972 tænkes fjernet, etableres det tredje og sidste byrum hvor der også er gode muligheder for sol sidst på dagen. Der vil være fokus på kvalitet i indretning og overflader, og med beplantning i form af træer, grønne bede og blomster.

De eksisterende træer bevares, og dele af bygningsfacaderne begrønnes. Tilbygningen bagud fra Værnedamsvej, forsynes med en tagterrasse, ligesom der forslås altaner og tagterrasser på dele af de centrale skolebygninger samt på byhusene.

Der skal arbejdes videre med, hvordan indretningen af fællesarealerne kan blive et tilskud til byen og samtidig understøtte et socialt fællesskab i bebyggelsen. Der skal blandt andet fokuseres på at sikre variation i uderummene, balancen mellem det offentlige og private og på at skabe områder med sol og læ.

Trafik og parkering

Cykelparkering etableres både på terræn og i kælder. Bilparkeringen sker i en parkeringskælder med adgang fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads.

Miljø og bæredygtighed

Når arbejdet sættes i gang, vil der blive foretaget en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bygherre har tilkendegivet, at man i muligt omfang vil bygge på bæredygtige løsninger og vil desuden have fokus på CO₂-neutralitet. Tiltag som dog ikke kan reguleres med en lokalplan.

I forbindelse med udviklingen af projektet vil der - udover førnævnte - være fokus på, at tilbageholdelsen af regnvand sker i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Eksisterende regnvandsreservoir bevares, eller flyttes og genetableres andet steds på grunden.

Almene boliger

I henhold til kommuneplanens retningslinjer har forvaltningen vurderet, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt at stille krav om, at en andel (op til 25%) af boligerne bliver almene. Det er forvaltningens vurdering, at projektet ikke er egnet til at integrere almene boliger. Der vil i givet fald blive tale om en meget lille boligafdeling, og det vil med de krav til arkitektonisk indpasning og byrumsmæssig kvalitet, som stedet kræver, og projektets hovedgreb lægger op til, næppe være økonomisk realistisk indenfor de aktuelle rammebeløb til alment byggeri.

I forhold til området bemærkes, at Frederiksberg Allé 16 allerede rummer 34 2-værelses ældreboliger med kommunal anvisning (100%).

Eksisterende plangrundlag

Projektområdet omfatter rammeområde 7.E.1 Frederiksberg Allé (Erhvervsområde) samt dele af rammeområderne 7.C.1 og 7.C.2 (Blandede byfunktioner) i Kommuneplan 2017. De gældende rammer giver ikke mulighed for at udvikle hele projektområdet med blandede byfunktioner, ligesom de ikke giver mulighed for mere end 6 etager eller øget bebyggelsesprocent, som i dag er på hhv. 110 (7.E.1) og 150 (7.C.1 og 7.C.2). Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår antal etager, anvendelse og bebyggelsesprocent.

Området er aktuelt omfattet af 2 lokalplaner. Lokalplan 76, der udlægger området til erhverv med mulighed for fortsat anvendelse til skole, og lokalplan 79 med tillæg, der er et supplement til eksisterende lokalplaner og har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af områdernes bebyggelses ydre fremtræden.

Opførelse af større ny bebyggelse og ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at området, som i dag er lukket og utilgængeligt for offentligheden, kan blive et tilskud til byen, når der gives adgang, og pladser og haverum gøres tilgængelige. Det er samtidig vurderingen, at projektet med afsæt i "baghustemaet", en eksisterende kvalitet som er særlig på dette sted, kan tilføre yderlige kvaliteter til skolens nuværende arealer.

Et anvendelsesskift fra erhverv/skole til blandede byfunktioner, med ro i gården og aktivitet mod gaden, vil tilpasse sig områdets eksisterende funktioner, men uden at lukke sig om sig selv. Eksisterende bygninger tilpasses de nye funktioner, med tilbygninger og ombygninger, og sammen med nybyggeri i mindre skala, skabes varieret arkitektur, grønne byrum og nye oplevelser.

Projektet understøtter dermed kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, om at bruge byens rum på nye og anderledes måder og om at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, herunder butiksliv, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også Frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og om at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der skal arbejdes videre med den arkitektoniske kvalitet af tilbygninger, tilføjelser og nybyggeri. Hvordan de tilpasses og bliver et tilskud til området og bygningerne, og hvordan byhustemaet udfoldes.

Herunder hvordan der arbejdes med skala, skabes variation og sammenhæng, facadernes udtryk og materialitet.

Det vurderes endvidere, at der skal arbejdes videre med opholdsarealerne, lys- og lydforholdene i gårdrummene og i de enkelte boliger.

Forvaltningen vurderer desuden, at høringssvarene i den forudgående høring giver anledning til en justering af den oprindelige vision i forbindelse med det kommende lokalplanarbejde, hvor der skal være særligt fokus på støjgener (balancen mellem byliv og ro), byrumsbearbejdning, skyggepåvirkning samt anvendelse/funktioner.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget

JD/NS

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 5. november 2018, pkt. 364:

Udvalget udsatte sagen og anmodede om en revideret startredegørelse baseret på et mindre bebyggelsesomfang i gårdmiljøet, en begrænsning af mulighederne for ekstra etager oven på de to skolebygninger i gården, en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boligformer samt en belysning af muligheden for en samlet gårdsanering.

Indstilling 5. november 2018, pkt. 364:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at der udarbejdes lokalplan for matriklerne 76d og 79b til blandede byfunktioner,
2. at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af anvendelse, antal etager og bebyggelsesprocent.

Ilanngussat

Startredegørelse_PHS Værnedamsvej_14.01.2019_02

Hvidbog

Den Franske Skole værdisætning

Høringssvar_Samlet og nummereret

Gårdsammenlægning

IMMIKKOORTOQ 23: Startredegerelse for lokalplan for boliger og erhverv på C.F. Richs Vej 107

01.02.05-P16-16-18

Resume

By- og Miljoudvalget skal på baggrund af startredegerelsen tage stilling til igangsætning af udarbejdelse af et kommuneplantillæg med ændring af bebyggelsesprocenten, og en ny lokalplan, der ændrer anvendelsen på matriklen fra erhverv til bolig- og erhvervsformål.

Beslutning

By- og Miljoudvalget vedtog,

1. at der udarbejdes lokalplan for ejendommen C.F. Richs Vej 107 til bolig- og erhvervsformål,
2. at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af bebyggelsesprocenten,
3. at der skal stilles krav om op til 25 % almene boliger.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der udarbejdes lokalplan for ejendommen C. F. Richs Vej 107 til bolig- og erhvervsformål,
2. at der udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2017 med ændring af bebyggelsesprocenten,
3. hvorvidt der skal stilles krav om op til 25 % almene boliger.

Sagsfremstilling

Projektområdet ligger i den vestlige del af kommunen. Grunden afgrænses mod nord af C.F. Richs Vej, mod vest af byggemarkedet STARK og mod syd af et markant buet etagebyggeri i 6 etager. Mod øst er der netop vedtaget en ny lokalplan (nr. 210) der muliggør opførelse af almene familieboliger og studieboliger i 4-7 etager. Det er tanken, at den nye bygning sammenbygges med denne nye bebyggelse, og på den måde fremstår som én samlet karrébebyggelse.

På grunden er i dag placeret kontorejendom på ca. 2.815 m² opført i 1988. Bygherren ønsker at ændre anvendelsen fra erhverv til bolig- og erhverv og opføre en ekstra etage ovenpå den eksisterende bygning mod C.F. Richs Vej, til i alt 6 etager. Endvidere ønsker bygherren at opføre en ny bygning på 5 etager, i forlængelse af naboens kommende studieboligbebyggelse i 4 etager. Det samlede etageareal for den nye bebyggelse udgør 6.023 m². Bebyggelsesprocenten er derfor 202 %.

I bygningen henvendt mod C.F. Richs Vej, ønskes indrettet fitnesscenter i de 3 nederste etager. I de 3 øverste etager ønskes indrettet familieboliger. Den nye etageejendom bagerst på grunden ønskes indrettet til seniorenede familieboliger. I alt indeholder projektet 38 familieboliger fordelt på 4.253 m² og 1.770 m² erhverv.

Det skal i det videre arbejde undersøges, hvordan man i samarbejde med naboejendommen kan skabe en samlet karrébebyggelse, herunder med mulighed for indretning af fælles gårdarealer som kan medvirke til at understøtte det sociale fællesskab på tværs af boligformer, generationer og ejerforhold.

Arkitektur

Den eksisterende bygning fremstår i dag som et bastant elementbyggeri med facadeelementer i røde mursten. Det er blevet vurderet, at en fremherskende kvalitet i det omkringliggende kvarter, er de sandfarvede og guldpuddede ejendomme. En kvalitet som den kommende nabobebyggelse C.F. Richs Vej 103, med teglfacader i grålige og sandfarvede nuancer, også lader sig inspirere af. På den baggrund er det tanken, at facaderne i dette projekt beklædes med murværk i blødsrøgne teglsten i lyse sandfarvede nuancer. Det skaber en sammenhæng med naboejendommene og reference til det omkringliggende kvarters arkitektoniske kvaliteter.

Udformning af taget vil være fladt, så det skaber visuel sammenhæng til de øvrige tage i området. Samtidig vil taget på baghuset blive udnyttet til en tagterasse.

I det videre arbejde, skal udformningen af trappetårnene mod gårdsiden bearbejdes nærmere, således af de tilfører kvalitet til facadeudtrykket. Det skal herunder undersøges, om de kan fremstå mere åbne, og med større vinduesareal.

Opholdsarealer

Der etableres gode og kvalitative opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet for familieboligerne og 10% erhvervsarealet, og kommuneplanens norm for opholdsarealer er dermed overholdt. Opholdsarealer tænkes etableret på

terræn i et fælles gårdrum. Det er endvidere planen, at gårdrummet kan etableres sammen med naboejendommen til et større fælles gårdrum. Samtidig etableres opholdsarealer i form af sydvendte altaner og fælles tagterrasse på sydlige nybyggeri med senioregnede familieboliger.

Opholdsarealerne på terræn bliver placeret oven på en parkeringskælder. Det skal i det videre arbejde derfor undersøges nærmere, hvordan regnvand håndteres, og hvordan gårdrummet beplantes. Samtidig skal det indrettes, så det understøtter den sociale interaktion i bebyggelsen på tværs af aldersgrupper.

Trafik og parkering

Bilparkeringen sker i en parkeringskælder, med nedkørsel via rampe i gården, med adgang fra porten mod C.F. Richs Vej. Der etableres 56 parkeringspladser til biler, og kommuneplanens norm er dermed overholdt.

Der skal etableres 147 cykelparkeringspladser, som placeres i kælder under baghuset, og på terræn nær primære hovedindgange.

I det videre arbejde skal der afklares nærmere, hvordan cykelparkeringen placeres og indrettes mest hensigtsmæssigt, ligesom der skal gøres plads til særligt pladskrævende cykler.

Principper for boligtilvækst

I forbindelse med principperne for boligtilvækst blev det besluttet, at de kun skulle omfatte konvertering af mindre erhvervslejemål til boligformål. Konvertering af større erhvervslejemål skulle vurderes individuelt i forbindelse med lokalplanprocessen, og hvordan projektet passer ind i forhold til det konkrete sted i kommunen.

Byområdet, som projektet indgår i, fremstår mindre tæt end resten af Frederiksberg, og i det konkrete tilfælde vurderes det, at projektet og en øget tæthed kan bidrage til større byrums kvalitet i området.

Almene boliger

I nabobebyggelse C.F. Richs Vej 103, har Frederiksberg Kommune med lokalplan 210, stillet krav mindst 25 % almene boliger. Forvaltningen har i forbindelse med aktuelle projekt, været i dialog med bygherre om muligheden for op til 25 % almene boliger.

Miljø og støj

Der er ikke konstateret jordforurening på ejendommen, trods forurening på naboejendomme på vidensniveau 2 på grund af olie- og benzinkomponenter fra de tidligere aktiviteter (autoværksted og servicestation).

I det videre arbejde skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes i forhold til nordfacadens trafikstøj fra den nærtliggende C. F. Richs Vej, uden at man går på kompromis i forhold til kvaliteten i det arkitektoniske facadeudtryk eller boligernes indretning.

Eksisterende plangrundlag

Projektet er omfattet af Kommuneplan 2017, hvor området er udpeget som byudviklingsområde ved Flintholm Nord. Rammerne udlægger området til blandede byfunktioner, herunder boligbebyggelse og byggeri med max. etageantal på 6-10 etager med en max bebyggelsesprocent på 150 %. Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår bebyggelsesprocenten.

Lokalplan 36 omfatter ejendomme på 6 forskellige matrikler, på C.F. Richs Vej 115–107. I lokalplanen er der udpeget 2 underområder. Underområde I, som omfatter den buede boligbebyggelse på den tilgrænsende sydlige matrikel, er udlagt til boligformål. Underområde II omfatter projektområdet og matriklerne vest for projektområdet, og er udlagt til erhvervsformål. Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes ny lokalplan, der omfatter projektområdet og udlægger det til blandet bolig- og erhvervsformål.

Naboer

Det skal i den videre bearbejdning undersøges, hvordan samarbejde med nabomatrikler kan skabe fællesløsninger i forbindelse med parkering og opholdsarealer.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, magistraten og kommunalbestyrelsen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at den eksisterende bygning får et markant arkitektonisk løft, med facader som skaber god sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse, og bygger videre på områdets kvaliteter. Der skabes gode opholdsarealer, som samtidig har potentialet til, at indgå som en del af en fælles karrébebyggelse med et stort fælles gårdrum med naboejendommen. Forvaltning vurderer endvidere, at projektet vil bidrage med bykvalitet og mere byliv i

området, og at det vil være et godt udgangspunkt for en evt. kommende mulig udvikling af STARK-grunden. Projektet understøtter derfor kommuneplanens mål, om at udvikle by- og boligkvaliteter.

Projektets bidrager med et opretholde erhvervslokaler i området, hvilket samtidig reducerer boligantallet. Med den meget beskedne størrelse en almen boligafdeling kan udgøre, vurderer forvaltningen, at projektet ikke er velegnet til at stille krav om almene boliger. Til gengæld arbejdes der på at projektet indgår i et fælles gårdhave projekt med nabobebyggelsen, hvor der vil blive bygget almene boliger og studieboliger. Dermed vurderer forvaltningen, at den samlede karré vil bidrage til en blandet by.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der skal arbejdes videre med opholdsarealerne, herunder forarealer og kantzoner, både mod byen og mod gården. Samtidig skal parkeringspladser til cykler indarbejdes i projektet, så de placeres tæt på indgange, herunder til kommende fitnesscenter, uden at man går på kompromis med kvaliteten i opholdsarealerne. Det skal undersøges nærmere, hvordan fælles løsninger med kommende naboejendom, som kommer til at indeholde almene familieboliger og studieboliger, kan medvirke til at understøtte fællesskaber på tværs af boligformer, generationer og ejerforhold. Arkitektonisk skal facadernes arkitektur udfoldes yderligere, herunder hvordan der skabes variation og sammenhæng med nabofacadernes udtryk og materialitet.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget
JD/NKS

Planlægningssat

Startredegørelse_17.12.2018

IMMIKKOORTOQ 24: Forslag til Lokalplan 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub

01.02.05-P16-11-18

Resume

By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 221 og forslag til Kommuneplantillæg 8 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanen omhandler opførelse af et byggeri til 'Generationernes by: Modernisering af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub'.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

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

1. at forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

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

4. at forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Det kommunale plejehjem Ingeborggården, Troels-Lunds Vej 27-29, skal nedrives, da boligerne ikke lever op til nutidens krav, og der skal i stedet opføres et nyt plejehjem på samme grund. Byggeprocessen skal foregå i etaper til en ny samlet kapacitet på 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. En etapevis byggeproces betyder, at der fastholdes plejeboliger i hele perioden. Med udvidelsen af Ingeborggården er der mulighed for en bredere udvikling af det samlede område omkring Ingeborggården i samspil med Frederiksberg Boldklub, der ønsker at bygge nyt for at opgradere klubbens sociale rum og omklædningsfaciliteter. Der er efter fælles udbud af opgaven 'Generationernes by: Modernisering af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub' i 2017 valgt et projekt fra G.V.L. Entreprise A/S med Rubow Arkitekter A/S, BBP Arkitekter A/S og Dominia A/S, der på en arkitektonisk overbevisende måde understøtter et aktivt liv og samvær på tværs af generationer ved at dele, overlappe og låne rum, funktioner og faciliteter hos og med hinanden. Projektet løser opgaven med at integrere et stiforløb gennem bebyggelsen, skabe gode opholdsarealer og adgangs- og parkeringsforhold.

Projektområdet

Ingeborggården er placeret ved Troels-Lunds Vej i den vestlige del af Frederiksberg. Plejehjemmet støder mod vest op til Frederiksberg Boldklub og boldbanerne ved Jens Jessens Vej. Ingeborggården er opført i 3-4 etager i 1972 og klubhuset i 2 etager i 1995. De to bygninger er i dag helt adskilte ved en stiforbindelse, som er indrammet af hegn mod begge ejendomme. Plejehjemmet orienterer sig mod indre grønne gårdum, mens klubhuset orienterer sig mod boldbanerne på den vestlige side af klubhuset. Syd for Ingeborggården ligger boligbebyggelsen Sophie Amaliegården fra 1963 i 8 etager og øst for ligger ældreboligbebyggelsen Kastanjehaven fra 2013 i 5 etager. Mod nord ligger et villaområde i 1-2 etager. Området er primært udbygget i mellem- og efterkrigsårene og har en sammensat karakter med kontrastfyldte materialer og volumener samt store skalaspring mellem de små villahaver og de store boldbanearealer. Der ses endvidere en mangfoldighed med mange forskellige anvendelser, såsom boliger, plejehjem og boldklub. Området ligger nær s-togsstationerne K.B. Hallen og Ålholm, og buslinjer på Roskildevej og Peter Bangs Vej forbinder til det centrale Frederiksberg.

Borgerinddragelse og lokalplanproces

By-, Kultur- og Miljøområdet har i forhåndsdialogen haft stor fokus på programmet for bygningen og samspillet til det omgivende byområde. Der har været afholdt flere workshops med klub- og plejehjemspersonale samt to åben-hus arrangementer og to nabodialogmøder med de nærmeste naboer, som har haft betydning for bygningens indretning, byrum og grønne udtryk. I dialogen med naboerne har de trafikale udfordringer ved større arrangementer tilknyttet boldklubben fyldt meget, men også ønsket om, at bygningen skal give noget tilbage til nærområdet i form af grønne områder og legearealer har været drøftet.

Vision

Med visionen om 'Generationernes by' på Frederiksberg ønskes et aktivt liv og samvær på tværs af generationer. Ved at sammenkoble plejehjemmet, klubhuset og udviklingen af området er visionen, at beboere, brugere og naboer understøttes i muligheden for at komme hinanden ved og på sigt danne relationer. Visionen er at tilbyde nærområdet et fælles hus og udearealer, der kan samle området.

Arkitektur

Projektet er udformet i harmoni med områdets forskellige overordnede strukturer som et rationelt byggeri med et unikt, organisk aktivitetslandskab. Bygningen trækker sig mest muligt tilbage i forhold til villaerne på nordsiden af Troels-Lunds Vej og tager de syd for liggende etagebebyggelsers struktur op. Bygningens planløsning med to sammensatte 'plusforme' giver korte facader og varierende uderum, der spiller sammen med naboområder og nabobebyggelser. Bebyggelsens vestlige 'plus' mod boldbanerne bliver i 6 etager og det østlige 'plus' i 5 etager. Stueetagen har søjlegangsmotiver, som danner en fin overgang mellem inde og ude. Facader udformes i lys gul/sandfarvet tegl med store vinduesåbninger og terrasser. De aktive uderum kobles med den slyngende nord-syd gående stiforbindelse og placeres i den vestlige ende ud mod boldbanerne. Mødet mellem funktionerne beriger hinanden i projektet. Plejehjemmet får nutidige og attraktive boliger samt fællesarealer og boldklubben gode klubhusfaciliteter.

Funktioner

Bygningsmæssigt planlægges plejeboligerne placeret over stueetagen i de to 'plusforme' med hvert sit centrale hjerte og sydvestvendte terrasser. Stueetagen beholdes klub og fælles funktioner, herunder service- og køkkenfaciliteter. Boldklubben er placeret i den vestlige bygningsfløj. Placeringen i vestfløjen har helt særlige kvaliteter i forhold til udearealer og fællesfunktioner. Klubben adskilles funktionelt fra Ingeborggården af en sportslobby, der leder til omklædning i kældere, klublokaler i stueplan og sportscafé på 1. sal. Byggeriet kommer samlet til at omfatte ca. 18.600 m², hvoraf servicearealet til plejeboligerne udgør ca. 3.500 m², køkken ca. 335 m² og den nye klubbygning ca. 745 m².

Byrum og opholdsarealer

Projektet rummer opholdsareal efter kommuneplanens krav til opholdsareal på 30 % af etagearealet for plejeboligerne og 10 % af etagearealet for klubhuset og servicefaciliteter. Opholdsarealerne er fordelt på fælles terrasser, altaner og opholdsarealer på terræn med et samlet areal på ca. 6.200 m². Til boligerne etableres der private altaner og 9 store fælles grønne terrasser, så beboerne tilbydes attraktive og indbydende opholdsarealer tæt på boligen. I tilknytning til sportscaféen etableres en stor panoramaterrasse. Opholdsarealer på terræn etableres som 6 byrum: Ingeborg Plads med ophold og parkering ved hovedindgangen, Parkeringslunden og aktivitetslunden mod øst med mulighed for aktiviteter og parkering, Den hemmelige have (Demenshaven) mod syd til beboerne og Sportstorvet og Streetzonen mod vest med aktiviteter, multibane og tribunebakke. De nærliggende skolers elever og nærområdets børn indtænkes som livgivere til stedet og inviteres af byrummenes uformelle aktivitets- og legeområder.

DGNB (bæredygtighedscertificering)

Det nye Ingeborggården bliver DGNB-certificeret til sølv. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter ved byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Nogle af de tiltag, der er med til at gøre projektet bæredygtigt og sikre en DGNB-certificering er:

- høj arkitektonisk kvalitet, herunder materialer der patinerer smukt og har lang levetid,
- robusthed og en bygning med forskellige anvendelser,
- fælles udearealer med gode legefaciliteter for børn, siddepladser for voksne og en begrønning, der både yder beskyttelse, giver skygge og mulighed for øjenkontakt,
- stor udstrækning af grønne elementer på terrasser og i byrum og opsamling af regnvand til vanding af disse,
- valg af energieffektive tekniske installationer, herunder systemer for belysning, ventilation, køling og rumopvarmning, og
- energikrav svarende til BR 2020

Trafik

Ingeborggården får en ny samlet kapacitet på 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. Dette medfører en mindre forøgelse i personale- og pårørendetrafik, som vurderes til ikke at påvirke trafikmønstret i området væsentligt. Dertil kommer at størstedelen af beboerne har deres dagligdag på Ingeborggården. Hvad angår klubben er der i dag meget trafik til og fra boldbanerne. Særligt i spidsbelastningerne eftermiddag/aften og weekender omkring fodboldkampe er området trafikalt belastet og parkeringsbehovet overstiger den nuværende kapacitet. En gennemførelse af lokalplanen vil dog hverken forbedre eller forværre trafikbilledet.

Med hensyn til varelevering til Ingeborggården vil mindre varebiler køre ind på forpladsen, Ingeborg Plads, mens større lastbiler holder på Troels-Lunds Vej. I den forbindelse omdisponeres svinget Jens Jessens Vej/Troels-Lunds Vej, så der bliver plads til, at lastbiler, andre biler osv. kan holde ved Ingeborggården samtidig med, at busser passerer på vejen.

Dobbeltudnyttelse indtænkes i vareleveringslommen, så denne også kan bruges som kys-og-kør plads. Renovationskøretøjer tilgår affaldshentningen fra Marielystvej. Affald hentes fra affaldsbygning placeret på terræn som en del af bygningens østfløj. Ved at etablere en læsezone på Marielystvej vil 5 offentlige parkeringspladser blive omfattet af et tidsbegrænset parkeringsforbud i dagtimerne. Ved denne løsning frigøres der areal til grønt byrum på arealet øst for bebyggelsen, som ellers ville skulle bruges til manøvreareal.

Parkering

Parkeringskravet er for klubben fastsat til 5 bilparkeringspladser efter kommuneplanens parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 150 m² institution (klubbyggeri). For plejeboligerne giver kommuneplanen mulighed for at vurdere behovet konkret. Ud fra plejehjemmets aktuelle brug af de 32 eksisterende bilparkeringspladser til de eksisterende 156 boliger plejeboliger er der foretaget en screening af behovet for parkering i tilknytning til Ingeborggården. Screeningen angiver et forventet behov på 40 bilparkeringspladser til det nye Ingeborggården. Myndighedskravet til det nye byggeri fastsættes således til 45 parkeringspladser.

Parkeringspladskravet for det samlede projekt har i konkurrencematerialet og startredegørelsen været fastsat til 77 parkeringspladser på terræn på baggrund af dels byggeriets egne behov og dels et ønske om at tilføre ekstra pladser til området generelt. Ved at parkeringsoptimere udearealerne er det muligt at indpasse i alt 71 pladser. Hele den østlige side af projektområdet vil med dette krav være befæstet som parkerings- og manøvreareal, og ankomstpladsen Ingeborg Plads vil fremstå som ren parkeringsplads og manøvreareal. Det kan ses på vedlagte bilag 3.

I bearbejdningen af vinderprojektet har den gode balance mellem grønne byrum og parkeringsarealer været diskuteret med projektets arkitekter, naboer og klub- og plejehjemspersonale. Fra plejehjemmets side har der været et ønske om en ankomst til plejehjemmet med opholdsmuligheder og grønt, og der har også været ønske om udkig til noget grønt mod øst fra aktivitetscenteret i stueetagen. Fra naboers side har der ligeledes været ønske om grønne byrum til gavn for nærområdet. Disse ønsker bliver svære at tilgodese, hvis der stilles krav om 71 parkeringspladser inden for projektområdet.

Samlet vurderes det derfor, at lokalplanen skal stille krav om 45 parkeringspladser, og at områdets trafikale udfordringer skal løses på anden vis. En gennemgang af områdets veje og et bud på en optimering af parkeringsmulighederne vil indgå som et fremtidigt tiltag til at afhjælpe de eksisterende udfordringer. En foreløbig gennemgang af området viser, at der på vejene Jens Jessens Vej, Troels-Lunds Vej og Marielystvej kan optimeres med 50-65 pladser. Denne øvelse vil skulle sammentænkes med ønsker om bedre og sammenhængende cykel- og stiforbindelser i området generelt, da det ikke er muligt både at parkeringsoptimere og lave cykelstier efterfølgende uden konsekvenser for parkeringspladserne.

Lokalplanen angiver ikke, som nævnt i startredegørelsen, en rampe til nedkørsel til parkeringskælder fra Ingeborg Plads. Parkeringskælderen (15 parkeringspladser) blev fravalgt i KB-sag 27. august 2018 med licitationsresultat og godkendelse af forhandlingsmandat. Det blev i den forbindelse besluttet, at optionen om parkering i konstruktion ikke skulle udnyttes, da det blev vurderet, at dem, der parkerer i området (boldklubbens brugere) parkerer i kortere tid på tilgængelige pladser på terræn, og derfor erfaringsmæssigt ikke kører i parkeringskælder. Pladserne ville således risikere ikke at blive anvendt trods behov.

Sammenhænge og forbindelser

Stien mellem Jens Jessens Vej og Rådmand Steins Allé slynges og flettes med Ingeborggårdens bygning og udearealer, og skaber et aktivitetsbånd langs stien. Tanken er, at stiforbindelsen på sigt kobles bedre til de to nærliggende s-togsstationer K.B. Hallen og Ålholm samt Kærlighedsstien, der løber mellem de to stationer vest for boldbanerne, så der derved skabes ét sammenhængende stiforløb i området. I projektet med det nye Ingeborggården indgår også en opgradering af stiforløbet fra Ingeborggården til Rådmand Steins Allé med blandt andet nye aktiviteter langs stien.

Støj

Rådgivningsfirmaet Miljøakustik har i december 2018 udarbejdet en støjredegørelse for multibanen og boldbanerne vest for projektområdet. Der er ikke fastsat vejledende grænseværdier for multibaner og boldbaner, men Miljøstyrelsens vejledning for kunstgræsbaner 2018 peger bl.a. på erfaringer fra Kløvermarkens Idrætsanlæg, hvor det vurderes, at der kan accepteres op til 55 dB. Støjredegørelsen viser, at boldbanerne og multibanen vil påvirke plejecentrets vestlige facade med over 55 dB. I lokalplanen er der derfor fastsat støjbeskyttende foranstaltninger i form af lydisolering af vinduerne på plejehjemmet samt støjdæmpende foranstaltninger af multibanen (nedgravning, belægning osv.). En endelig vurdering af afværgeforanstaltningerne har af tidsmæssige årsager ikke været muligt, men vil fremgå af den endelige lokalplan.

Planforhold

Området er omfattet af Kommuneplan 2017's rammeområder 2.B.13 og 2.O.11 til henholdsvis etageboliger i maksimalt 6 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 % og offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, conferencefaciliteter samt kontorerhverv, der naturligt

knytter sig til områdets funktion i maksimalt 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 %. Projektets hovedtanke er at smelte de to funktioner, plejehjem og boldklub, sammen, så der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med et nyt rammeområde, der muliggør denne blandede anvendelse. Det nye rammeområde giver således mulighed for etageboliger og offentlige formål, en maksimal bebyggelsesprocent på 185 % for området under ét og et maksimalt etageantal på 6 etager. Den vestlige del af projektområdet er omfattet af Lokalplan 109 for et område, der omfatter idrætsanlægget ved Jens Jessens Vej. En ny bebyggelse til Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan, som afløser en del af Lokalplan 109.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver et kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet med det nye Ingeborggården kan danne rammen for et moderne plejehjem kombineret med attraktive boldklubfaciliteter på en måde, så de to funktioner og de to forskellige aldersgrupper kan mødes og få glæde af hinanden. Den nye bebyggelse vil invitere nærområdets beboere og brugere indenfor, ligesom de aktive uderum bliver et tilskud til de mange børn og unge, der færdes i området.

De grønne arealer er en central del af projektet, og det vurderes, at den gode balance mellem grønne byrum og parkeringsarealer bedst opnås med et parkeringskrav på 45 pladser til projektet. Ved denne indretning frigøres der areal til ankomst, siddemuligheder og grønne arealer på Ingeborg Plads samt et grønt aktivitetsområde mod Troels-Lunds Vej og Marielystvej. En reduktion i kravene til udearealerne risikerer at medføre forringelser af det arkitektoniske udtryk og en forringelse af det samlede projekt.

Forvaltningen vurderer samlet, at det nye Ingeborggården vil have en positiv effekt på området som helhed, og at bygning og uderum samlet set kan få en inviterende og åben karakter, hvor generationer kan mødes.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen
JD/AV

Ilanngussat

BILAG 4_Miljøscreeningsskema

BILAG 3_71 parkeringspladser

BILAG 2_Forslag til Kommuneplantillæg 8

BILAG 1_Forslag til Lokalplan 221

IMMIKKOORTOQ 25: Tilbagemelding vedr. sikring af bopælspligt i Start-up City

01.02.05-P16-8-18

Resume

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 217 for Start-up City ved Finsensvej, opfordrede Kommunalbestyrelsen til, at der blev indgået en aftale med bygherren om at sikre bopælspligten gennem folkeregistertilmelding. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om forvaltningens korrespondance med bygherren opfylder dette ønske.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller, at godkende vedlagte korrespondance som svar på kommunalbestyrelsens ønske om sikring af bopælspligt i Start-up City gennem Folkeregistertilmelding.

Udvalget anmodede om, at forvaltningen sendte et formelt svar til bygherren.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at By- og Miljøudvalget godkender vedlagte korrespondance som svar på kommunalbestyrelsens ønske om sikring af bopælspligt i Start-up City gennem folkeregisterregistrering.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplan 217 for Start-up City ved Finsensvej den 12. november 2018, opfordrede Kommunalbestyrelsen til, at det sikres, at kravet om helårsbeboelse sker ved folkeregistertilmelding i lejlighederne, og at der indgås aftale med udvikleren herom.

Forvaltningen har fulgt op på denne opfordring ved at skrive til bygherren KOM-KBH ved Martin Kvist-Madsen, for at høre, om der er villighed til at sikre kravet om helårsbeboelse gennem folkeregistertilmelding (se bilag). Bygherren har skriftligt svaret (samme bilag), at han er indstillet på at sikre helårsbeboelse gennem folkeregistertilmelding. Bygherren er igang med at finde medinvestorer til projektet, og oplyser i sit svar at flere af de potentielle medinvestorer har et tilsvarende krav om folkeregistertilmelding.

Lokalplanen stiller betingelser om helårsbeboelse, men der kan ikke stilles krav om folkeregistertilmelding. Folkeregistertilmelding vil opfylde kravet om helårsbeboelse, men dette kan alene sikres ved at bygherre frivilligt inviliger i at stille det som krav til lejerne.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at bygherres tilsagn giver den bedst mulige forsikring om, at der arbejdes på at stille krav om folkeregistertilmelding. På nuværende tidspunkt er den endelige ejerkreds ikke på plads. Derfor mener forvaltningen ikke, at der for nærværende er baggrund for at indgå yderligere aftaler. Skulle den fremtidige udvikling mod forventning vise, at der ikke i tilstrækkelig omfang sikres folkeregistertilmelding i Start-up City, vil forvaltningen vende tilbage.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen
JD/LRM

Planngussat

Start-up City - Bopælspligt i boligdelen

IMMIKKOORTOQ 26: Forslag til lokalplan nr. 222, for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16

01.02.05-P16-12-17

Resume

Med afsæt i det vindende projekt for Plejecentret Betty 3 er der udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til kommunplantillæg nr. 9 med ændring af områdets anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent og til forslag for Lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16, der muliggør opførsel af 125 plejeboliger.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at Forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16 samt Tillæg 9 til Kommuneplan 2017 godkendes og sendes i offentligt høring,
2. at der afholdes borgermøde i høringsfasen,
3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé samt Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017 godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring,
2. at der afholdes borgermøde i høringsfasen,
3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Ældre- og Omsorgsudvalget, at Forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16 og Tillæg nr. 9 til kommunplan 2017 tages til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. februar 2017, at der skal etableres et plejecenter på Betty Nansens Allé 16.

Plejecenteret kaldet Betty 3 opføres i den østlige ende af Betty Nansens Allé. Her er der gang i en større transformation. Renoveringer af de to beboelsesejendomme på Betty Nansens Allé 57-61 (Betty 1) og 51-53 (Betty 2), det ny medborgercenter i Domus Vista, en grøn klimavej med forsinkelse af regnvand på hele Betty Nansens Allé og en fælles landskabsplan er alle tiltag, som giver et tiltrængt løft til området. Den fælles landskabsplan (forslag vedtaget af Kommunalbestyrelsen 3. december) skal binde området sammen og skabe attraktive forbindelser og nye muligheder for leg, bevægelse og ophold. Planen omfatter udearealer ved de to bebyggelser Betty 1 og 2, udearealer foran medborgercenteret og en stiforbindelse, der kobler området til Den grønne sti. Den østlige del af Betty Nansens Allé, som er omfattet af lokalplanen, indgår også i det fælles landskab, den etableres i forbindelse med den grønne klimavej. Udearealerne ved Betty 3 tænkes i sammenhæng med landskabsplanen og etableres i forbindelse med opførsel af den ny bebyggelse. Størstedelen af udearealerne i landskabsplanen etableres som offentlige byrum, og det nye landskab bliver dermed en attraktion for hele området.

Udvikling af plejecentret og baggrund for det endelige projekt har grundlag i en længere proces, med bl.a. inddragelse af beboere og involverede aktører. I 2016 er der udarbejdet en bystrategisk analyse, som dannede grundlag for den videre udvikling af området. Et byggeprogram (fremlagt for Kommunalbestyrelsen 26. februar 2018) dannede grundlag for en konkurrence, hvor et bedømmelsesudvalg bestående af 5 deltagere fra Kommunalbestyrelsen og 2 repræsentanter fra FFB's organisationsbestyrelse foretog den endelig udvælgelse blandt tre entrepreneurteams. Vinderprojektet er udarbejdet af Jørgen Friis Poulsen, MOE Ingeniører, ERIK arkitekter og BOGL landskabsarkitekter.

Projektområdet

Projektområdet ved Betty Nansens Allé 16 ligger syd for Domus Vista og de to beboelsesejendomme Betty 1 og 2. På selve ejendommen har der tidligere været placeret tre pavilloner til midlertidig brug for daginstitutioner. Disse er fjernet og grunden rummer i dag ingen funktioner. Projektområdet omfatter også en dobbeltrettet gang- og cykelsti som i dag forbinder Betty Nansens Allé og Carl TH. Dreyers Vej, samt et mindre hjørne af Frederiksberg Gartner og Vejservice (FGV), som ligger vest for området og den del af Betty Nansens Allé som løber mellem bebyggelserne 1, 2 og 3. Mod øst ligger Skolen Ved Nordens Plads og mod syd ligger den almene boligbebyggelse Akacieparken i Københavns Kommune.

Hovedgreb og arkitektur

Intentionen med plejecenteret Betty 3 er, at det skal være et integreret byplejecenter, som indgår i og bidrager til områdets udvikling. Dette gælder både i forhold til bebyggelsens placering og udformning og i forhold til de funktioner, projektet tilbyder området. I plejecenteret placeres udover de tilknyttede plejehjemsfunktioner en multisal, en børneterapi, spa og mikrobutikker.

Selve bebyggelsen er en åben ringformet karré, som består af en række sammenstillede byhuse, der skubbes frem og tilbage og skaber forskellige rumligheder. Igennem en kombination af materialevalg og forskydninger i facaden opnås den ønskede virkning af individuelle bygninger. Det betyder at bygningen fremstår mindre og virker mere dynamisk, og dermed interagerer bedre med omgivelserne. Facaden er en kombination af smalle og brede træprofiler i naturfarver og vinduerne varierer i størrelse alt afhængig af, hvilken funktion de betjener i huset. Hele stueetagen fremstår transparent med mange store glaspazier. Dette tillader indkig til livet i huset og udkig til livet på gaden og til den grønne gårdhave. Glaspazierne brydes enkelte steder af beton, hvor træspalier lader klatreplanter gro på facaden. Andre steder trækkes træprofilerne fra de øvrige etager helt ned til terræn. Funktionerne i stueetagen er placeret, så de henvender sig til de brugergrupper de er tiltænkt – eks. multisalen er placeret ud til skolen, som vil gøre brug af denne, mikrobutikker er placeret ved Betty Nansens Allé og hovedindgang placeres ud for det kommende fælles byrum, som etableres mellem bebyggelserne Betty 1 og 2.

Kantzonen udformes med ophold og begrønning. Det skaber en overgang mellem ude og inde, hvor der kan opstå byliv og ske en udveksling mellem livet inde i huset, og det liv der udspiller sig i byrummet.

Forbindelser og parkering

Vejadgang til plejecenteret sker via Betty Nansens Allé. Vejarealet foran bebyggelsen vil være et byrumsmæssigt bindeled mellem bebyggelserne Betty 1, 2 og 3. Arealet foran bebyggelsen vil i forbindelse med etablering af klimavej blive etableret som en form for lege- og opholdsvej, hvor den eneste biltrafik vil være til affaldsafhentning, samt parkering for beboere i Betty 1 og afsætning til hovedindgangen for Betty 3. Biltrafikken afvikles således primært nordvest for plejecenteret, så det resterende areal kan benyttes til sikker ophold og leg.

Parkering

Mængden af biltrafik i forbindelse med projektet forventes at være af mindre karakter. Det vil primært være personale der benytter sig af parkering, men i nogen grad også besøgende til plejehjemmet. Ud fra en konkret vurdering stilles der i forbindelse med opførelsen af 125 plejeboliger som minimum krav om etablering 25 bilparkeringspladser, heraf 3 handicappladser og 35 cykelparkeringspladser. Parkering til bebyggelsen etableres vest for plejecenteret..

Disponering af offentlige parkeringspladser for området er vedtaget ved en fælles parkeringsplan i forbindelse med byggeprogram for Betty 3. Denne blev revideret i forbindelse med godkendelsen af udvælgelsen af det vindende projekt for Betty 3 og vedtaget i forbindelse med godkendelse af forslag til den fælles landskabsplan (kommunalbestyrelsen 3. december 2018). Området er stationsnært og ligger desuden tæt på Den grønne sti.

I nord/sydgående retning etableres en passage gennem bygningens gårdhave fra Betty Nansens Allé. Den vil være offentlig tilgængelig og etableres i den vestlige del af bygningen.

Øst for bebyggelsen etableres en cykel- og gangsti, som løber syd om Skolen ved Nordens Plads og kobles på den grønne sti og på aktivitets- og legeområdet A-grunden. Der er desuden dialog med boligselskabet, der ejer bebyggelsen Akacieparken lige syd for grunden. Ønsket er at skabe yderligere stiforbindelser mellem Valby og projektområdet. Der vil dog skulle tages højde for boligselskabets evt. ønsker til oprettelse af nyt beboerhus på grunden, ligesom der er brug for hegn til beskyttelse af plejehjemmets sydlige have.

Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er baseret på en vurdering af det konkrete projekt. I Kommuneplan 2017 er omfanget af opholdsareal i forbindelse med plejecentre sat til 30 % af etagearealet. Projektet rummer opholdsarealer svarende til 26 % af etagearealet. Opholdsarealer er primært på terræn og en mindre del etableres i form af altaner. Projektets opholdsarealer er af en høj kvalitet og plejecentret indgår desuden i en samlet landskabsplan, som tilbyder gode opholds- og bevægelsesmuligheder for beboerne.

Øst for plejecenteret etableres et lege- og bevægelsesområde. Den indre gård opdeles i en offentlig og privat del. Den private del tilbyder skærmede, grønne rammer for demente beboere. Den offentlige del er til leg og bevægelse, så der trækkes liv ind i gården til glæde for både områdets og for plejecenterets beboere. Mod syd etableres en offentlig tilgængelig solhave, som indbyder til ophold og sanselige oplevelser - duftende blomster og urter, spiselige buske og træer.

Bevaringsværdige træer

I forbindelse med projektet er der samlet set behov for at fjerne 11 træer, der er over 25 år gamle. Flere af disse træer er i dårlig forfatning. Et enkelt af træerne vurderes af forvaltningen til at have markant betydning. Det er dog ikke muligt at bevare træet, da det står i vejen for bygningens placering, samt brand- og tilkørsel. Der plantes som del af projektet 35 nye træer.

Træerne er i dag placeret:

- 5 træer langs Betty Nansens Allé, som fjernes for at skubbe den nye bygning helt frem til Betty Nansens Allé, for at sikre en stærk kobling til det fremtidige byrum imellem Betty 1 og Betty 2.
- 6 piletræer øst for det kommende plejecenter over mod Skolen ved Nordens Plads. Træerne skaber dels en visuel og fysisk barriere imellem plejecenteret og Skolen ved Nordens Plads. Dels er træerne i vejen for etableringen af den nye cykel- og gangsti.

Bæredygtighed

Byggeriet er i den indledende screening vurderet til at opnå Guld certificering i DGNB. Byggeriet udvikles med brugerne i fokus - både plejehjemmets og områdets beboere. Materialevalget er nøje afstemt i forhold til miljømæssige hensyn. Byggeriets drift er både tænkt i forhold til et lavt energiforbrug og en bæredygtig økonomi.

Kommuneplan 2017

Området er del af byudviklingsområdet "Nordens Plads", som er udpeget i Kommuneplan 2017. Visionen er at området udvikles til at blive en destination med sammenhængende attraktive udearealer. At der skabes trygge og trafiksikre forbindelser og at området forbindes bedre med resten af byen.

Selve projektområdet er udlagt til dels offentlige formål med en maks bebyggelsesprocent på 130 og etageantal på 6 etager, dels med en maks bebyggelsesprocent på 110 og etageantal på 3 etager. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og der udarbejdes derfor kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen. Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen til etageboliger med mulighed for mindre butikker, der forsyner lokalområdet. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 % og etageantallet til 6 etager.

Miljøvurdering

By- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkning i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

Borgermøde

Det foreslås, at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

By- Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet er i overensstemmelse med formålet for byudviklingsområdet Nordens Plads. Der skabes med projektet nye forbindelser til området, så det bedre integreres med resten af byen. Projektet forholder sig aktivt til den samlede landskabsplan for området og bidrager med nye udearealer, som er et godt supplement til den øvrige udvikling.

Det vurderes, at arkitekturen bidrager til at skabe et mere attraktivt og imødekommende udtryk. Den bløde træfacade bryder med de hårde materialer – tegl og beton, som ellers dominerer området. Bearbejdning af kantzonen og disponeringen af udearealerne, hvor der opfordres til bevægelse og ophold bidrager til kommuneplanens vision om at skabe en destination. Det vurderes, at en DGNB certificering af byggeriet er med til at fremme kommunens ambition om bæredygtigt byggeri.

Det vurderes, at et borgermøde i høringsfasen vil give borgerne god mulighed for at få indblik i planerne for området.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen
JD/DKS

Ilanngussat

Miljøscreeningsskema af forslag til lokalplan 222 med KPT

Forslag til Kommuneplantillæg 9 til kommuneplan 2017

LP forslag 222 for plejeboliger på Betty Nansens Alle 16

IMMIKKOORTOQ 27: Boligformer i lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus

01.02.00-P16-5-18

Resume

By- og Miljøudvalget har vedtaget, at der skal udarbejdes lokalplan for Rolighedsvej Bycampus, der bl a. omfatter opførelse af studieboliger, kompakte boliger til young professionals og familieboliger. Udvalget anmodede i den forbindelse om en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boliger og andre boligformer sammenholdt med projektets ide om små billige studieboliger. Med udgangspunkt i denne redegørelse anmodes udvalget om at tage stilling til evt. krav om almene boliger.

Beslutning

Gunvor Wibroe anmodede om at få sagen i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der skal stilles krav om op til 25% almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen af byudviklingsområdet Rolighedsvej Bycampus.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget vedtog den 5. november 2018, at der på baggrund af en bearbejdet helhedsplan og startredegørelse udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Rolighedsvej Bycampus. Planerne skal muliggøre opførelse af studieboliger, kompakte boliger til young professionals, familieboliger, park, idrætshal og skole.

I forbindelse med vedtagelsen af startredegørelsen anmodede Udvalget om en redegørelse for mulighederne for etablering af almene boliger og andre boligformer sammenholdt med projektets idé om små billige studieboliger samt for mulighederne for genanvendelse af byggematerialer. Udvalget anmodede endvidere om et besøg i området senest i forbindelse med udvalgsbehandlingen af det kommende lokalplanforslag.

Forvaltningen har aftalt med grundejeren Freja Ejendomme, at By- og Miljøudvalget kan besøge området mandag den 14. januar kl. 8.15, hvor også udvikleren NREP vil være til stede og præsentere deres studieboligkoncept UMEUS. Freja og NREP har endvidere anmodet om, at spørgsmålet om almene boliger søges afklaret i en særskilt sag, inden selve lokalplanforslaget behandles politisk. Baggrunden for dette ønske er, at et evt. krav om almene boliger i følge Freja eller NREP vil have konsekvenser for projektgrundlaget.

Forvaltningen har – på baggrund af dialogen med Freja og NREP og for at anvende egne ressourcer mest hensigtsmæssigt – valgt at søge spørgsmålet om almene boliger afklaret med nærværende sag. Redegørelsen for genanvendelse af byggematerialer vil derimod indgå i sagen, når lokalplanforslaget forelægges til politisk behandling.

Kommunens praksis i forhold til krav om almene boliger i lokalplaner

Med ændringer af Planloven i 2015 blev det muligt for en kommune at stille krav om op til 25% almene boliger ved lokalplanlægning af nye boligområder. Med vedtagelsen af Frederiksbergs Kommuneplan 2017 besluttede Kommunalbestyrelsen, at: *"De lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i en lokalplan anvendes således, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte bykvarterer. Når der planlægges for nye boliger, skal det derfor konkret vurderes, om et krav om en andel af almene boliger vil bidrage til en mere blandet sammensætning af boliger og en bedre fordeling af de almene boliger i kommunen generelt."* Forvaltningen har herefter fremlagt faglige vurderinger i forbindelse med indstillinger af lokalplanforslag. I et enkelt tilfælde – på C. F. Richs Vej 103 – har Kommunalbestyrelsen 2. oktober 2017 vedtaget at stille krav om almene boliger i forbindelse med endelig vedtagelse af en lokalplan.

Med budgetaftalen for 2019 har Kommunalbestyrelsen besluttet, at: *"For at understøtte ambitionen om en balanceret og social bæredygtig boligudbygning har partierne et mål om, at op til 25% af nybyggeriet i kommende byudviklingsprojekter kan være alment."* Forvaltningen fremlægger derfor en særskilt sag med indstilling af generelle kriterier for, hvornår Kommunen bør stille krav om almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen.

"Kommunen vil have fokus på at planlægge for alle. I den forbindelse indgår det i vurderingen af projekterne, hvorvidt man vil benytte de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i lokalplanlægningen".

Baggrund for projektudviklingen på Rolighedsvej

Projektudviklingen hviler på en fælles vision om en åben bycampus, som Frederiksberg Kommune har udarbejdet sammen med Freja Ejendomme, og som blev vedtaget af By- og Miljøudvalget 25. april 2016. Efterfølgende har der været et langt forløb med inddragelse af borgere og interessenter, udarbejdelse af program, gennemførelse af parallelopdrag og udarbejdelse af Helhedsplan. Visionen om en åben bycampus har fokus på funktioner som skole,

studieboliger, iværksætterfællesskaber, bolig og erhverv. Sammenhængen til de øvrige campusområder søges styrket og de eksisterende grønne og bygningsmæssige bevaringsværdier sikret

Med vedtagelsen af Budget18 besluttede Kommunalbestyrelsen at undersøge muligheden for at lade en idrætshal indgå i den videre projektudvikling. Derfor blev denne mulighed indarbejdet i programmet for det efterfølgende parallelopdrag. Dette blev godkendt af By- og Miljøudvalget den 15. januar 2018. Tre teams har i parallelopdraget bidraget til at belyse mulighederne for en helhedsplan, der udfolder visionen om en åben bycampus, med de funktioner der er beskrevet i programmet. Der har været politisk deltagelse i bedømmelsen både undervejs og i den endelige udformning af dommerbetænkning.

Det har været målet for udarbejdelsen af helhedsplanen, at bebyggelsen skulle give meget tilbage til byen. Fokus har været på de kommunale interesser, der fremgår af visionsnotat og program, dvs. en åben bycampus med studieboliger, skole, idrætshal, grønne områder og sikring af bevaringsværdige bygninger og træer. Der har været lagt vægt på, at der indgår blandede boligformer, med hovedvægt på et stort antal studieboliger, der er til at betale.

I det projekt, der er beskrevet i startredegørelsen, indgår følgende boligformer: En stor andel studieboliger efter NREP's nye koncept UMEUS, en mindre andel boliger for young professionals og en lille andel almindelige familieboliger. Denne sammensætning er valgt for – sammen med de øvrige funktioner – at bidrage til en blandet by og samtidig fastholde intentionen om en åben bycampus.

Studieboligkonceptet UMEUS (you-me-us)

NREP's research viser, at mange unge studerende gerne vil bo sammen med andre. Fællesskabet er vigtigt, hvilket bekræftes af at den fortsatte popularitet af kollegier som f.eks. Egmont og Tietgen Kollegiet. Begge kollegier er bygget op omkring fællesskab på gangen og aktive fællesarealer. De studerendes fokus er, at den absolutte pris ikke er for høj, at kollegiet ligger attraktivt i byen, at kollegiet har et godt socialt liv og at der er gode og velfungerende fællesarealer, f.eks. læsesal og fitness rum. Størrelsen på værelset er mindre vigtig, når de øvrige fællesarealer er prioriteret og fungerer. UMEUS er et studieboligkoncept med fokus på fællesskab og med NREP eller et datterselskab som langsigtet operatør. For at frigøre ressourcer til fællesskabet gøres værelserne mindre end man ser i de gængse 1-værelses ungdomsboliger, der typisk ikke har adgang til fælleskøkken eller fællesarealer. Beboere på Rolighedsvej Bycampus vil være unge mennesker, som er under uddannelse på kortere, mellem eller videregående uddannelse, samt erhvervsskoler. På tværs af uddannelsesniveau vil en del af campus være indrettet til studerende med en iværksætterdrøm, og benytte fællesfaciliteter til at arbejde med deres iværksætterprojekt.

Boligkoncept for Young Professionals

NREPs research viser ligeledes, at mange nyuddannede og iværksættere, typisk i alderen 25-40 år, gerne vil blive boende i byen. De har et behov for at få mest mulig ud af den tid de ikke er på arbejde. Denne målgruppe kaldes 'young professionals', der sætter stor pris på at møde nye ligesindede mennesker og være en del af et fællesskab. Denne trend ses i de større internationale metropoler med koncepter som WeLive i New York og Washington eller The Collective i London.

'Young professionals' prioriterer, at deres bolig er fornuftigt prissat, at den ligger et godt og levende sted i byen, at den er nem og fleksibel, samt at der er adgang til velfungerende fællesarealer, f.eks. fitness og arbejdsstationer. Som med de studerende, prioriterer 'young professionals' også et lidt mindre privat boligareal for til gengæld at kunne bo på en bedre beliggenhed og få adgang til en række fællesarealer og services. Fokus på de mindre boliger, giver mulighed for at investere ekstra ressourcer ind i attraktive fællesarealer i form af f.eks. en restaurant/cafe, fælles dagligstue, hobbyrum, fitness, fælles vaskeri, samt plads til egen cykelparkering. På Rolighedsvej Bycampus vil der være et iværksætermiljø med arbejdsstationer, som kan sammentænkes med iværksætermiljøet for de studerende hos UMEUS.

NREPs boligudbud i forhold til almene boliger

I vedlagte bilag har NREP efter anmodning fra forvaltningen uddybet de to boligkoncepter og sammenstillet studieboligkonceptet med almene studieboliger (se bilag). I denne sammenligning viser NREP fx, at deres studieboligkoncept ikke prismæssigt ligger over niveauet for kendte, almene studieboliger. NREP beskriver, at det har været helt centralt i deres konceptudvikling at holde prisen nede, fordi det er noget af det, de studerende har allermest fokus på. De studerende vil ifølge NREP hellere have lidt mindre private værelser til gengæld for en lavere husleje og attraktive fællesarealer.

NREP fremhæver flere elementer i deres UMEUS koncept i forhold til almene studieboliger, men vigtigst er det, at det rummer flere fællesarealer end et typisk alment byggeri. Bl a. fælleskøkkener er en væsentlig forskel. Ifølge NREP er kollegier med fælleskøkkener de mest attraktive for studerende, fordi det er her fællesskabet ofte opstår.

I forhold til Rolighedsvejsprojektet er disponeringen med store fællesarealer vigtig. I startredegørelsen er det noteret som et fokusområde for det videre arbejde, idet attraktive fællesarealer som supplement til den enkelte bolig er afgørende for at opfylde Kommuneplanens krav til boligkvalitet. Det er det, fordi mange boliger ellers vil være ensidigt belyste, nordvendte og placeret mod støjplaget vej. Her kan fællesarealer som fx fælleskøkkener, der ikke er støjplagede eller nordvendte, indgå i vurderingen af boligkvaliteten.

NREP oplyser, at de for at styrke områdets karakter af bycampus og sammenhængen til de øvrige campusområder vil arbejde for at indgå aftaler med de lokale uddannelsesinstitutioner om fortrinsret for studerende fra fx CBS og KU science. Der kan også blive tale om fortrinsret for studerende med anden tilknytning til Frederiksberg. Under alle

omstændigheder vil der blive stillet krav om studieaktivitet. De arbejder på at få etableret et UMEUS stipendium, så et mindre antal studerende med social udfordret baggrund kan få nedsat husleje.

By, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Juridisk er der ingen hindringer for at stille krav om op til 25% almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen, hvilket forvaltningen overfor grundejer og udvikler har gjort opmærksom på. Forvaltningen har gennem udviklingsforløbet vurderet, at man i dette projekt kunne varetage en lang række andre kommunale interesser såsom skole, idrætshal og park. Samtidig har målet været at skabe en blandet bebyggelse med bl a. studieboliger, der er til at betale, særlige boformer for young professionals og et lille antal familieboliger.

Forvaltningen vurderer, at NREPs studieboligkoncept UMEUS sammen med den særlige boform for young professionals og et lille antal familieboliger passer godt ind i visionen om en åben bycampus. Særlig deres fokus på fællesskab med både fælleskøkkener på etagerne og fællesarealer i stueetagerne, kan være med til at bidrage til et godt studieliv og et levende byliv i området.

Fællesarealer og fælleskøkkener på etagerne er endvidere vigtige for at leve op til kommuneplanens krav til boligkvalitet, når der er tale om nordvendte, ensidigt belyste værelser mod støjplaget vej. Her vil små lejligheder med eget køkken og uden fællesarealer på etagerne, som er den typiske disponering for almene ungdomsboliger, få svært ved at leve op til Kommuneplanens krav.

Det er således forvaltningens vurdering, at et ønske om særlige boformer og studieboliger der er til at betale kan opfyldes med NREPs UMEUS koncept, også uden et krav om almene boliger. Kommunen har ganske vist ingen mulighed for at sikre et bestemt huslejeniveau eller for at forhindre efterfølgende stigninger i huslejeniveau, Men NREP har oplyst om deres langsigtede planer som ejer. Her ligger det som et centralt opmærksomhedspunkt for dem, at huslejen forbliver på et attraktivt niveau for de studerende. Det er det, de studerende har mest fokus på, og hvis det ikke opfyldes, bliver der gennemtræk og konceptet får et dårligt image.

Forvaltningen kender ikke aftaleforholdene mellem Freja og NREP, men vurderer at det er sandsynligt, at det videre udviklingsforløb vil blive påvirket af et evt. krav om almene boliger.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. Opførelse af almene boliger vil kræve afsætning af kommunal grundkapital.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Miljøudvalget
JD/LRM

Ilanngussat

20190108_Input Final UMEUS_YP_NREP.PDF

20190108_Bilag til notat_NREP.PDF

IMMIKKOORTOQ 28: Leasing og delebiler i forbindelse med elbilstrategi

05.00.00-A00-2-18

Resume

I sagen redegøres for brug af forskellige finansieringsformer til anskaffelse af køretøjer i kommunen og hvorledes de påvirker den økonomiske ramme. Valg af finansieringsform påvirker ikke udgiftsniveauet i elbilstrategien væsentligt. Emnet bør indgå i det videre arbejde med fleet management som besluttet i budget 2019.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at redegørelse om mulige finansieringsformer tages til efterretning,
2. at valg af finansieringsform og brug af delebiler håndteres i forbindelse med fleet management, som blev besluttet i budget 2019,
3. at By- og Miljøudvalgets indstilling til Magistraten omkring elbilstrategien på den baggrund fastholdes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

1. at redegørelse om mulige finansieringsformer tages til efterretning
2. at valg af finansieringsform og brug af delebiler håndteres i forbindelse med fleet management, som blev besluttet i budget 2019
3. at By- og Miljøudvalgets indstilling til Magistraten omkring elbilstrategien på den baggrund fastholdes

Sagsfremstilling

Magistraten vedtog på mødet den 5. november 2018 at sende sagen om forslag til elbilstrategi tilbage til By- og Miljøudvalget og udsatte sagen med særligt henblik på forvaltningens undersøgelse af, om leasingfinansiering kan indgå i forbindelse med omlægning af kommunens bilflåde og brugen af delebiler mv. Sagen kan ses i bilag 1.

Leasing er en mulig finansieringsform ved anskaffelse af kommunale køretøjer. Størstedelen af de ca. 140 nuværende køretøjer i kommunen er anskaffet ved køb, mens kun 10 køretøjer er leaset.

I bilag 2 redegøres for de forskellige mulige finansieringsformer og hvordan de påvirker den kommunale økonomi. Ved en fremskyndet udskiftning af køretøjer kan der være en fordel ved leasing frem for køb, da udgiften fordeles over flere år. Ligeledes er der mulighed for at de kommunalt benyttede biler, kan opnå en højere benyttelsesgrad ved at de deles med andre i ledige perioder. Leasing og delebiler kan dermed indgå i omstillingen af kommunens køretøjer til el, men vurderes ikke at have en afgørende betydning for udgiftsniveauet. Både beslutning om valg af finansiering og effektivisering ved blandt andet delebiler indgår i forbindelse med fleet management (Flådestyring), der blev besluttet i budget 2019 og disse løsninger bør derfor håndteres i denne forbindelse. For at sikre en hurtig og økonomisk optimal omstilling til elbiler vil der blive skabt tæt samarbejde mellem elbilstrategi og fleet management fremover.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Valg af finansiering af køretøjer vurderes ikke at være afgørende for økonomien i elbilstrategien. En grundig vurdering af fordele og ulemper ved leasing, samt muligheden for at bruge delebiler behandles uafhængigt af elbilstrategien i forbindelse med opstart af fleet management.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
CS/TN

Planlægningssat

referat Forslag til elbilstrategi behandlet på mødet 5. november

Finansiering af omstilling af bilparken.docx

BMU Beslutning

IMMIKKOORTOQ 29: Lukket

05.00.00-G01-101-18

IMMIKKOORTOQ 30: Modernisering af Søndervang

01.00.00-P00-2-18

Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte med behandlingen af plejeboligmasterplanen i 2018, at der fremlægges et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang januar 2019. Med denne sag fremlægges et idéoplæg ligesom det anbefales, at Frederiksberg Kommune igangsætter en markedsdialog, der skal danne grundlag for en senere beslutning om, valg af ejer- og projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt). Derudover anmodes der om en bevilling af midler til planlægnings- og programmeringsfasen i 2019.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller,

1. at idéoplægget for modernisering af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde, og
2. at proces- og tidsplan tages til orientering,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2019 til planlægnings- og programmeringsfasen som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb for moderniseringen af Søndervang i 2019. Bevillingen fordeles med 900.000 kr. på ÆOU og 500.000 kr. på Mag. og
4. at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer eller at de skal nedrives og at der bygges nye 45 plejeboliger.
5. at der udarbejdes et beslutningsgrundlag der yderligere belyser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget, Socialudvalget og By- og Miljøudvalget, indstiller

1. at idéoplægget for modernisering af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde, og
2. at proces- og tidsplan tages til orientering.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget indstiller

3. at der meddeles anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2019 til planlægnings- og programmeringsfasen som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb for moderniseringen af Søndervang i 2019. Bevillingen fordeles med 900.000 kr. på ÆOU og 500.000 kr. på Mag. og
4. at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer eller at de skal nedrives og at der bygges nye 45 plejeboliger.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Socialudvalget

5. godkender, at mulighederne for at etablere 24 boliger i en fleksibel løsning på det nye Søndervang afdækkes nærmere i regi af Masterplan for det specialiserede socialområde for voksne.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tager sagen til orientering herunder,

6. at der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, herunder at de nuværende 45 kommunale boliger eventuelt sælges til en almen part på baggrund af en direkte tildeling jævnfør Styrelseslovens § 68 samt at
7. at der igangsættes en markedsdialog med henblik på at eventuelt sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling i april 2019 med henblik på valg af ejer-/projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt og i givet fald almen part) samt valg af entreprise- og udbudsform.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Plejhjemmet Søndervang består i dag af 108 plejeboliger og er drevet af en selvejende institution. Plejhjemmet består fysisk af to bygninger, der er koblet sammen – en kommunal bygning på 45 boliger mod Emil Chr. Hansens vej) samt en bygning med 63 plejeboliger (ud mod Nylandsvej), der er ejet af den selvejende institution/bestyrelse. Derudover består plejhjemmet af en forbindelsesbygning, der kobler den kommunale og den selvejende bygning sammen. Plejhjemmet er omfattet af masterplanen for modernisering af plejeboliger, og ombygningen er planlagt som én af de sidste i rækken af plejecentre, der skal ombygges.

Masterplanens sluttidspunkt har ændret sig siden starten i 2005, ligesom der er sket ændringer i rækkefølgen af ombygninger (moderniseringen var oprindelig planlagt afsluttet i 2015). Moderniseringen har hidtil forudsat brug af Nimbus som buffer, og har derfor senest været påvirket af, at moderniseringen af Ingeborggården er blevet forsinket, hvilket betyder Søndervang først ville kunne gøre brug af Nimbus primo 2024 og dermed først være ombygget ca. 2026/27.

Det blev med revideringen af masterplanen i 2017 besluttet at arbejde videre med et scenarie, hvor moderniseringen af Søndervang fremrykkes ved at bygge på et supplerende areal på Frederiksberg Forsynings grund og dermed på sigt frakoble den selvejende bygning. Herved fremrykkes ibrugtagningen af Søndervang til 2024, da der ikke længere kræves brug af Nimbus som bufferkapacitet. Denne løsning blev godkendt og indarbejdet i anlægsplanen ved Budget 2019. Der blev hér også afsat midler til køb af et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning.

Moderne og fleksibel kapacitetstænkning i regi af Generationernes By:

Et grundlæggende princip for plejeboligmasterplanen er, at det er nødvendigt at indarbejde en høj grad af fleksibilitet ind i planlægningen af den fremtidige plejeboligkapacitet – både for at sikre, at Frederiksberg Kommune har det nødvendige antal plejeboliger til borgerne, men også for at sikre, at der ikke etableres længerevarende unødvendig kapacitet.

Derudover skal de enkelte byggeprojekter i plejeboligmasterplanen ligeledes understøtte visionen om Generationernes By. Det er vigtigt allerede i planlægningen af byggeriet at tænke sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse ind, ligesom det skal overvejes om plejecentrets faciliteter kan bruges af andre end beboerne – samt om byggeriet kan løse flere formål, herunder om der er mulighed for at bygge til flere målgrupper.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor ligeledes med godkendelsen af plejeboligmasterplanen ved Budget 2019, at der i anlægsplanen og det forberedende arbejde afsættes mulighed for etablering af op til 80 boliger. Søndervang kan i denne løsning bygge 60-80 nye plejeboliger tæt på den kommunalt ejede bygning (dvs. de 45 kommunale boliger). Ligeledes at belyse potentialet for at byudvikle et nyt område til gavn for borgerne, herunder afdække muligheden for at bygge til flere målgrupper i sammenhæng med plejecentret i regi af Generationernes by. Seneste revision af masterplanen viste, at der ikke var behov for at bygge ekstra plejeboligkapacitet udover de 60 boliger, så de 20 ekstra pladser op til 80 pladser er teknisk set en kapacitetsreserve.

Løsning skal bidrage til byudvikling af området:

Løsningen vurderes at kunne bidrage til en byudvikling af området, da der med moderniseringen af plejhjemmet – delvist på Frederiksberg Forsynings grund - vil være mulighed for at lukke området mere op til glæde for borgerne. Eksempelvis ved at skabe en bedre sammenhæng med arealer og funktioner i Kedelhallen og de øvrige naboer: Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej.

Der er også flere aktuelle større byudviklingsområder og byggeprojekter i plejhjemmets nærhed. Eksempelvis er hele Frederiksberg Hospitals område, som ligger umiddelbart nord for plejhjemmet, udpeget som byudviklingsområde, og her vil ske en væsentlig udvikling indenfor de nærmeste år, når hospitalet flytter. Ca. 100 meter syd for grunden, ligger TEC som er en større uddannelsesinstitution, der ligeledes er under udvikling. Videre mod syd er der aktuelt planer om at opføre Start-Up City, hvor arbejdspladser og boliger blandes i et nyt innovativt iværksætermiljø.

Borgerdialog og forudgående høring:

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. august 2018 (sag nr. 173) i henhold til planlovens § 23c, at indkalde til idéer og forslag fra borgerne til ændringer af kommuneplanens rammedel. Frederiksberg Kommune ønsker borgernes idéer til, hvordan en udvidelse af plejhjemmet kan bidrage positivt til lokalområdet. I den periode indkom 6 høringssvar. 2 høringssvar er fra hhv. Frederiksberg Forsyning og CTR (Centralkommuners Transmissionsselskab). De 4 øvrige høringssvar er fra naboer i området. Alle er som udgangspunkt positive og viser forståelse for en udvidelse af plejhjemmet. Der udtrykkes dog bekymring for mindre lysindfald til nærmeste naboejendom (Nylandsvej 83), ligesom flere udtrykker bekymring for om der fældes gamle træer. Der ønskes også ”mindre beton” og generel forskønnelse af plejhjemsfacaden mod Emil Chr. Hansens Vej. Høringssvarene vil blive behandlet i deres helhed i forbindelse kommende lokalplanarbejde.

Kommunalbestyrelsen godkendte med revideringen af plejeboligmasterplanen i 2018 at afsætte rådighedsbeløb på 960.000 kr. i 2018 til indledende foranalyser på Søndervang (eksempelvis miljøundersøgelser for støj, lugt og støv, jordbundsprøver og en servitutgennemgang) samt udarbejdelsen af et idéoplæg for projektet.

Idéoplæg – et udvidet mulighedsstudie:

Frederiksberg Kommune har på baggrund af et indledende rådgiverudbud valgt Rambøll Arkitekter til at udarbejde et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang. Idéoplægget er at betragte som et udvidet mulighedsstudie, hvis primære formål er at kvalificere, at det er muligt at etablere det ønskede antal boliger ved at købe et supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning. Der træffes ikke med idéoplægget konkrete beslutninger omkring eksempelvis placering af bygning, idéoplægget skal forstås som et katalog af muligheder og bindinger, der skal undersøges nærmere.

Idéoplægget peger på en række opmærksomhedspunkter, der er vigtige at have fokus på i det videre forløb, hvoraf de væsentligste gennemgås nedenfor.

- *Dialog med Frederiksberg Forsyning:*

Frederiksberg Kommune har haft en tæt og konstruktiv dialog med Frederiksberg Forsyning under hele forløbet, hvor samarbejdet er tæt forankret i et koordinationsforum. Det er afgørende, at der findes en løsning, der ikke hindrer Frederiksberg Forsyning i at udøve og udvikle sin drift og sikrer hensynet til forsyningssikkerheden. Frederiksberg Kommune har derfor bistået Frederiksberg Forsyning med at sikre, at der findes en løsning, der sikrer en god logistik på forsyningens grund. Derudover er der et fælles ønske fra begge parter om at søge at anlægge en helhedsbetragtning for området – eksempelvis i forhold til at etablere en ny grøn stiforbindelse over Forsyningens grund via plejecentret til Kedelhallen, og dermed lukke området yderligere op til gavn for byen. Frederiksberg Forsyning har allerede i dag et udstrakt samarbejde med skoler på Frederiksberg og det er foreløbig målet at plejecentret fremadrettet kan indgå fysisk i dette samarbejde.

- *CTR-Forsyningsledning:*

Projektets største binding er Fjernvarmeværkets Hovedledning, der ligger under jorden, hvor byggefeltet er planlagt. Hovedledningen ejes og drives af Centralkommuners Transmissionsselskab (CTR).

Normalt vil det ikke være muligt at bebygge området indenfor en given respektafstand til hovedledningen, men CTR er åbne overfor en løsning, hvor plejecentret placeres henover røret med en frihøjde på fire meter – eksempelvis i form af en portåbning. CTR er ligeledes åbne overfor en løsning, hvor der bygges henover ledningerne så længe der sikres en frihøjde samt nogle lette afmonterbare facader eksempelvis i form af afmonterbare facadeelementer af glas, som kan demonteres i tilfælde af vedligeholdelsesarbejde.” – denne løsning arbejdes der med ved den kommende udvidelse af CBS på Fasanvej. Det vurderes, at der er et stort potentiale i at etablere et sådant uderum/delvist lukket inderum til gavn for hele byen, der kan anvende det på tværs af generationer, herunder f.eks. i samarbejdet med skoler, daginstitutioner m.v.

- *Helhedsbetragtning omkring det grønne:*

Byggefeltet for det nye Søndervang er for en stor dels vedkommende sammenfaldende med haven bag ved det eksisterende Søndervang. Der er imidlertid mulighed for at tilkøbe et grønt areal fra Frederiksberg Forsyning og dermed etablere en grøn passage ned mod Kedelhallen (en grøn lund) til gavn for plejecentrets beboere. Idéoplægget viser, at der er et stort potentiale i at anlægge en helhedsbetragtning omkring det grønne der går udover matrikelskel, samt i at åbne området mere op til gavn for både plejecentrets beboere og byen. Idéoplægget viser et stort potentiale i at skabe kvaliteter der som minimum modsvarer de kvaliteter der eksisterer i dag:

- Rekreative kvaliteter til plejecentret
- Kvaliteter til skole og børnehave
- Biodiversitet og grønne strukturer, stiforbindelser

- *Supplerende grundareal:*

Tegnestuen Tredje Natur udarbejdede i januar 2018 et overordnet volumenstudie med en udvidelse af plejecentret på ca. 8.000 m² på grunden. Opgaven bestod i at demonstrere, at det var muligt at placere de nye kvadratmeter arrangeret tæt

omkring den kommunale bygning med de beskyttede boliger. Volumenstudiet viste, at det var muligt at bygge et kompakt plejecenter langs Emil Chr. Hansens Vej, men at den ønskede størrelse ikke kunne ligge indenfor de eksisterende matrikelgrænser og at der var behov for at købe et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning. Volumenstudierne forholdt sig imidlertid ikke til eksempelvis parkering, hensigtsmæssig indretning af arealerne, ligesom hovedparten af udeopholdsarealerne var placeret på taget. Der blev derfor i første omgang afsat budget til køb af 1.800 m² af Frederiksberg Forsynings grund i Budget 2019.

Et af idéoplæggets primære formål har været at vurdere, hvorvidt det foreløbigt afsatte areal til byggefeltet var realistisk. Idéoplægget viser, at såfremt følgende krav nedenfor skal kunne opfyldes, så vil der være behov for at købe yderligere areal fra Frederiksberg Forsyning – i alt 3.120 m².

- Kommuneplanen stiller krav om, at der etableres 30 % udeopholdsareal
- Det estimeres, at der vil blive stillet et myndighedskrav på 25 parkeringspladser, svarende til normen for Frederiksberg Kommunes øvrige plejecentre
- Øvrige driftsfunktioner (vareindlevering, affaldshåndtering brandsikring etc.)
- Det ønskede antal etagemeter skal kunne etableres og indrettes på en hensigtsmæssig måde for såvel beboere og medarbejdere, ligesom placeringen af bygningen skal respektere nabobebyggelserne

Fleksibel indretning af boliger – gode muligheder for at bygge til flere målgrupper:

I lyset af, at 20 af de 80 boliger i projektet p.t. reelt er en overkapacitet i plejeboligmasterplanen har det været særskilt analyseret, hvordan der sikres en ekstraordinær fleksibilitet i anvendelsen.

I regi af den sociale masterplan er det besluttet, at der så hurtigt som muligt skal etableres ca. 24 boliger til borgere med svær psykisk sygdom og dette er også en del af anlægsplanen. Dette kan ikke i fuldt omfang afvente 2024 og jf. budgetforliget skal der i foråret 2019 i f.m. den sociale masterplan for 2020 beskrives en løsning på både kort og langt sigt. Idéoplægget her sikrer, at en del af kapaciteten i Søndervangprojektet på sigt kan indgå i løsningen heraf.

Idéoplægget viser, at der fysisk er gode muligheder for at etablere 24 boliger (faktisk mellem 16 og 32 boliger) i en fleksibel botilbudsløsning, hvor det pågældende botilbud får egen indgang og egne service- og udearealer, så botilbuddet kan fungere som en separat enhed. Dette giver gode muligheder for - i regi af den vedtagne Sociale Masterplan – i givet fald at etablere et botilbud med 24 pladser til borgere med svær psykisk sygdom. Botilbuddet er allerede en del af anlægsplanen. Formålet er at kunne tilbyde borgere med svær psykisk sygdom et botilbud på Frederiksberg nær deres familie og pårørende.

For at kunne tilgodese borgerne med svær psykisk sygdom bedst muligt skal botilbuddet indrettes således, at boligerne placeres i mindre fleksible bogrupper på ca. 8 boliger. Herved opnås en maksimal fleksibilitet, da plejecentret dels kan bruge ubenyttede boligsektioner ligesom et eventuelt botilbud kan udvides. Boligerne bygges som almene boliger, hvor borgerne får egen lejekontrakt.

Det er en forudsætning, at den valgte entreprise- og udbudsform skal sikre den størst mulige fleksibilitet i forhold til, hvornår der træffes endelig valg om antal plejeboligpladser, samt om målgruppen. Mulighederne for at indrette boligerne til ovennævnte målgrupper vil blive undersøgt i det videre arbejde i regi af henholdsvis plejeboligmasterplanen og den Sociale Masterplan i foråret 2019, herunder afledte virkninger for anlægsbudgettet.

- *Perspektiver for den kommunale bygning (de tidligere beskyttede boliger):*

Den eksisterende kommunale bygning er oprindeligt opført som beskyttede boliger, i alt 45 boliger, men anvendes i dag som plejhjemspladser, der drives af det selvejende plejehjem Søndervang.

Boligerne blev etableret i 1985 og har et stort vedligeholdelsesbehov og trænger til modernisering, særligt hvis de på sigt skal kunne fungere som en samlet enhed sammen med et nybygget plejecenter. Der er endnu ikke foretaget en detaljeret gennemgang af den kommunale bygnings stand og behov for vedligeholdelse således at denne kunne indgå med idéoplægget. Dette planlægges udført i en gennemgang ved Rambøll januar/februar 2019.

Hertil kommer, at idéoplægget påpeger, at selve sammenkoblingen af den nye bygning og den eksisterende bygning er en væsentlig udfordring og binding for projektet:

- Den eksisterende kommunale bygning har en lavere etagehøjde end standardetagerne for plejeboligbyggeri i dag, og dermed også den ønskede højde på nybyggeriet, hvilket komplicerer sammenbygning med en ny bygning. (Etagehøjden er væsentlig i forhold til særligt tekniske installationer).
- Den eksisterende kommunale bygning har ikke nogen servicearealer, hvorfor alle servicearealer og fællesfunktioner skal placeres i den nye bygning. Dette giver en udfordring i forhold til, hvordan man indretter et rationelt hus og en hverdag for beboere og medarbejdere således at de oplever, at de er en del af et samlet hus, ligesom det er en udfordring af opnå en effektiv arealudnyttelse

Samtidig har processen bag udarbejdelsen af idéoplægget vist, at der er et stort ønske om, at Søndervang fremadrettet kommer til at fremstå som et samlet plejecenter med gode og tidssvarende boliger og med fokus på en effektiv drift. En væsentlig udfordring i driften af plejecentret i dag er, at Søndervang er sammensat af flere bygninger, hvilket udfordrer en effektiv drift af plejecentret – ligeledes kan beboere og medarbejdere få oplevelsen af at befinde sig i forskellige bygninger.

Hvis renoveringsløsningen vælges, så skal renoveringen gennemføres og finansieres uden muligheder for støtte med videre efter almenboligloven, og skal således i givet fald finansieres direkte af Frederiksberg Kommune. Forvaltningen er imidlertid i færd med at afdække om der kan være andre muligheder for at opnå støtte til ombygning mv.

I det omfang konklusionen er, at det byggeteknisk og økonomisk set er en bedre idé at nedrive de eksisterende boliger og bygge nyt, er det muligt at gennemføre det efter almenboliglovens regler. Samtidig er der allerede budgetteret med 30 % serviceareal til de 84 plejeboligpladser. Hvis dette budget til servicearealer fastholdes selvom der tilføjes 45 boliger til projektet, så vil der i alt være et serviceareal på 20-22 % for det samlede plejeboligprojekt, hvilket svarer til niveauet for kommunens andre sammenlignelige plejecentre. Nedrivning og nybygning af de 45 kommunale boliger vil derfor udelukkende udvide budgetbehovet til projektets boligdel, hvilket betyder at det kan finansieres uden kommunale anlægsudgifter. Dog med betaling af grundkapitaltilskud.

Uanset hvorvidt man vælger at modernisere den kommunale bygning indenfor egne rammer eller at nedrive den og bygge nyt forudsætter dette, at der arbejdes efter en etapedeling af byggeriet. Det forudsættes dermed, at der i en første etape etableres nye plejeboliger (dvs. de 84 nye plejeboliger), hvorefter beboerne i de 45 kommunale boliger flytter over i disse. Dernæst vil de 45 kommunale boliger blive nedrevet og genopført i en etape 2. Det vil sige, at boligerne i den selvejende institution frigives endeligt efter etape 2 er afsluttet. I forbindelse med udarbejdelsen af byggeprogrammet vil muligheder for en etapedeling af byggeriet blive yderligere belyst.

Som nævnt ovenfor forventes Rambøll at lave en detaljeret gennemgang af bygningen i januar/februar 2019, ligesom der udarbejdes en analyse af fordele og ulemper ved enten at modernisere bygningen indenfor de nuværende rammer eller ved at rive bygningen ned og bygge nyt. Dette arbejde vil danne basis for et beslutningsgrundlag til politisk beslutning april 2019.

Byudvikling:

Idéoplægget bekræfter, at der er gode muligheder for at projektet kan bidrage til en større byudvikling af området, hvor en bedre forbindelse til Kedelhallen som nævnt er ét perspektiv. Der vil i den næste fase blive initieret en dialog med blandt andet Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej med fokus på om det er muligt at samtænke eventuelle synergieffekter.

Ejerskabs- og samarbejdsformer for moderniseringen af Søndervang:

Frederiksberg Kommune har god erfaring med forskellige ejerskabs- og samarbejdsformer for etablering af plejecentre.

Frederiksberg Kommune profiterer i dag af et velfungerende samarbejde med den almene boligsektor. Ved at understøtte det almene boligbyggeri sikres, at Frederiksberg Kommune så vidt mulig er på forkant med at imødegå det stigende behov for almene familiebøliger og boliger til studerende til en rimelig pris, ligesom samarbejdet med den almene sektor er en strategi i forhold til at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal flygtningeboliger. Ligeledes samarbejder Frederiksberg Kommune med den almene boligsektor om udviklingen af de boligsociale indsatser og helhedsplaner i byområder, hvor der er brug for særlig opmærksomhed for at skabe en positiv udvikling til gavn for borgerne, herunder en platform for et fortsat godt samarbejde med den almene sektor.

Frederiksberg Kommune har erfaring med salg af grunde med krav om opførelse af ejendom til kommunalt/alment som for eksempel plejeboliger, botilbud og flygtningeboliger – enten via en udbudsproces eller ved at sælge til en almen part via direkte tildeleling jævnfør Styrelseslovens § 68. På Betty 3-projektet sælger Frederiksberg Kommune direkte til FFB (KAB) i en partnerskabsmodel, hvor den almene part er valgt på baggrund af en indledende markedsdialog. Ved at gennemføre en markedsdialog inden der indgås en partnerskabsaftale sikres at flere almene parter og organisationer der bygger efter almenbolig-lovgivningen har mulighed for at vise deres erfaringer indenfor området, og formidle deres

projektidéer, men uden et stort administrativt ressourceforbrug, som en udbudsproces fordrer. En væsentlig styrke ved partnerskabsmodellen er, at der ved et traditionelt udbud skal udarbejdes en kravspecifikation og indgås en kontrakt på et tidligt tidspunkt i processen, hvilket betyder, at Frederiksberg Kommune får mindre mulighed for at påvirke projektet på samme måde som et partnerskab giver mulighed for. Ligeledes skal der afsættes langt mere tid til en udbudsproces end en markedsdialog, hvilket i sidste ende udskyder ibrugtagningstidspunktet.

Der arbejdes videre med at afdække, hvorvidt det anbefales at Frederiksberg Kommune indgår i et tidligt partnerskab i lignende konstruktion for dette projekt, hvor der sælges til en almen part på baggrund af en indledende markedsdialog og direkte tildeling. Det skal i processen frem mod endelig beslutning om ejermodel og udbudsform (april 2019, jævnfør nedenfor) sikres, at der er tale om den samlet set og totaløkonomisk set bedste model for Frederiksberg Kommune. Uanset om man vælger en traditionel udbudsmodel eller direkte tildeling sælges grunden til markedspris, hvor de krav og bindinger, der indgår i projektet indgår i vurderingen.

For at afklare den optimale rolle i projektet for en eventuel almen part anbefales det, at der igangsættes en markedsdialog med udvalgte almene parter.

Det anbefales, at følgende kriterier danner grundlag for markedsdialogen:

Målsætninger:

- Hurtig og omkostningseffektiv realisering af den fastlagte plejeboligkapacitet
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig og en effektiv plejecenterdrift, herunder med valgmuligheder i forhold til en fremtidig driftsform
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig effektiv teknisk drift af bygninger/udearealer
- En udviklings- og byggeproces, der i størst mulige omfang på kortere sigt bidrager til løsninger i lokalområdet jævnfør idéoplægget (herunder helhedsplan for området) Frederiksberg Strategien, Generationernes By, arkitektur, æstetik mv. og ikke på længere sigt blokerer for en yderligere udvikling af området

I markedsdialogen vil der derudover blandt andet blive lagt vægt på følgende supplerende parametre:

- Erfaring med byggeri af plejeboliger
- Strategisk projekt- og procesledelse i forhold til styring af komplekse projekter, herunder med fokus på ledelsesinformation og politisk forståelse
- Erfaring med byudvikling af projekter
- Erfaring med risikostyring af projekter

Med udgangspunkt i erfaringerne fra markedsdialogen forelægges forslag til ejerskabs- og entrepriseform til politisk beslutning i april 2019. Hvis projektet skal gennemføres med en almen part skal der indgås en partnerskabsaftale med udgangspunkt i de erfaringer der er hermed. Proces for salg af grunde skal i givet fald indgå i denne partnerskabsaftale, ligesom det er i sammenhæng med en partnerskabsaftale, at Frederiksberg Kommune stiller en midlertidig kommunal garanti til finansiering af den almene parts udgifter frem mod Skema B så de kan optage en byggekredit.

Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning:

Det er foreløbigt aftalt med direktionen i Frederiksberg Forsyning (FF), at konsekvenserne og perspektiverne for Frederiksberg Forsyning af et eventuelt grundsalg drøftes på et bestyrelsesmøde i marts måned 2019. Sideløbende er det aftalt, at Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning drøfter en proces for salg af grund herunder, at der udarbejdes fælles kriterier for grundpris på baggrund af den fremtidige anvendelse som plejecenter. Det er også forventningen, at Frederiksberg Forsyning ser udviklingen som et første trin i en længere udvikling, hvor et yderligere frasalg mod syd langs Emil Chr. Hansens vej kunne være næste fase. Dette er dog uafhængigt af det foreliggende projekt.

Hvornår et salg i praksis i processen skal finde sted er ikke afklaret.

Fremtidig drift af plejecentret:

Frederiksberg Kommune og bestyrelsesformanden for den selvejende institution Søndervang har haft en god dialog om projektet siden beslutningen i plejeboligforligskredsen, og der har været et konstruktivt forløb og dialog vedr. den fremadrettede drift for plejecentret og den kommende opsigelse af driftsoverenskomsten, der ligger ude i fremtiden ved afslutningen af byggeprojektet. Søndervangs ledelse og medarbejdere har været meget involveret i udarbejdelsen af idéoplægget og ser klare og væsentlige udviklingspotentialer i det videre arbejde.

Frederiksberg Kommune har i dag en kombination af flere driftsformer (kommunale, selvejende og private) der medvirker til at sikre læring på tværs af plejecentre. Det vurderes, at plejecentre, som ikke indgår i et større fællesskab med andre

plejecentre er mere sårbare og mindre fleksible i forhold til udvikling af den daglige drift – da de ikke har mulighed for at trække på et fagligt drifts- og udviklingsfællesskab når de ikke er organisatorisk bredt funderet. Der er ikke truffet endelig beslutning om den fremtidige driftsform for plejecentret. I budgetforliget for 2019 fremgår det dog, at driften af Søndervang skal udbydes med udgangspunkt i en evaluering af gennemførte udbud på området i forbindelse med indflytning i nye rammer i 2024 og driften af plejecentret Nimbus når det ikke længere er bufferinstitution i 2024. Det sikres, at driften kun udliciteres, hvis kvalitet og økonomi mindst er på højde med de kommunale plejecentre. Et udbud vil udelukkende omfatte plejeboligdriften og ikke de boliger, der er i givet fald ville indgå som en del af den sociale masterplan.

Det forudsættes dermed, at der skal være en grundig evaluering af de udbudte opgaver på området før der tages endelig stilling til et eventuelt udbud af plejecentret. Frederiksberg Kommune vil derfor i udarbejdelsen af byggeprogrammet sikre, at plejecentret indrettes på en måde, der understøtter forskellige driftsformer. Det forudsættes, at opsigelsen af driftsoverenskomsten koordineres med ibrugtagningen af det nye Søndervang i et godt samarbejde med bestyrelse, ledelse og medarbejdere på Søndervang.

Det skal bemærkes, at når der ikke længere skal drives plejecenter i den selvejende del af plejecentret (de 63 boliger i den ældre del ud mod Nyelandsvej), der ejes af bestyrelsen for Søndervang, så indeholder vedtægt og driftsoverenskomst en klausul om vilkår ved et salg af ejendommen. Det vil bl.a. sige, at et eventuelt provenu ved et salg skal disponeres i enighed med Frederiksberg Kommune. Der forelægges selvstændig sag om dette.

Bolig- og Ejendomsudvalget har ikke møde den 14. januar 2019, så udvalget tager sagen til orientering samtidig med, at sagen behandles på magistratens møde den 21. januar 2019.

Tidsplan:

- Januar 2019 – Idéoplæg besluttet som grundlag for videre proces
- Februar-marts 2019 – Markedsdialog almene parter, herunder analyse af optimal entreprise- og udbudsform
- Februar-marts 2019 – Bygningsanalyse af 45 eksisterende kommunale boliger i lyset af idéoplægget
- Marts/April 2019 – Politisk behandling af valg af almen part herunder godkendelse af entreprise- og udbudsform, herunder opdateret tids- og procesplan. Konklusion vedrørende model for modernisering af de 45 kommunale boliger.
- Maj 2019 – Social Masterplan 2020 behandles i Socialudvalget
- Juni 2019 – Plejeboligmasterplanen 2020 behandles i Ældre- og Omsorgsudvalget

Økonomi

Økonomien for projektet er en del af anlægsbudgettet for 2019, men vil skulle korrigeres i forlængelse af den sag der forelægges i april til brug for drøftelserne af anlægsbudget 2020.

Udgifter til planlægning og programmering:

Erfaringerne fra byggeriet af Betty 3 viser, at der er behov for at afsætte ressourcer til intern projektledelse og koordinering på samme niveau som ved kommunale byggesager under hele projektet. Derudover varetager Frederiksberg Kommune ansvaret for koordineringen med Frederiksberg Forsyning. Der skal dermed afsættes anlægsmidler fra 2020-2024 også.

Projekteringsudgifter

2019

ÆOU

Markedsdialog

Vedligeholdelses- og moderniseringsplan for 45 beskyttede boliger (Rambøll)

BBE honorar til intern projektledelse af projekt

BBE honorar til koordinering mellem FF og KF

Koordinering ift. fremadrettet planlægning af logistik hos FF (Rambøll)

10 % buffer til uforudsete udgifter/behov

900.000
kr.

MAG

Proces vedr. afklaring af ejer-/projektmodel, forberedelse af partnerskabsaftale, støttemuligheder for 45 kommunale boliger, mv. – juridisk bistand, mægler vurdering, intern rådgivning m.v.

500.000
kr.

I alt

**1.4 mio.
kr.**

Beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i anlægsplanen for moderniseringen af Søndervang.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Miljøudvalget og Socialudvalget den 14. januar 2019

Bolig- og Ejendomsudvalget og Magistraten den 21. januar 2019

Kommunalbestyrelsen den 28. januar 2019

Planngussat

Ideoplæg - modernisering af Søndervang