

REFERAT By- og Miljøudvalget 2018-21 d. 07-05-2018

Mødedato Mandag d. 07. maj 2018 kl. 21:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status og orientering om to nye delebilspladser i 2018.....	5
Nedlæggelse af informationsskærme på betalingsautomaterne.....	7
Evaluering af midlertidig trafiksanering af Moltkesvej og Tesdorpsvej.....	9
Godkendelse af projektforslag for skybrudsprojekt på Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies	12
Ansøgning om dispensation til udvidelse af spilletid ved Carpark Festival 2018.....	14
Ansøgning om opstilling af NaboMøbler på Solbjerg Plads.....	15
Allégade 13, Dispensation fra parkeringskrav ved indretning af selvstændig bolig på 4. etage.....	17
Alhambravej 13-15, Ansøgning om tilladelse til at opføre 13 senioregnede boliger.....	20
Falkoner Allé 114 - ny boligbebyggelse.....	23
Årsrapport 2017 for Metroselskabet I/S.....	26
Forslag til bevarende lokalplan 193 og kommuneplantillæg nr. 5 for Fuglebakkebebyggelsen.....	27
Ansøgning om yderligere midler til støjreduktion på Klub Jokeren.....	31

Punkt 164: Meddelelser

00.22.04-P35-3-17

Sagsfremstilling

a. Besigtigelser

Besigtigelse af Værnedamsvej 7-9 (Etablering af 3 selvstændige boliger i tagetagen) foreslås berammet mandag den 14. maj 2018 kl. 8.00-8.10 og Vesterbrogade 161-167/Rahbeks Allé 2 A-D (altaner mod gade) kl. 8.20-8.30. Sagerne behandles på udvalgsrådet den 28. maj 2018.

b. Brugermålinger i de grønne områder

Forvaltningen er blevet bedt af By- og Miljøudvalget om at oplyse, hvor brugermålingerne i de grønne områder foretages. De 10 grønne områder fremgår altid af dagsordenspunkterne, som orienterer om aktuelle resultater af målingerne, og det kan oplyses, at de 10 grønne områder er: Aksel Møllers Have, Egernevej, Frederiksberg Ældre Kirkegård, Grøndalen, Grøndalsengen, Hostrups Have, Julius Thomsens Plads, Lindevangsparken, Søfronten, Søndermark Kirkegård. Næste måling udføres i juni måned, hvorefter forvaltningen vil behandle resultaterne og præsentere dem for udvalget på den anden side af sommerferien. I denne brugermåling vil det nye spørgsmål om naturoplevelse indgå i undersøgelsen.

c. Udvikling og opsætning af Frederiksberg trævandingsværn

Der har på de sociale medier været positiv omtale af kommunens nye initiativ for at beskytte byens træer, derfor vil forvaltningen her gerne informere om det nye tiltag.

Frederiksberg Kommune har i samarbejde med firmaet Milford udviklet et trævandingsværn. Værnet erstatter de pullerter som ellers beskytter træet mod påkørsel, samt opbindingsstokke og vandingsposer.

Træplanteværnet fungerer som vandings- og ilttingsanlæg, ved at der tilføres vand direkte fra dækslet i træværnet. Under jorden er der placeret drænsrør, der fordeler vandet til træets rødder. På denne måde reduceres antallet af byrumsinventar til et samlet element med flere funktioner.

Trævandingsværnene er placeret på Mariendalsvej i forbindelse med anlægget af skybrudsprojekt på vejen. Det er forventningen, at denne type trævandingsværn vil blive anvendt, som en del af de fremtidige skybrudsanlæg, hvor det er muligt.



d. Evaluering af affaldsordninger

Ved By- og Miljøudvalgets møde den 30. april blev der spurgt til evalueringen af affaldsordninger bl.a. med baggrund i oplevelser af overfyldte beholdere.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 2. oktober 2017 at igangsætte et forsøg med indsamling af plast og metal fra villaer og rækkehuse i samme beholder. Forsøget skal blandt andet afdække perspektivet i også at indsamle plast og metal samlet fra etageejendomme, hvilket kan give mulighed for at stille beholdere ud til madaffald på de ejendomme, hvor der ikke umiddelbart er plads. Som beskrevet i sagen gennemføres der en evaluering af forsøget efter ca. 1 år, dvs. inden udgangen af 2018. Evalueringen søges fremskyndet til efter sommerferien, hvilket kan give grundlag for at reducere omfanget af overfyldte beholdere.

Desuden søges beholdersammensætningen løbende optimeret som følge af faldende mængder af papir og stigende mængder af pap. Hyppigere tømning har som udgangspunkt økonomiske konsekvenser for affaldsordningerne. Ejendomsansvarlige både i villaer og etageejendomme kan altid kontakte Affald og Genbrug med henblik på at gennemgå muligheder for tilpasning af beholdere m.v. efter behov

e. Allegade 13, 4. sal, notat vedr. habilitetsspørgsmål

DLA Piper har udarbejdet et notat vedr. habilitetsspørgsmålet i ovennævnte sag.

Punkt 165: Status og orientering om to nye delebilspladser i 2018

05.09.08-G01-1-14

Resume

En af delebilsordningerne på Frederiksberg har ansøgt om to nye parkeringspladser til delebiler, som ønskes oprettet i år. Udvalget orienteres hermed om det indkomne ønske forud for, at pladserne etableres samt en årlig status.

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog,

1. orienteringen om de to ansøgte parkeringspladser til delebiler tages til efterretning,
2. den årlige status for delebilerne tages til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at orienteringen om de to ansøgte parkeringspladser til delebiler tages til efterretning,
2. at den årlige status for delebilerne tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget vedtog den 9. marts 2015 at udvide rammen for udlæg af parkeringspladser til delebiler på Frederiksberg med 30 nye pladser, så den i alt er på 60 pladser. Det blev samtidig besluttet, at delebilsordningerne kan ansøge én gang årligt om nye pladser. Udvalget får forelagt ønskerne om nye pladser sammen med en årlig status forud for, at nye pladser etableres.

På nuværende tidspunkt er der 41 pladser delebilspladser i kommunen, jf. bilag 1. I 2017 blev der etableret 2 midlertidige delebilspladser på Henrik Ibsens Vej i forbindelse med projektet 'Ny Mobilitet'. Begge disse pladser er nedlagt igen. Delebensordningen LetsGo har i 2018, ønske om at etablere to nye delebilspladser. En ved Kronprinsesse Sofies Vej ved nr. 23 og en på Henrik Ibsens Vej overfor nr. 28, se bilag 1.

LetsGo ønsker en delebilsplads etableret på Kronprinsesse Sofies Vej ved nr. 23 da de vurderer at der er et "hul" i delebilsdækningen i dette område af Frederiksberg. LetsGo oplyser, at de har flere medlemmer i dette område, men vurderer, at de kan få flere medlemmer, samt fastholde de nuværende medlemmer, hvis der etableres en delebilsplads på denne placering. LetsGo har overvejet andre placeringer, men vurderer, at den bedste placering er ved etagebyggeriet og ikke ved villavejene. LetsGo håber, at placeringen også vil kunne være attraktiv for nogle af de mindre erhverv, der findes i området, og de ligeledes kan have en interesse i at bruge bilen. En bil til den ønskede delebilsplads oplyses at kunne være klar med ca. 4 ugers varsel i forhold til indkøb og klargøring af bilen.

LetsGo ønsker en delebilsplads etableret på Henrik Ibsens Vej overfor nr. 28, da den delebilsplads der blev etableret i forbindelse med projekt 'Ny Mobilitet' blev nedlagt ved projektets afslutning. LetsGo oplyser at de i forbindelse med projekt 'Ny Mobilitet' fik flere medlemmer og de valgte derfor at fastholde en bil på vejen efter projekt udløb, selvom der ikke længere var en skiltet delebilsplads. LetsGo oplyser at der blandt medlemmerne er interesse for at bruge bilen, og de ønsker derfor at gøre delebilspladsen på Henrik Ibsens Vej permanent. I følge LetsGo er bilen væk fra placeringen mere en 30 % af al tid, dvs. i gennemsnit er den brugt af medlemmer 8 timer om dagen. Medlemmer fra hele lokalområdet bruger bilen. LetsGo har allerede en bil på stående på Henrik Ibsens Vej og vil derfor kunne have en bil klar, så snart delebilspladsen er etableret.

LetsGo oplyser, at de oplever fremgang blandt medlemmer, særligt blandt erhverv, som bruger bilerne i løbet af ugen. Dette betyder, at LetsGo har fået en højere udnyttelsesgrad på bilerne, da private medlemmer mest bruger bilerne aften, weekender og ferier. I snit ligger udnyttelsen af bilerne på mellem 30-45 % af al tid. I 2017 voksede det private antal medlemmer i Københavnsområdet med 20 % og antallet af erhvervsmedlemmer med 50 %.

LetsGo oplever, at deres biler bliver brugt mindre i vinterhalvåret og tilpasser derfor deres bilflåde efter dette. LetsGo oplyser, at de etablerede delebilspladser bruges, men at der nogle af de steder, hvor der er 2 placeringer i vinterperioden kan være nedgraderet til en bil i nogle perioder. LetsGo tilkendegiver, at de gerne vil indgå i en afklaring af, om det er muligt at udforme en proces for, hvordan en delebilspladser på en lokalitet kan nedlægges midlertidigt, hvis en af to delebilspladser ikke bruges i en længere periode. Dette forudsætter dog en aftale både for midlertidige nedlæggelse og genetablering.

Delebensordningen Hertz Dele bilen har ikke tilkendegivet ønsker for nye delebilspladser eller ændring af delebilspladser i 2018.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at ansøgningen om etablering af de to nye delebilspladser kan imødekommes, og at de konkrete placeringer som LetsGo har søgt om, understøtter de eksisterende placeringer af delebilspladser.

I forbindelse med skybrudsprojektet på Kronprinsesse Sofies Vej, kan den ønskede placering ved nr. 23 blive flyttet, men forblive på vejen, således at placeringen er i overensstemmelse med det skybrudsprojekt, der udarbejdes for vejen.

By- og Miljøområdet vurderer, at forslaget om midlertidigt at nedlægge en delebilplads i en given periode er en god ide. Midlertidig nedlæggelse af en delebilplads vil kunne ske ved at skiltet afposes i en aftalt periode. Etablering af den nye delebilplads koordineres med LetsGo, således at der ikke kommer til at stå en reserveret plads som ikke er i brug.

Økonomi

Udgifterne til etablering af to delebilpladser samt udgifter i forbindelse med midlertidige nedlæggelser af delebilpladser ved afposning i en given periode, afholdes over driftskontoen til skiltning og afmærkning.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget

ML / SLJ

Bilag

Kort over eksisterende og ønsker til nye delebilpladser pr. 30.04.18

Punkt 166: Nedlæggelse af informationsskærme på betalingsautomaterne

05.09.00-G01-16-18

Resume

Informationsskærmene på bagsiden af betalingsautomaterne har i levetiden ikke fungeret efter hensigten samtidig med, at der er skiftet tre skærme i 2016 og fire i 2017 på grund af hærverk eller andre forhold, hvilket har kostet ca. 385.000 kr. By- og Miljøområdet foreslår derfor, at informationsskærmene på betalingsautomaterne nedlægges, hvilket udvalget skal tage stilling til.

Beslutning

By- og Miljøudvalget indstiller, at informationsskærmene på bagsiden af betalingsautomaterne nedtages.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at informationsskærmene på bagsiden af betalingsautomaterne nedtages.

Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af nuværende parkeringsordning og opsætning af betalingsautomater besluttede kommunalbestyrelsen den 16. juni 2014, som en del af aftalen, at betalingsautomaterne skulle have en informationsskærm på bagsiden af automaterne.

Hensigten med informationsskærmene var at informere parkanter, borgere og turister om arrangementer og events i byen samt tilbyde generel lokal information. Informationen på skærmene blev tilvejebragt og opdateret gennem en særlig version af app'en "Mit Frederiksberg".

Skærmene er linket op på wi-fi, hvilket har medført uventede udfordringer både med hensyn til indholdsdelen og med selve forbindelsen.

For at sikre relevant, aktuel information, er der i teksten link til forskellige hjemmesider, hvor brugeren kan læse mere. Desværre betød adgangen til internettet, at de link blev benyttet til at finde stødende hjemmesider på nettet, som så blev vist på skærmene. For at undgå det, er linkene blevet lukket, hvilket betyder, at der ikke sker noget, når man trykker på dem. Derfor er brugeren henvist til at søge information andetsteds. Dermed bortfalder også en del af ideen med skærmene, fordi den tilgængelige information er statisk og knap så relevant. Forvaltningen vurderer endvidere, at behovet for informationsskærmene er mindsket, da både borgere og turister altovervejende anvender smartphones, hvor de hurtigt og nemt kan finde de samme oplysninger.

Dertil kommer, at når automaterne ikke aktiveres jævnligt, så bliver der "sort skærm". Den problematik har krævet en ikke ubetydelig indsats og tilsyn fra forvaltningens side i forhold til at sikre, at leverandøren lever op til aftalen, og i praksis har det betydet, at skærmene i lange perioder har været uden ordentlig forbindelse, og dermed slet ikke har levet op til hensigten.

Den manglende forbindelse har desuden medført bemærkningen: "No Connection" på skærmen, hvilket fejlagtigt har fået parkanter til at tro, at det også gælder betalingsautomaten, og at de derfor ikke kan betale for parkeringen.

Frederiksberg Parkering har i forbindelse med deres normale kontrol af automaterne aktiveret dem og journaliseret den status skærmen har haft på det pågældende tidspunkt, hvilket har dokumenteret den manglende anvendelse og driftssikkerhed.

Status på "Info-skærm"		UGE 38	UGE 39	UGE 40	UGE 41	UGE 42	UGE 43	UGE 44	UGE 45	UGE 46	UGE 47	UGE 48	UGE 49	UGE 50	UGE 51	UGE 1	UGE 2	UGE 3	UGE 4	UGE 5	UGE 6	UGE 7	UGE 8
ID	Adresse:																						
ID01	Kong Georgs Vej 52																						
ID02	Frisaer/Rollevvej																						
ID03	Stodtvej																						
ID04	Frisaervej 88																						
ID05	Frisaervej 39C																						
ID06	Reklivej (34-2) (200)																						
ID07	Peter Bangs Vej 74																						
ID08	Jens Jessensvej 12																						
ID09	Dagmar Boulevard 20																						
ID10	Reklivej (34-1) (200)																						
ID11	Hj. Brøndstedts Allé/Vesterbrogade																						
ID12	Frederiksberg Allé 100																						
ID13	Grundtvigsvej 18																						
ID14	Blåbærvej 38																						
ID15	Niels Ebbesenvej / Lejre Carls Pladsvej 14																						
ID16	Julius Thomsens Rude 2																						
ID17	Frederiksbergstræde 47/Andelsmønt																						
ID18	Bernhard Bangs Allé / Testatorvej																						



I 2016 blev tre skærme udskiftet, og i 2017 fire skærme til en pris per stk. på ca. 55.000 kr. I alt 385.000 kr. for 2016 og 2017.

I forbindelse med beslutningen om opsætning af infoskærmene i 2014 blev der ikke bevilliget afledt drift til reparationer og vedligehold.

Hverken leverandør eller Frederiksberg Kommune har fundet eller har forslag til en driftssikker løsning på problemet.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at skærmen ikke længere tjener det formål de var tiltænkt ved opsættelsen på grund af den manglende stabilitet i driften, samt den manglende brug af skærmene. Dette sammenholdt med de relative hyppige udskiftninger. Det vurderes ikke at have indflydelse på serviceniveauet eller for besøgende og borgerne.

Økonomi

Nedtagning af skærmene, demontere computer og kabler m.m., samt påsætning af plade på 17 automater 64.600 kr. excl. moms.

Nedtagning vurderes at kunne finansieres inden for nuværende budget.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget, M. K.
JBS/SLFR

Punkt 167: Evaluering af midlertidig trafiksanering af Moltkesvej og Tesdorpsvej

05.13.10-P20-1-15

Resume

By- og Miljøudvalget besluttede i februar 2017 at gennemføre en række trafiksaneringstiltag i 5. Juni Plads-kvarteret, som en midlertidig løsning med efterfølgende evaluering i efteråret 2017. Trafiksaneringstiltagene havde til formål at begrænse uvedkommende trafik på de overvejende private fællesveje i kvarteret efter åbningen af Flintholm Svømmehal. Der er i forbindelse med evalueringen gennemført en tælling af den gennemkørende trafik i kvarteret, som viser, at der ikke er sket en ændring i den gennemkørende trafik. Andelen af uvedkommende trafik er fortsat meget begrænset, set i forhold til den totale ind- og udkørende trafik i kvarteret. Der er ikke sket nogen ændring i mængden af gennemkørende trafik i kvarteret efter svømmehallens åbning, på trods af en stigning i trafikken på Bernhard Bangs Allé. Der er samtidigt gennemført en høring af beboerne i kvarteret, som viser, at beboernes holdning til trafiksaneringstiltagene er meget delte.

Beslutning

By- og Miljøudvalget besluttede, at trafiksaneringstiltagene indtil videre bibeholdes, og at udviklingen følges.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at de gennemførte midlertidige trafiksaneringstiltag fjernes.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte den 16. april 2018 sagen, idet de anmodede om at få vurderet en yderligere løsningsmulighed.

Der blev op til første behandling af sagen fremsendt et alternativt løsningsforslag til By- og Miljørådets indstilling, af en beboer på Tesdorpsvej. Løsningsforslaget går på at beholde de trafiksaneringstiltag, som beboerne på Tesdorpsvej overvejende er tilfredse med. Det gælder; indkørselsforbud til Tesdorpsvej fra Bernhard Bangs Allé og alle bump inkl. 30 km/t anbefalet hastighedszone. Herudover foreslås det at fjerne indkørselsforbuddet til Moltkesvej fra Bernhard Bangs Allé, da beboerne på Moltkesvej i højere grad er utilfreds med denne løsning.

By- og Miljøområdet vurderer, at set fra beboerne på Tesdorpsvejs perspektiv, så vil det give mening at bibeholde indkørselsforbuddet fra Bernhard Bangs Allé til Tesdorpsvej, da de i overvejende grad er tilfredse med trafiksaneringen. Fagligt er der dog ikke belæg for, at andelen af gennemkørende trafik på Tesdorpsvej vil være over 50 % af den samlede trafik, hvis trafiksaneringen ikke var gennemført eller fjernes. Desuden er der fagligt ikke en trafikal begrundelse for at fastholde bumpene, da hastighedsniveauet var under den nuværende anbefalede hastighedsgrænse før etableringen af bumpene, og der er ikke sket hastighedsrelaterede uheld eller uheld med bløde trafikanter i kvarteret.

Det er derfor forvaltningens faglige vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt for trafikafviklingen at fjerne trafiksaneringstiltagene. Som nævnt ved sidste behandling af sagen, kan trafiksaneringen relativt hurtigt og billigt reetableres, såfremt en opfølgende tælling påviser en øget andel af gennemkørende trafik (over 50% af den samlede trafik), da den nuværende trafiksanering er udført med midlertidige og mobile elementer.

Tidligere sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget besluttede den 6. februar 2017 at gennemføre en række trafiksaneringstiltag i 5. Juni Plads-kvarteret (Moltkesvej, Tesdorpsvej 58-90, N. Dalhoffs Vej, Storchsvej og Rostrupsvej), som en midlertidig løsning med efterfølgende evaluering i efteråret 2017. Trafiksaneringstiltagene havde til formål at begrænse uvedkommende trafik på de overvejende private fællesveje i kvarteret efter åbningen af Flintholm Svømmehal. Tiltagene bestod af lukning for indkørsel til Moltkesvej og Tesdorpsvej fra Bernhard Bangs Allé samt etablering af bump (pudebump af genbrugsgranulat) på alle veje i kvarteret. Dette blev gennemført i juni-juli 2017. På grund af den sene færdiggørelse af trafiksaneringen har forvaltningen valgt at udskyde evalueringen, så trafikanterne er tilvænnet tiltagene, og der hermed kan gennemføres en evaluering på et tilstrækkeligt grundlag.

By- og Miljøområdet har i forbindelse med evalueringen gennemført en tælling af den gennemkørende trafik i kvarteret. Der blev gennemført en tilsvarende tælling i juni 2016, dvs. inden svømmehallens åbning og etableringen af trafiksaneringstiltagene. Tællingen viser, at der ikke er sket en ændring i den gennemkørende trafik. Andelen af uvedkommende trafik er fortsat meget begrænset, set i forhold til den totale ind- og udkørende trafik i kvarteret. Det er ikke muligt at konkludere, hvorvidt trafiksaneringstiltagene har haft en effekt på den uvedkommende trafik, da den reelle

effekt af svømmehallens åbning på andelen af gennemkørende trafik i 5. Juni Plads-kvarteret ikke kendes, idet trafiksaneringen blev gennemført før åbningen.

Der er samtidigt gennemført en høring af beboerne i kvarteret og herunder afholdt møde med trafikgruppen, som blev dannet i forbindelse med følgegruppemøderne i relation til opførelsen af Flintholm Svømmehal. Resultatet af den samlede høring viser, at der overordnet set er en meget blandet holdning til trafiksaneringstiltagene. Beboerne på Tesdorpsvej, Storchsvej og Rostrupsvej er generelt tilfredse med tiltagene, imens beboerne på Moltkesvej er meget delte. Det gælder både bump og lukning for indkørsel til Moltkesvej og Tesdorpsvej fra Bernhard Bangs Allé. Der er flere, der er utilfredse med omvejskørsel på grund af lukning for indkørsel fra Bernhard Bangs Allé, og der er flere, der er tilfredse med samme på grund af et oplevet fald i trafikmængden. Ligeledes er der flere, der er utilfredse med bumpene, da de opleves som unødigt generende, og der er flere, der er tilfredse med samme, da de oplever et lavere hastighedsniveau og højere tryghed ved at færdes på vejen. Endvidere er der flere der påpeger, at indkørselsforbudet ofte ikke respekteres.

Den generelle holdning til trafiksaneringen har ikke ændret sig væsentligt fra før effektueringen. Beboerne på de private fællesveje er overvejende positive, og beboerne på den offentlige del af Moltkesvej er mere skeptiske. Dette er ikke overraskende, eftersom beboerne på de private fællesveje har en forventelig interesse i at frede deres ejendom mod unødigt belastning, uagtet det reelle omfang heraf. Der er ikke sket nogen ændring i mængden af gennemkørende trafik i kvarteret efter svømmehallens åbning, på trods af en stigning i trafikken på Bernhard Bangs Allé. Dette kan skyldes, at kvarteret ikke er en attraktiv genvej for svømmehallens besøgende på grund af dets placering i vejstrukturen og de besøgendes manglende lokalkendskab. Trafiksaneringen kan ikke udelukkes fra at have en mindre effekt på de bilister, der overvejer at skyde genvej igennem kvarteret. Der er dog ikke belæg for, at andelen af gennemkørende trafik vil være over 50 % af den samlede trafik på de private fællesveje, hvis trafiksaneringen ikke var gennemført. Dette er den lovfastsatte grænse for, hvornår vejmyndigheden skal optage den private fællesvej eller gøre tiltag til at nedbringe andelen af gennemkørende trafik. Hastighedsniveauet i kvarteret var før etableringen af bumpene, under den nuværende anbefalede hastighedsgrænse på 30 km/t. Bumpenes funktion har derfor hovedsageligt været en foranstaltning mod uvedkommende trafik. Eftersom trafikken hovedsageligt udgøres af beboertrafik, må det lave hastighedsniveau forventes opretholdt, såfremt bumpene fjernes.

Der er fire muligheder i forhold til den fremadrettede proces:

- Fjerne de midlertidige tiltag
- Fjerne de midlertidige tiltag, men genetablere tiltagene, hvis andelen af gennemkørende trafik overstiger 50% af den totale trafik
- Bibeholde de nuværende tiltag til de er udtjente
- Etablere permanente tiltag

By- og Miljørådets vurdering:

By- og Miljørådet vurderer, at den reelle ændring i trafiksituationen, før og efter Flintholm Svømmehals åbning, ikke retfærdiggør den gennemførte trafiksanering. Mængden af gennemkørende trafik i 5. Juni Plads-kvarteret var minimal før svømmehallens åbning, og dette har ikke ændret sig efterfølgende. Endvidere har de etablerede bump ingen effekt, da hastighedsniveauet før effektueringen, var under den nuværende anbefalede hastighedsniveau på 30 km/t. Det anbefales derfor at fjerne den midlertidige trafiksanering, så beboernes gener ved at færdes i kvarteret i forhold til omvejskørsel og passage af bump bortfalder. Der vil stadig være skiltet med indkørselsforbud for motorkøretøjer, undtaget beboer- og ærindekørsel, ved alle indkørsler til kvarteret.

Såfremt en opfølgende tælling påviser en øget andel af gennemkørende trafik (over 50% af den samlede trafik), så kan trafiksaneringen relativt hurtigt og billigt reetableres, da den nuværende trafiksanering er udført med midlertidige og mobile elementer.

Økonomi

Restbudget til trafiksanering er cirka 220.000 kr.

Det koster cirka 15.000 kr. at fjerne den midlertidige trafiksanering og et tilsvarende beløb, hvis det skal reetableres på et senere tidspunkt.

Såfremt det besluttet at fastholde trafiksaneringen, så kan de midlertidige tiltag uden videre fastholdes. Der kan dog etableres en permanent lukning for indkørsel til Moltkesvej og Tesdorpsvej for cirka 140.000 kr. Der er afsat driftsmidler her til i budgettet. Det er ikke økonomisk muligt indenfor nuværende anlægsramme at anlægge asfaltbump, da dette vil koste minimum 400.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
JBS/CGM

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 16. april 2018, pkt. 122:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet de anmodede om at få vurderet en yderligere løsningsmulighed.

Indstilling 16. april 2018, pkt. 122:

By- og Miljøområdet indstiller,
at de gennemførte midlertidige trafiksaneringstiltag fjernes.

Bilag

Midlertid lukning for indkørsel

Tælling af gennemkørende trafik

Trafiksanering - oversigtsplan

Høringssvar

Punkt 168: Godkendelse af projektforslag for skybrudsprojekt på Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies Vej

05.01.02-G01-3-03

Resume

Skybruds- og områdefornyelsesprojektet på Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej er nu projekteret og By- og Miljøudvalget får nu forelagt projektet til endelig godkendelse. Projektet forventes anlagt inden udgangen af sommeren 2018. Projektet giver et markant løft til området i form af tryggere færdsel, mere byliv, mere grønt og sikring af vejene i skybrudssituationer.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at godkende projektforslaget for skybruds- og områdefornyelsesprojekterne på Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies Vej.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at projektforslaget for skybruds- og områdefornyelsesprojekterne på Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies Vej godkendes.

Sagsfremstilling

Skybrudsprojekterne på Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies Vej er udviklet i et innovationspartnerskab, hvor to konsortier har udviklet løsninger til punktvis forsinkelse af regnvand ved skybrud. Projektet er desuden samudviklet med Områdefornyelse Nordre Fasanvej-kvarteret, hvor de har udpeget de to veje i deres strategi for tryk færd. Der er hermed fokus på tiltag, der forbedrer trygheden for bløde trafikanter og fokus på at skabe flere opholdsmuligheder i byrummet. På Holger Danskes Vej er projektet desuden sammentænkt med intentionerne om at skabe flere bilparkeringspladser.

Kronprinsesse Sofies Vej

By- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 19. juni 2017 skitseforslaget for det samlede projekt. Projektet er nu detailprojekteret med udgangspunkt i skitseprojektet, hvor hovedgrebet er at skabe forsinkelse af regnvand i krydsområderne og samtidigt skabe tryggere rammer for at færdes langs Kronprinsesse Sofies Vej og på tværs her af. Desuden udnyttes pladsen i krydsområderne til øget begrønning i form af 25 nye træer. Antallet af træer er nedjusteret i forhold til skisteforslaget af hensyn til ledninger, oversigtsforhold og anlægsøkonomien. Der etableres sideheller, bump og gennemgående fortov i alle kryds. Hermed sænkes farten og trafikanternes erkendelse af vigepligtsforhold og krydsende trafikanter forbedres markant. Dette øger især de bløde trafikanters tryghed ved at færdes på vejen og særligt ved krydsning af vejen. Antallet af bilparkeringspladser på vejen opretholdes, idet sidehellerne anlægges i oversigtsarealerne. Etableringen af de nye krydsområder muliggør samtidigt forsinkelse af regnvand på overfladen ved skybrud og dette suppleres af nedgravede løsninger, hvor regnvandet blandt andet anvendes til vanding af træer. I krydset ved Ane Kathrines Vej og Holger Danskes Vej udnyttes pladsen og de gode solforhold i krydssets kantzone til at skabe opholdsmuligheder.

Holger Danskes Vej

På Holger Danskes Vej udvides vejen minimalt for at skabe plads til 37 flere bilparkeringspladser, som godkendt på By- og Miljøudvalgets møde den 19. februar 2018. De nuværende skråparkeringspladser omlægges til vinkelret parkering, og der etableres nye træ-øer i mellem parkeringspladserne. Den vinkelrette parkering sideforskydes på vejen, hvormed parkeringen fungerer hastighedsdæmpende. De nye træ-øer beplantes med sølvhind, og der nedgraves magasiner under flere af træerne, som kan forsinke regnvand og samtidigt vande træerne. Der suppleres med enkelte nedgravede forsinkeltesmagasiner.

By- og Miljøområdets vurdering

Det samlede projekt giver et markant løft til området, hvor det vil blive tryggere for bløde trafikanter at færdes i kvarteret, der skabes grobund for mere liv i byrummet og det bliver lettere at finde en parkeringsplads. Implementeringen af skybrudsprojektet vil gøre området mere robust overfor fremtidige skybrud. Samtidigt vil udviklingen af nye løsninger igennem innovationspartnerskabet skabe grundlag for en mere effektiv implementering af punktvis regnvandsløsninger fremadrettet.

Økonomi

Det samlede anlægsbudget for Kronprinsesse Sofies Vej er 8,2 mio. kr. hvoraf 4,8 mio. kr. finansieres af Områdefornyelsen Nordre Fasanvej Kvarteret, og Frederiksberg Forsyning medfinansierer 3,4 mio. kr.

Det samlede anlægsbudget for Holger Danskes Vej er 6,1 mio. kr. hvoraf områdefornyelsen finansierer 1,5 mio. kr., puljen til flere parkeringspladser finansierer 2,0 mio. kr, slidlagspuljen finansierer 0,2 mio. kr. og Frederiksberg Forsyning medfinansierer 2,4 mio. kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
JBS/CGM

Bilag

Holger Danskes Vej øst

Holger Danskes Vej vest

Kryds 1

Kryds 2

Kryds 3

Kryds 4

Kryds 5

Punkt 169: Ansøgning om dispensation til udvidelse af spilletid ved Carpark Festival 2018

05.14.00-G01-57-17

Resume

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om dispensation til udvidelse af spilletid til kl. 23:00 fra Carpark Festival, som afholder en todags kultur- og musikfestival under Bispeengbuen den 27. og 28. juli 2018. Udvalget skal tage stilling til det ansøgte.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at give Carpark Festival tilladelse til at spille musik under Bispeengbuen til kl. 23.00 både den 27. og 28. juli 2018.

Udvalget bad om, at der bliver gennemført en evaluering af den udvidede spilletid i forlængelse af arrangementet.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt Carpark Festival skal have tilladelse til at spille musik under Bispeengbuen til kl. 23.00 både den 27. og 28. juli 2018.

Sagsfremstilling

Carpark Festival ønsker for femte gang at afholde en kultur- og musikfestival under Bispeengbuen den 27. og 28. juli 2018. I lighed med sidste år har Carpark Festival ansøgt om dispensation fra forvaltningens normale praksis om at give tilladelse til at spille musik til kl. 23:00.

Sagen forelægges udvalget, da der er tale om afvigelse fra normal praksis, og fordi en udvidelse af spilletiden kan skabe tilsvarende forventninger hos andre arrangører. Udvidelsen af spilletiden i 2017 gav ikke anledning til klager fra beboerne i området med undtagelse af én, der dog drejede sig om naboorienteringen.

Festivalen planlægger et program med kulturelle begivenheder og upcoming kunstnere såvel som nye kulturaktører. De ønsker at engagere og aktivere lokale beboere til at deltage i udviklingen af festivalen. Carpark Festivalens indhold er koncentreret mod målgruppen 18-30 år, men ved at udbyde et bredt program forsøger Carpark at henvende sig til en bredere målgruppe. I dagtimerne vil der være aktiviteter for både børn, unge og voksne, hvor der i aften timerne primært vil være aktiviteter og koncerter for unge og voksne. I de forgangne år har festivalen afholdt aktiviteter som croquis, sylteworkshop, insektsmagning, bingo mv. Festivalen er åben for alle kulturinteresserede og nysgerrige borgere. Området under Bispeengbuen er efterspurgt til afholdelse af arrangementer, og der er derfor mange koncerter, loppemarkeder med videre især i sommerperioden. Beboerne i nærheden er således ofte udsat for støj fra området.

By- og Miljørådets vurdering:

Forvaltningen vurderer, at Carpark Festival har været en succes i de forgangne år, og at festivalen endnu et år vil sprede liv under Bispeengbuen. Arrangementet er ligeledes i tråd med ét af Frederiksbergstrategiens fokuspunkter om, at Frederiksberg skal være en destination i Hovedstaden, ligesom den lever op til programmet for Områdefornyelse Nordre Fasanvej Kvarteret om at skabe mere liv under Buen.

Da den udvidede spilletid i 2017 ikke gav anledning til klager, vurderer forvaltningen, at det er forsvarligt igen i år at udvide arrangementets spilletid til kl. 23:00. Såfremt forvaltningen modtager klager over den udvidede spilletid i 2018, vil dette blive forelagt udvalget i forbindelse med fremtidige dispensationsansøgninger.

Økonomi

Arrangøren afholder selv alle udgifter til arrangementet. Dog overvejer Kultur- og Fritidsområdet at indstille en bevilling til Carpark Festival på 75.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
SV/MM

Punkt 170: Ansøgning om opstilling af NaboMøbler på Solbjerg Plads

05.14.00-G01-57-17

Resume

Projektgruppen bestående af Urban Consulting, Frederiksberg Bibliotek og Musikforeningen Start Frederiksberg har sendt en ansøgning om NaboMøbler til By- og Miljøområdet. Ansøger ønsker at opsætte midlertidigt inventar, herunder liggestole, på Solbjerg Plads henover sommerperioden. Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at give tilladelse til opstilling af Nabomøbler på Solbjerg Plads frem til 6. august med mulighed for forlængelse til oktober, såfremt der ikke opstår væsentlige problemer ved opstillingen og driften heraf.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der kan gives tilladelse til opstilling af NaboMøbler på Solbjerg Plads

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om opstilling af "Nabomøbler" fra en projektgruppe bestående af Urban Consulting, Frederiksberg Bibliotek og Musikforeningen Start Frederiksberg.

Ansøger ønsker at opsætte midlertidigt inventar på Frederiksberg Rådhusplads samt Solbjerg Plads i forbindelse med Frederiksberg Dagene den 8.-10. juni 2018. Desuden ønsker de at fortsætte arrangementet henover sommeren på Solbjerg Plads frem til 19. oktober 2018 for at skabe opmærksomhed omkring Solbjerg Plads, som har været hegned ind i forbindelse med metroarbejdet og nu igen er blevet offentlig tilgængelig. Det kan bemærkes, at der er givet tilladelse til opstilling af NaboMøbler på Frederiksberg Rådhusplads i forbindelse med Frederiksberg Dagene.

Formålet med NaboMøbler er at teste byrummet med brugen af midlertidigt inventar. Blandt andet ser Frederiksberg Bibliotek det som en mulighed for at benytte opstillingen som en udendørs læsesal for deres brugere. NaboMøbler består af:

- 100 liggestole
- 80 mindre plantekummer
- 10 større plantekummer
- 2 byrumsøer

Arrangøren har i sin ansøgning præsenteret flere forskellige forslag til vilkårene omkring opstillingen af NaboMøbler. Ansøgningen med illustrationer af inventaret er bilagt sagen.

I forhold til renhold og opsyn med området, hvor møblerne opstilles, har arrangøren foreslået, at det enten kan ske ved hjælp fra frivillige eller ved indgåelse af en aftale med Frederiksberg Gartner- og Vejservice om opgaven. Arrangøren har dog ikke har afsat midler til dette i deres budget.

Desuden foreslår arrangøren, at møblerne placeres frit uden forankring for at få mest udbytte af arrangementet. Alternativt at stolene kan sikres med wire/kæde i grupper på 3-5 stole, så de ikke kan blæse væk, og vil derfor kunne mindske eventuelle falduheld.

By- og Miljøområdet kan oplyse, at det ved arrangementer er praksis, at arrangøren står for renhold eller tilkøber det, ligesom det også er arrangørens ansvar at stå for opsyn eller tilkøbe det.

Det er forvaltningens anbefaling for at få den smidigste afvikling af arrangementet, at tilladelsen til opstillingen af NaboMøbler gives i perioden for Frederiksberg Dage - eventuelt med mulighed for forlængelse til udgangen af august, hvis arrangementet bliver en succes. Endvidere er det forvaltningens anbefaling, at arrangementet evalueres umiddelbart efter Frederiksberg Dagene.

I forhold til opsyn er det forvaltningens anbefaling, at liggestolene sikres med wire/kæde i grupper på 3-5 stole efter brug, ligesom det foregår ved almindelig udeservering, samt at arrangøren sørger for, at der dagligt holdes opsyn med pladsen. Hvad angår renhold er det forvaltningens anbefaling, at ydelsen tilkøbes af arrangøren f.eks. hos Frederiksberg Gartner- og Vejservice. Arrangøren vil desuden være ansvarlig for eventuelle skader eller uheld som følge af arrangementet. Ligesom ved andre arrangementer vil der blive fastsat vilkår om, at tilladelsen kan tilbagekaldes, hvis opstillingen viser sig at have generende konsekvenser i forhold til byrummet, trafikanter m.v.

By- og Miljøområdets vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at der med de ovenfor skitserede anbefalinger for arrangementets afvikling kan gives tilladelse til NaboMøbler. Det er desuden forvaltningens vurdering, at NaboMøbler vil sprede liv i byrummet på Solbjerg Plads. Arrangementet er derfor i tråd med ét af Frederiksbergstrategiens fokuspunkter om, at Frederiksberg skal være en destination i Hovedstaden.

Økonomi

Arrangøren har modtaget 100.000 kr. af Frederiksberg Fonden
Arrangementet har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
SV/MM

Bilag

Bilag 1. Ansøgning om Nabomøbler

Punkt 171: Allégade 13, Dispensation fra parkeringskrav ved indretning af selvstændig bolig på 4. etage

02.34.00-P19-815-17

Resume

I forbindelse med en verserende lovliggørelsessag om ulovlig anvendelse af Allégade 13, 4. etage, har ejer søgt retlig lovliggørelse i form af tilladelse til indretning af ny selvstændig beboelse på 4. sal. Sagen forelægges for udvalget, fordi der i den forbindelse søges dispensation fra parkeringskravet.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog at dispensere fra parkeringskrav om 1 ny parkeringsplads på egen grund mod indbetaling til P-fonden, således at boligen kan lovliggøres.

Nikolaj Bøgh deltog ikke i behandlingen af sagen på grund af inhabilitet.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at der dispenseres fra parkeringskrav om 1 ny parkeringsplads på egen grund mod indbetaling til P-fonden.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte den 19. februar 2019 sagen.

Tidligere sagsfremstilling

Allégade 13 er den sidste ejendom i rækken af ejendomme, der ligger ud til det lille haveanlæg langs Allégade. Ejendommen udgør en overgang mellem lavere ejendomme længere mod syd og højere ejendomme længere mod nord. Ud over forhusets st. - 3. etage + tagetage er der sidehus og baghus. Forhuset har elevator. Ejendommen anvendes primært til erhverv, dog er der i forhusets 3. sal indrettet beboelse og 4. etage hører til 3. etage, også som beboelse. Der er ingen intern trappe mellem 3. etage og 4. etage. Ejendommen er fra opførelsen i 1942 ved servitut pålagt, at der ikke må være selvstændig beboelse i tagetagen, og at tagetagen (4. etage) kan anvendes til gæste- og pigeværelser til underliggende lejlighed. Servitutens bestemmelse vurderes at være udsprunget af en brandsikkerhedsvurdering af redningsmuligheder set i forhold til, at ejendommen blev tilladt opført med ny byggeteknik i form af kun een flugtvej (betontrappe) i stedet for med 2 flugtveje (hoved- og bagtrappe af træ).

By- og Miljøområdet modtog i juli 2017 klage fra beboer i ejendommen om, at 4. etage er udlejet til selvstændig beboelse.

Udlejning af 4. etage til selvstændig beboelse er i strid med den omtalte servitut (4. februar 1942), hvoraf fremgår, at værelser i tagetagen (som er 4. etage) alene må anvendes som pige- og gæsteværelser til de underliggende lejligheder og ingensinde fremlejes til selvstændig beboelse.

By- og Miljøområdet indledte en påbudssag om lovliggørelse af det ulovlige forhold på 4. etage. Lovliggørelse kan ske enten som fysisk lovliggørelse med ophør af udlejning, eller som retlig lovliggørelse, i form af at søge tilladelse til etablering af en selvstændig bolig på 4. etage, herunder etablering af opholds- og parkeringsareal på ejendommen til den pågældende nye bolig. Såfremt der opnås retlig lovliggørelse, vil der kunne ske hel eller delvis aflysning af servituten.

By- og Miljøområdet har herefter modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse.

Den nye lejlighed på 4. etage får et bruttoetageareal på 124 m² fordelt på 3 værelser med badeværelse samt nyindrettet køkken-almrum. Lejligheden har niveaufri adgang via eksisterende elevator. Lejligheden har tilstrækkelig loftshøjde og tilstrækkelig dagslystilgang, dog skal tagvinduer i 2 af beboelsesrummene vurderes nærmere i henhold til bygningsreglementets bestemmelser om udsyn og redningsåbninger og vil muligvis udmunde i krav om supplerende tagvinduer.

Den nye lejlighed på 4. etage får privat tagterasse på 26 m² ud for stuen på 4. etage og privat tagterasse på 65,5 m² på bygningens tag (5. etage). Opholdsarealet på 91,5 m² udgør 147% af opholdsarealkravet, der er på 62 m², svarende til på 50 % af boligbruttoetagearealet på 124 m². Der er med ansøgte opdeling derfor ikke behov for dispensation fra opholdsarealkravet. Den nuværende beboelseslejlighed på 3. etage vil efter indretning af selvstændig lejlighed på 4. etage udgøre 130 m² og fortsat have privat tagterasse på 3. etage.

Parkeringskravet om 1 ny parkeringsplads på egen grund kan ikke opfyldes, fordi der ikke er overskydende areal på ejendommen til rådighed. Ejer søger derfor dispensation fra kravet, og har oplyst at være indforstået med indbetaling til P-fonden, hvis der opnås dispensation.

Sagen skal vurderes efter principperne for boligtilvækst, der efter udvalgsbehandling 13. juni 2016 (bilag 5) nu er indført i Kommuneplan 2017. Overordnet drejer principperne sig om "at beslutninger om mindre nybyggeri, omdannelser og konvertering skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet. Når der skal tages stilling til boligtilvækst skal der bl.a. tages hensyn til bevaringsværdier, øget tilgængelighed og mere tidssvarende boliger.

Regelgrundlag

Lokalplan 79

BR 15 kap. 2.4.1 og 2.4.2 om henholdsvis "passende opholdsareal" og "tilstrækkeligt parkeringsareal" som er udmøntet i Kommuneplan 2017 i form af et opholdsarealkrav på 50 % af boligbruttoetagearealet samt et parkeringspladskrav på 1 parkeringsplads pr. bolig.

BR15 kap. 6.5.1 stk 2 om at "beboelsesrum skal forsynes med vinduer, der er anbragt, så personerne i rummene kan se ud på omgivelserne."

Servitut nr. 5879 af 4/2 1942, Pkt. 4 "at Værelserne i Tagetagen kun benyttes til Pige- og Gæsteværelser i forbindelse med de underliggende lejligheder og ingensinde fremlejes til selvstændig Beboelse."

By- og Miljøområdets vurdering

I forhold til principperne for boligtilvækst vurderer By- og Miljøområdet, at den nye lejlighed er velindrettet og tidssvarende, også i forhold til tilgængelighed (elevatordgang). Ejendommen vurderes ikke at miste bevaringsværdier, idet den eneste udvendige ændring vil være et evt. krav om tilføjelse af nye tagvindue(r) mod gaden jf. ovenfor.

Der er ikke tale om nedlæggelse af erhverv, men alene om at frigøre etagen fra den byrde, der ligger i servitutten anvendelsesbegrænsning, hvis ordlyd og hensigt vurderes at være blevet utidssvarende, idet nutidens byggelovgivning ikke forhindrer beboelse i tagetage i ejendomme med een betontrappe som flugtvej.

Dispensationsbehovet er begrænset til dispensation fra 1 parkeringsplads, men da ejendommen er beliggende øst for Fasanvejlinien, hvor der er et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer, skal der jf. principperne for boligtilvækst vises tilbageholdenhed med dispensation.

I den samlede vurdering lægger forvaltningen vægt på, at den nye bolig tilfører byen mere kvalitet i form af, at den nye bolig er elevatorbetjent (tilgængelighed), og at der ikke sker forringelse af bevaringsværdier samt, at der alene er tale om dispensation fra 1 parkeringsplads.

By- og Miljøområdet anbefaler ud fra ovenstående, at sagen fremmes, og at den ansøgte dispensation fra parkeringskrav mod indbetaling til P-fonden imødekommes.

Såfremt udvalget beslutter dispensation, vil forvaltningen arbejde videre hen mod at kunne udstede byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse samt lade servitutten helt eller delvis aflyse. Såfremt dispensation ikke opnås, vil ejer istedet skulle ophøre udlejning til selvstændig beboelse (fysisk lovliggørelse). Efterleves et påbud ikke, vil forvaltningen foretage politianmeldelse.

Økonomi

Ejer skal indbetale 262.020 kr. til P-fonden efter gældende takstblad.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/LR

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 19. februar 2018, pkt. 59:

By- og Miljøudvalget udsatte efter drøftelse sagen.

Indstilling 19. februar 2018, pkt. 59:

By- og Miljøområdet indstiller,

at der dispenseres fra parkeringskrav om 1 ny parkeringsplads på egen grund mod indbetaling til P-fonden.

Bilag

01 Eks. 4SAL - Allegade 13 V2.pdf

02 Eks. TAG - Allegade 13.pdf

03 Eks. SNIT - Allegade 13.pdf

Allegade 13 ansøgning

-fortætning på Frederiksberg BMU13 juni 2016

Notat om habilitet i Frederiksbergs kommunalbestyrelse

Punkt 172: Alhambravej 13-15, Ansøgning om tilladelse til at opføre 13 senioregnede boliger

02.34.00-K08-110-17

Resume

By- og Miljøområdet har modtaget ansøgning om tilladelse til at opføre 13 senioregnede boliger på ejendommene Alhambravej 13-15. Der ansøges om nedrivning og opførelse af ny bebyggelse på Alhambravej 13, samt ny tilbygning på Alhambravej 15. Der ønskes ligeledes etableret parkeringskælder med 13 pladser. Projektet forelægges By- og Miljøudvalget, da der i forbindelse med partshøring er kommet indsigelser.

Beslutning

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

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at der gives principiel tilladelse til at

1. nedrive ejendommen Alhambravej 13
 2. opføre 13 nye senioregnede boliger ved at opføre en ny beboelsesejendom på Alhambravej 13 samt om- og tilbygge Alhambravej 15, og
 3. etablere parkeringskælder
- på betingelse af, at projektet bearbejdes i samarbejde med By- og Miljøområdet så indbliksgener til og fra nabobebyggelse mindskes til et ikke væsentligt niveau

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har modtaget flere ansøgninger, der omhandler større omdannelser af eksisterende ikke bevaringsværdige erhvervsejendomme til boligbebyggelse. Ansøgningerne omhandler både ombygninger og nedrivninger.

Den aktuelle ansøgning omhandler tilladelse til at opføre 13 seniorboliger med et samlet areal på omkring 1500 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på lidt under 110.

Den eksisterende bebyggelse på Alhambravej 13 består af en hovedbygning i 2 etager plus kælder. Kælder og stueetage er registreret som erhverv og 1. salen som beboelse. Der er endvidere en bygning i 1 etage beliggende bag hovedbygningen. Ejendommens bebyggelsesprocent er på 50%. Hovedbygningen har en bevaringsværdi på 5.

Den eksisterende bebyggelse på Alhambravej 15 består af en hovedbygning i 3 etager plus kælder. Hele bygningen er registreret som erhvervsejendom. Der er en lager/garagebygning beliggende bag hovedbygningen. Ejendommens bebyggelsesprocent er på 75 %. Hovedbygningen har en bevaringsværdi på 5.

Projektet går ud på at fjerne alle eksisterende bygninger på Alhambravej 13 og opføre en ny etagebolig med en udformning, der ligger op af den eksisterende bygning. Den nye bygning rykkes frem, så facadelinjen flugter med nr. 15.

Den eksisterende hovedbygning på Alhambravej 15 bevares, og der opføres en tilbygning på bagsiden.

Der etableres parkeringskælder med 13 bilparkeringspladser.

Det er intentionen med projektet at renovere og vedligeholde Alhambravejs karakteristiske husrækker med palæer, samt at tage hensyn til de eksisterende arkitektoniske værdier.

Lejlighedernes størrelse er på 100 - 140 m². Bygningernes stueplan er hævet 1,5 meter over terræn. Lejlighederne har lysindfald fra mindst 2 sider og er rummeligt indrettet med store køkkenalrum og værelser.

Der etableres niveaufri adgang i begge bygninger med adgang til elevator. Lejlighederne udføres med adgang til have, altan eller tagterrasse, så opholdsarealerne svarer til 50 % af boligarealet.

Regelgrundlag

Ejendommene er omfattet af lokalplan 7, der udlægger området til boligområde med mulighed for erhverv langs en del af Alhambravej. Lokalplanen fastsætter ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Ejendommene er også omfattet af lokalplan 79, som har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af bygningernes ydre fremtræden.

Da lokalplanen ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal ansøgningen behandles efter Kommuneplan 2017 og bygningsreglementet.

Området er i Kommuneplan 2017 udlagt til etageboligbebyggelse i maksimalt 6 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Der skal etableres en bilparkeringsplads og to cykelparkeringspladser pr. bolig og opholdsarealer på mindst 50% af etagearealet,

Projektet overskrider byggeretten i bygningsreglementet, og derfor skal der i forbindelse med sagsbehandlingen foretages en helhedsvurdering af projektets samlede indvirkning på omgivelserne.

Hvis der gives afslag på projektet, skal der nedlægges et forbud efter planlovens §14 og udarbejdes en ny lokalplan.

Partshøring

Der har været afholdt partshøring to gange, hvor projektmaterialet er sendt til ejere, beboere og forretningsdrivende i de ejendomme, som har fælles skel med Alhambravej 13 eller 15.

Efter den første partshøring blev projektet tilrettet, primært for at imødekomme høringssvar vedrørende indbliksgener fra beboere på Mynstersvej, der ligger vest for bebyggelsen.

Ved anden partshøring er der indkommet 4 høringssvar, hvoraf et er en genfremsendelse og et refererer til et tidligere fremsendt svar.

Høringssvarene omhandler

- bebyggelsesprocent
- indbliksgener og afstand til skel
- et bevaringsværdigt valnøddetræ
- arkitektur, herunder projektets tilpasning til området
- afvanding og risiko for skader på nabogrund og nabobebyggelse
- Trafikforhold i forbindelse med udkørsel fra parkeringskælder
- Forringede lysforhold

En mere uddybende beskrivelse, samt ansøgers og By- og Miljøområdet bemærkninger er opstillet i et bilag.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at det foreliggende projekt indpasser sig fint i det eksisterende område. Den nye bygning på Alhambravej 13 udformes med gadefacade som den eksisterende bygning. Bygningens volumen spiller fint sammen med de øvrige bygninger i området.

En bebyggelsesprocent på 110 er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017 og derfor det, der tilstræbes for området. En af naboejendommene har en bebyggelsesprocent på 49, de øvrige ligger på mellem 192 og 250.

Altanerne på vestsiden af bygningerne kan give anledning til væsentlige indbliksgener for beboerne på Mynstersvej. Det er By- og Miljøområdet vurdering, at indbliksgener fra altanerne kan søges løst, blandt andet ved at etablere en form for afskærmning tilpasset bygningens arkitektur. Den ansøgte bebyggelse vil dog også blive udsat for indbliksgener fra nabobebyggelsen på Mynstersvej, og projektet bør derfor bearbejdes med henblik på at løse dette forhold.

Eventuel beskæring af valnøddetræet må kun foretages efter tilladelse fra kommunen, ligesom det skal aftales hvordan træet skal beskyttes i byggeperioden.

Der vil med projektets gennemførelse kun være én overkørsel til ejendommen i stedet for de nuværende to overkørsler til erhvervsjendommene. Udformning af overkørsel og adgang til og fra parkeringskælderen vil ske i samarbejde med By- og Miljøområdet med henblik på at opnå den bedst mulige trafiksikkerhed.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
PBM/VS

Bilag

Alhambravej 13-15 Tegninger

Partshøringssvar nr. 1 Majbritt Buxens Linneberg og Alfonso Buxen

Partshøringssvar nr. 2 Ejerforeningen Mynstersvej 12

Partshøringssvar nr. 3 Ejerforeningen Mynstersvej 14

Partshøringssvar nr. 4 Poul Steffensen og Pia Holm Steffensen

Høringssvar fra 1. partshøring - E/F Mynstersvej 12 og 14

Alhambravej 13-15 Skema med bemærkninger til partshøring

Punkt 173: Falkoner Allé 114 - ny boligbebyggelse

02.34.02-P19-6-18

Resume

Ovennævnte ejendom, der har tilhørt Carl og Albertine Feilbergs Legat, blev i august 2017 solgt. Køber ønsker at opføre en ny boligbebyggelse. På grunden, der fremstår som en stor have, ligger mod nord en bevaringsværdig bygning, som oprindeligt var den sydlige længe af den gamle Falkonergård, der tidligere lå på stedet. Sagen forelægges By- og Miljøudvalget, idet der ønskes en stillingtagen til idéoplægget for ejendommen samt ansøgning om dispensationer fra Lokalplan nr. 26.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog,

1. at bebyggelsesplanen godkendes principielt, herunder at der meddeles dispensation til mindre afstand mellem bygningerne end bestemt i Lokalplan nr. 26, Afsnit 5.2.7, såfremt naboorientering ikke medfører væsentlige høringssvar,
2. at princippet for istandsættelse af den bevaringsværdige bygning godkendes, idet der skal føres nøje tilsyn med processen med rapporter til forvaltningen,
3. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 26, Afsnit 7.2 til at fælde den bevaringsværdige hestekastanje i vestskellet, idet beliggenheden af Villa 6 godkendes på betingelse af, at villaens størrelse/udformning tilrettes, så træet kan bevares.

Udvalget tilkendegav, at offentlig adgang på stien ønskes sikret.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. hvorvidt bebyggelsesplanen godkendes principielt, herunder at der meddeles dispensation til mindre afstand mellem bygningerne end bestemt i Lokalplan nr. 26, Afsnit 5.2.7, såfremt naboorientering ikke medfører væsentlige høringssvar.
2. hvorvidt princippet for istandsættelse af den bevaringsværdige bygning godkendes, idet der skal føres nøje tilsyn med processen med rapporter til forvaltningen.
3. at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 26, Afsnit 7.2 til at fælde den bevaringsværdige hestekastanje i vestskellet, idet beliggenheden af Villa 6 godkendes på betingelse af, at villaens størrelse/udformning tilrettes, så træet kan bevares.

Sagsfremstilling

By- og Miljøområdet har, efter dialog med ejer, modtaget et idéoplæg til at opføre en boligbebyggelse samt at istandsætte den bevaringsværdige bygning på ovennævnte ejendom. Grundens areal er 3.385 m², og det samlede areal af de nye villaer inklusiv den eksisterende bygning vil udgøre max. 1.370 m². Der ønskes opført fire villaer, hvor en er for to familier, i to etager og i maximum 8,50 meters højde. Villaerne beskrives af ejerne som en optimeret version af de omkringliggende klassiske Frederiksberg villaer, hvor funktionalitet og miljøhensyn er tilgodeset.

De nye ejere kalder oplægget "Falkonergårds Have" og skriver, at det har været essentielt at bevare grundens parklignende karakter. Villaerne placeres i haven, og bilerparkering sker ved indgangen til haven fra henholdsvis fra Falkonergårdsvej og Falkoner Allé. Gennem haven fra nord til syd etableres en snoet sti med offentlig adgang.

Ejerne ønsker dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan nr. 26 om afstande mellem bebyggelse på samme grund, så afstandene bliver mindre end 10 meter, som er gældende, hvis det ansøgte idéoplæg skal overholde denne bestemmelse i lokalplanen. Der ønskes en reduceret afstand på 7,5 m mellem den bevaringsværdige bygning og de nærmestliggende villaer samt en afstand ned til 9 m mellem villaerne indbyrdes. Ejerne oplyser, at alle andre bestemmelser i lokalplanen, herunder bebyggelsesprocent, etageantal og friareal overholdes. Omfang af cykel- og bilerparkering følger kommuneplanens rammer.

Samtidig vil den bevaringsværdige bygning Falkoner Allé 114 B blive gennemgribende istandsat. Det vurderes, at bygningen ikke kan føres tilbage til ét bestemt, historisk korrekt udtryk. Bygningen foreslås istandsat til en smuk, tidssvarende bolig med bevaringsværdierne i behold. Den ikke bevaringsværdige bygning Falkoner Allé 114 A foreslås nedrevet, og ny vestgavl etableres på Falkoner Allé 114 B. Taget lægges med røde vingetegl, som bygningen oprindeligt har stået med. Vinduer istandsættes eller kopieres.

Ansøger ønsker dispensation til at fælde den bevaringsværdige hestekastanje i vestskel mod nyplantning med større træer.

Den nuværende fjernvarmeledning på ejendommen hindrer dele af den nye boligbebyggelse, hvorfor ejerne oplyser, at de har indgået aftale med Frederiksberg Forsyning om, at ledningen omlægges, så den generer det kommende byggeri mindst muligt.

Regelgrundlag

Kommuneplan 2017, Generelle rammebestemmelser

Villaer og rækkehusområder, side. 8

"Det skal sikres:

- at mindste grundstørrelse for åben-lav bebyggelse er mindst 700 m²."

Parkering

Familieboliger 1 bilparkering pr. bolig og 2 cykelparkering pr. bolig

Ejendommen Falkoner Allé 114 B er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdig. Ejendommen er registreret med SAVE værdi 4, hvilket er lig med høj bevaringsværdi.

Lokalplan nr. 26

5.2.7 "Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,7 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund."

7.2 "Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljørådet vurderer, at det viste idéoplæg til boligbebyggelse i haven med den bevaringsværdige bygning er et godt grundlag for en viderebearbejdning. Når projektet foreligger, forventes det at skulle sendes i naboorientering, idet der ønskes dispensationer fra lokalplanen om afstande mellem villaerne indbyrdes og i forhold til den bevaringsværdige bygning. De ønskede afstande vurderer forvaltningen er normale for de eksisterende villaer på Falkonergårdsvej, der er opført før lokalplanens tilblivelse. Projektets udformning understøtter idéen om en samlet bebyggelse i den tidligere have med de bevaringsværdige træer og med mulighed for fællesskab mellem beboerne.

Etablering af nybebyggelsen inklusiv boligen i den bevaringsværdige bygning på den 3.385 m² store matrikel svarer til et grundareal på 677 m² pr. ejendom uden udlæg til eventuel vej. I forhold til Kommuneplan 2017s ramme for grundstørrelser på 700 m² vurderer forvaltningen, at dette i forhold til idéoplægget er en mindre afvigelse. Grundstørrelser på Falkonergårds Allé er generelt lidt større end 700 m².

Forvaltningen har anbefalet ejerne, at projektet hurtigt tilknyttes autoriseret landinspektør med henblik på afklaring af byggelovens §10A om eftervisning af udstykning, vejadgange og eventuelle servitutter, der kunne hindre ideoplægget i dets nuværende form.

By- og Miljøudvalget besluttede den 30. oktober 2017, at ansøger partshøres om, at By- og Miljøudvalget vil forbyde nedrivning af den bevaringsværdige ejendom. Forvaltningen vurderer, at det ansøgte princip for istandsættelse af ejendommen er et godt grundlag for en restaureringsproces, hvor der skal føres nøje tilsyn af den restaureringskyndige rådgiver med løbende rapporter til forvaltningen.

Forvaltningen vurderer, at der skal meddeles afslag på at fælde den bevaringsværdige hestekastanje. Afslaget begrundes med, at beliggenheden af Villa 6 kan godkendes, men størrelsen/udformningen på villaen må tilrettes, så den ikke kræver fældning af hestekastanjen. Genplantning af større ikke bevaringsværdige popler mod nord skal ske i samarbejde med stadsgartneren. De bevaringsværdige træer på ejendommen skal afskærmes i byggeperioden. Omlægning af fjernvarmeledning skal udføres med respekt for de bevaringsværdige træer.

Det videre forløb med udarbejdelse af projektets formgivning og materialer forventes at foregå i tæt samarbejde med stadsarkitekten og forelagt By- og Miljøudvalget.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget

PBM / PS

Bilag

Bilag 1 Visionen bag Falkonergårdshaven

Bilag 2 Falkonergårds Have_Dialogprojekt

Bilag 3 Det grønne

Bilag 5 Oplæg til restaurering_Falkoner Alle 114B

Bilag 4 Vurdering_Falkoner Alle 114B_Center for Bygningsbevaring

Bilag 6 Falkoner Alle 114A lokalplansbeskyttede træer

Punkt 174: Årsrapport 2017 for Metroselskabet I/S

08.00.00-G01-1-18

Resume

Metroselskabets ejere har på Interessentskabsmødet den 16. marts 2018 godkendt Årsrapport 2017 for Metroselskabet I/S, der hermed fremlægges til udvalgets orientering

Beslutning

By- og Miljøudvalget tog Årsrapport 2017 fra Metroselskabet I/S til efterretning.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at Årsrapport 2017 fra Metroselskabet I/S tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Metroselskabets bestyrelse godkendte på sit møde den 23. februar 2018 Metroselskabets årsrapport for 2017. Ejerkredsen har på den efterfølgende generalforsamling (Interessentskabsmødet den 16. marts 2018) endelig godkendt årsrapporten, som er vedlagt som bilag.

Årsrapportens hovedpunkter er følgende:

- I året 2017 har der været mere end 63 mio. passagerer i metroen, hvilket er det højeste passagerantal i metroens historie.
- Passagerindtægterne steg til 903 mio. kr. i 2017.
- Rettidigheden var på 99,2 %, hvilket er uændret i forhold til 2016. Kontraktmålet er 98%.
- Udviklingen af resultat før af- og nedskrivninger udviser et overskud på 320 mio. kr. for 2017, hvilket er 29 mio. kr. (10 %) bedre end resultatet for 2016.
- Den sidste skinne i Cityringen er lagt den 20. april 2018, hvorefter testkørsel kan finde sted på hele ringen.
- På Frederiksberg er stationsrummene under endelig færdiggørelse, og arbejdet med retablering af stationsforpladserne er i fuld gang. På Frederiksberg Allé fik kommunen 1. november 2017 overdraget byggepladsen af Metroselskabets entreprenør CMT, hvorefter konsortiet, der skal opføre Madkulturens Hus, kunne overtage arealet og gå igang med byggeriet, der forventes klar samtidig med åbningen af Cityringen juli 2019.
- Afgreningen til Nordhavn forløber planmæssigt, og Metroselskabet forventer, at den åbnes i 2020.
- På Sydhavnsmetroen har der været afholdt licitation i 2017, og anlægsarbejdet begynder i 2018 med forventet indvielse i 2024.
- Metroselskabet blev i 2016 optaget i FN's Global Compact, og har i 2017 valgt at fokusere på følgende fem verdensmål: Sundhed og Trivsel (arbejdsmiljø) - Kvalitetsuddannelse - Bæredygtig energi - Industri, innovation og infrastruktur - Ansvarligt forbrug og produktion.

By- og Miljørådets vurdering

By- og Miljøområdet har ingen bemærkninger til årsrapporten, og kan anbefale, at den tages til efterretning.

Forvaltningen har endvidere noteret sig, at revisionen ikke har givet anledning til nogen bemærkninger fra revisorernes side - hverken til årsregnskabet eller til ledelsesberetningen.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget
PSR

Bilag

Årsrapport 2017 for Metroselskabet

Punkt 175: Forslag til bevarende lokalplan 193 og kommuneplantillæg nr. 5 for Fuglebakkebebyggelsen

01.02.05-P16-8-15

Resume

By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om forslag til bevarende lokalplan 193 for Fuglebakkebebyggelsen, med tilhørende kommuneplantillæg, kan godkendes og sendes i offentlig høring. Forslaget til lokalplanen skal delvist afløse de oprindelige deklarationer, herunder specificere 'facadecensurbestemmelser' heri og afløse del af Byplanvedtægt 27 og dermed give mulighed for udnyttelse af tagetager i række- og dobbelthusene.

Beslutning

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet de ønskede at belyse konkrete muligheder for etablering af kviste og altaner mod bagvejene.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til bevarende lokalplan 193 og kommuneplantillæg nr. 5 godkendes, til offentliggørelse i en periode på 8 uger,
2. at der afholdes åbent hus,
3. at der ikke udarbejdes VVM-redegørelse eller Miljørapport.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 9. april 2018 sagen, da de anmodede om en besigtigelse. Besigtigelsen er planlagt til mandag den 7. maj 2018.

Tidligere sagsfremstilling

Fuglebakkebebyggelsen fra 1928-30 er en af Frederiksbergs attraktive boligbebyggelser og udgør med sine enkle og ensartede linjer et arkitektonisk hele. De er tegnet af to forskellige arkitekter, hvilket giver små variationer, men bebyggelsen fremstår meget helstøbt. Kvarteret består af 16 dobbelthusboliger og 194 rækkehusboliger, 22 ejendomme ved Godthåbsvej i 2½ etager og 4 ejendomme ved Godthåbsvej i 3½ etager, samt vej- og parkarealer. Strukturen er fast med næsten parallelle rækker af rækkehuse langs de fem nord-sydgående veje og en vinkelret struktur herpå med etage/rækkehusene mod Godthåbsvej og lidt større rækkehuse og dobbelthuse ved Egernvej. Haverne er lange og smalle og indrammet af ensartede hegn. Der er variationer i husenes dybde, længde, facadekomposition og i havernes udformning og dybde ved de forskellige veje.

Kommunalbestyrelsen besluttede ud fra startredegørelse den 2. februar 2015, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for Fuglebakkebebyggelsen. Følgende fokuspunkter var oplyst: Kategorisering af de forskellige hustyper, bestemmelser for fremtidige bygningsmæssige ændringer, der sikrer at hovedtrækkene og de karakteristiske bygningsdetaljer, bestemmelser der sikrer at træer langs vejene og øvrig bevaringsværdig beplantning bevares, bestemmelser for anvendelse af husenes øverste etage, for detailhandel, skiltning og facadeudstyr i øvrigt i bebyggelsen langs Godthåbsvej, samt bestemmelser om udformning af eventuel klimatilpasning af området.

Et andet fokusområde var dialog med de fire grundejerforeninger, der havde udtrykt stor interesse for en bevarende lokalplan og i fællesskab i januar 2012 udgav ”Råd og vink om den ydre vedligeholdelse af række- og dobbelthusene i Fuglebakkekvarteret”. For at sikre, at lokalplanen bliver et godt redskab for den fremtidige udvikling i kvarteret skulle kvarterets grundejerforeninger inviteres til dialog om udformningen af lokalplanens bevarende bestemmelser.

Ejendommene langs Godthåbsvej består af ejer- og lejeboliger samt butikker og servicevirksomheder, og er ikke organiseret, men det skulle undersøges hvordan de kunne inddrages i dialogen.

Der har været gennemført lokalplanforberedende arbejde bl.a. sammen med en gruppe repræsentanter fra række- og dobbelthusene og senest også med repræsentanter fra ejendommene ved Godthåbsvej. Den 25. januar 2018 er der gennemført et dialogmøde, hvor alle i Fuglebakkebebyggelsen var inviteret og hvor der kom yderligere input til lokalplanforslaget. Herefter er der afholdt endnu et møde med repræsentanterne.

Plangrundlag

Rækkehuskvarteret udgør en del af det samlede kulturmiljø på Fuglebakken, og alle husene er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal der udarbejdes bevarende lokalplaner for områder omfattet af Byplanvedtægt 27 og først for Fuglebakkekvarteret.

Fuglebakkebebyggelsen er - bortset fra ejendommene langs Godthåbsvej - omfattet af Byplanvedtægt 27 fra 1975, hvis hovedformål er at bibeholde områderne som boligområder i 2 etager uden mulighed for erhverv, og erstattes af lokalplan 193 indenfor lokalplanens afgrænsning.

Servitutter fra 1927 til 1929 indeholder bl.a. bestemmelser til sikring af kvarterets karakter. I servitutterne er fastsat, at

hverken tag eller facader må ændres, ligesom de indeholder bestemmelser om placering og udformning af garager og raftehegn samt udformning og vedligeholdelse af for- og baghaverne. Servitutterne er gennemgået og de punkter der omhandler anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering ophører, idet de erstattes af den bevarende lokalplans bestemmelser. De dele af de oprindelige servitutter, der omhandler laugenes opgaver, økonomi og medlemskab mv. opretholdes.

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017. Rammeområde 4.A.4 og 4.A.5 er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde; åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse) med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 40 og 60, og en maksimal bygningshøjde på 2 etager. Eksisterende tagetager kan udnyttes til beboelse.

Kommuneplantillæg nr. 5 sammenlægger rammeområde 4.A.4 og del af rammeområde 4.A.5 (den del, der omfatter Fuglebakkebebyggelsen) og fastlægger anvendelse udelukkende til tæt-lav boligbebyggelse og bebyggelsesprocenten øges fra 60 til 115, så den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse kan rummes her indenfor.

Rammeområde 4.B.5 er i Kommuneplan 2017 udlagt til boligområde; etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Den del af rammeområdet, der omfatter Fuglebakkebebyggelsen ud mod Godthåbsvej, udskilles i kommuneplantillægget til et nyt rammeområde 4.B.15 og bebyggelsesprocenten øges fra 110 til 160, så den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse kan rummes her indenfor.

Bestemmelser om detailhandel og erhverv fastholdes.

Lokalplanforslag 193's formål er

- at sikre, at Fuglebakkebebyggelsen, som er udpeget som et kulturmiljø, bevares som et homogent og attraktivt kvarter med markante fællestræk i materialer og form,
- at sikre bevaring af områdets bevaringsværdige bygninger og give rammer for tilføjelse af nye elementer i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik,
- at understøtte bydelsstrøget 'Godthåbsvej Vest' ved udlæg af detailhandelskvadratmetre og mulighed for erhverv i stueetagen mod Godthåbsvej, der understøtter gademiljøet, samt at fastholde det øvrige lokalplanområde til boligformål,
- at sikre en tidssvarende bebyggelse ved at give mulighed for udnyttelse af tagetagen i række- og dobbelthusene til boligformål i sammenhæng med eksisterende boliger og give mulighed for støjforanstaltninger og klimatilpasning i respekt for det bevaringsværdige kulturmiljø,
- at fastholde områdets grønne karakter ved bevaring af haver omkranset af karakteristiske hegn, og bevaring af udpegede bevaringsværdige træer og fastholdelse af offentligt grønt rekreativt anlæg ved Egernvej.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (bebyggelsen ved Godthåbsvej), II (rækkehusene ved Drosselvej og Egernvej), III (øvrige rækkehuse), IV (dobbelthusene) og V (det grønne område ved Egernvej).

Delområde I må anvendes til blandede byformål: boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger og tæt-lav boliger) og i stueetagen foruden boliger, også butikker, kontor- og serviceerhverv, klinikker, caféer og restauranter. Udearealer i delområde I, der vender mod nord, må ikke anvendes til erhvervsmæssig udeservering. Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

I beboelse over stueetagen må der, herudover, i delområde I udøves liberalt erhverv under forudsætning af, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².

Der er ikke mulighed for etablering af forlystelser, herunder spillehaller. Langs bydelsstøg 'Godthåbsvej Vest' kan der i stueetagen og i høje kældre etableres butikker i facadebebyggelsen. Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for delområde I ikke overstige 1.500 m² (1.000 m² eksisterende og 500 m² nye). Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 200 m².

Delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse; tæt-lav boliger. Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

Delområde V må kun benyttes til rekreativt formål; grønt område og park, der kan indrettes som klimatilpasningsanlæg. Der kan opføres mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets funktion.

Udfordringer

Dialogen med repræsentanterne fra området har været omkring mange emner og detaljer. Særligt problematikken omkring udnyttelse af tag-etagerne i række- og dobbelthusene har været drøftet i forhold til boligkvalitet i tag-etager (kviste og tagvinduer), brand-redningsforhold (redningsveje og redningsåbninger) og bevarings af tagenes udtryk. I det udkast til lokalplanforeslag, der var tilgængeligt i forbindelse med det indkaldte dialogmøde, var der vist mulighed for tre typer kviste på tagfladerne mod bagvejene. I det til sagen vedhæftede lokalplanforslag er der ikke givet mulighed for at tilføje kviste eller lignende på række- og dobbelthusene, der bryder de karakteristiske sammenhængende tagflader. Dette er for at sikre lokalplanens formål om at bevare det oprindelige udtryk mest muligt. Der er kun mulighed for tagvinduer, der tillades i højere format end der har været kotyme for i bebyggelsen, så de både kan fungere som vinduer man kan kigge ud ad og som redningsåbninger, da der nu gives mulighed for udnyttelse af tagetagen til beboelse.

Der har været forskellige holdninger til mulighed for altaner på etageejendommene i 3½ etage. I en afvejning i Altanmanualens hensigt om at muliggøre altaner samt bevaringshensynet, er der givet mulighed for på etageejendommenes gårdsider, i begrænset omfang, at opsætte altaner.

De oprindelige servitutter har haft forbud mod bl.a. cafeer og restauranter, mens der i kommuneplanens rammer gives mulighed herfor langs bydelsstrøget. Der er i lokalplanforslaget givet mulighed for bl.a. cafeer og restauranter. For at mindske gener for omkringboende er det fastsat, at der ikke må være udeservering i haverne.

Der er i de oprindelige servitutter forskellige bestemmelser om maksimale træhøjder. Repræsentanterne har ønsket maksimale træhøjder i alle haver. Der er ikke kotyme for at fastsætte højder for beplantning i haver, men i lokalplanforslaget er der fastsat ensartede højder i zoner nær skel for mindskning af skygge-gener.

Hævede opholdsarealer har været diskuteret og i lokalplanforslaget er der udpeget zoner, hvor der er mulighed for hævede opholdsarealer.

Arkitektur

Størstedelen af bebyggelsen er tegnet af arkitekt Thorkild Henningsen, mens de senest opførte er projekteret af arkitekt Hans Dahlerup Berthelsen. Bebyggelsens struktur og udtryk er meget karakteristisk og har store arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen udpeger bevaringsværdig bebyggelse og skal sikre at bebyggelsens hovedtræk med murværk i gule mursten og tage med røde tegl fastholdes. Der er bestemmelser om etageantal og om tagform - saddeltage med henholdsvis helvalm og murede gavle.

De mere detaljerede bestemmelser omfatter i den bevarende lokalplan følgende: sammenhængende tagflader, tagsten, rygninger, skorstene, tagvinduer, kviste og kvistaltaner ved Godthåbsvej, tagrender, mursten, fuger og forbandt, murdetaljer, sokler, vinduernes og dørenes placering, dimensioner, formater og grønne farve, espalier ved rækkehusene langs Egernvej og Drosselvej, karnapper, overdækninger, hævede opholdsarealer, garager, skure og affaldsløsninger, raftehegn, jernhegn, trapper og gelænder, belægnings, tekniske anlæg, belysning, skilte og markiser.

Der er bevaringsbestemmelser om havestruktur, vejtræer langs Drosselvej og Egernvej og vejtræer på de 4 bagveje, samt for alle træer i Egernvejanlægget og for udpegede træer i haverne ud mod vejene.

Bæredygtighed

Da tagene er meget synlige og karakteristiske for bebyggelsen gives der ikke mulighed for tekniske anlæg som solceller eller lignende på tagene. Lokalplanen giver i via udhuszoner muligheder for lokale affaldsløsninger og fastsætter bestemmelser om muligheder for forsinkelses- og skybrudsveje i området og skybrudsanlæg i Egernvejanlægget.

Skyggevirksomheder

Den bevarende lokalplan giver ud over udhuse ikke mulighed for ny bebyggelse og det vurderes at skygge fra eventuelle nye kviste og altaner, på grund af bestemmelser om begrænset størrelse, ikke vil give væsentlige skyggegener.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantningshøjder ud fra de oprindelige deklarationers hensigt om at mindske skyggegener fra beplantning i nabohaver, men udpeger større bevaringsværdige træer ud mod vejene, væk fra de bolignære dele af haverne.

Miljøvurdering og VVM screening

Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i VVM-bekendtgørelsens samt Lov om miljøvurdering, at den bevarende lokalplan ikke vil medføre væsentlige (negative) miljøpåvirkninger af området. Der skal derfor ikke udarbejdes en VVM-redegørelse eller Miljørapport.

Borgermøde

Der foreslås afholdt åbent hus i Duevejens Skoles SFO.

By- og Miljøområdet vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at selv om der gennem årene er foretaget bygningsmæssige ændringer, der bryder med husenes oprindelige udtryk, fremstår bebyggelsen fortsat som et arkitektonisk hele af høj kvalitet. Det er vigtigt fremover i højere grad at tage hånd om både de store træk og detaljerne i bebyggelsen og det vurderes at den bevarende lokalplan bliver et redskab, der kan være med til at sikre dette. Både som forståelsesramme hos ejere/brugere for bebyggelsens kvaliteter og detaljer og som et entydigt administrationsgrundlag i byggesagsbehandlingen.

Frederiksbergstrategien lægger i sine arbejdsprincipper op til at vi skal skabe løsningerne sammen og der har i forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan været dialog med de engagerede grundejerforeninger og repræsentanter, der har været en værdifuld ressource og vidensbank omkring områdets kvaliteter og udfordringer. Flere arbejdsgruppemøder med repræsentanter og et dialogmøde har været afholdt, hvor alle indenfor lokalplanområdet var indbudt og fik orientering om, og kunne komme med input til lokalplanforslaget. Det er til sidst forvaltningen, der ud fra en samlet vurdering af tidligere administration og overordnede bevaringshensyn, har udarbejdet lokalplanforslaget, der dermed ikke er udtryk for konsensus med repræsentanterne. Repræsentanterne er orienteret herom.

I forhold til strategiens fire hovedemner understøtter denne lokalplan særligt 'Byen i byen', der bl.a. lægger op til at udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

By- og Miljøudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.
JD/RLN

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 9. april 2018, pkt. 101:
By- og Miljøudvalget udsatte sagen og anmodede om en besigtigelse.

Indstilling 9. april 2018, pkt. 101:

By- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til bevarende lokalplan 193 og kommuneplantillæg nr. 5 godkendes, til offentliggørelse i en periode på 8 uger,
2. at der afholdes åbent hus,
3. at der ikke udarbejdes VVM-redegørelse eller Miljørapport.

Bilag

LP 193_marts2018

forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017

Miljøscreeningsskema Forslag til lokalplan 193.doc

Notat fra Dialogmøde 25.1.2018

Punkt 176: Ansøgning om yderligere midler til støjreduktion på Klub Jokeren

82.06.00-P20-60-15

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. januar 2017 at give en tillægsbevilling til en overdækket multibane på Klub Jokeren og afsætte 0,25 mio. kr. til støjdæmpende foranstaltninger omkring banen. Da beboerne i området udtrykte bekymring for støjgener fra multihallen blev det endvidere besluttet at nedsætte en følgegruppe vedr. byggeriet, som har holdt en række møder. Følgegruppen er blevet præsenteret for et forslag til, hvordan de afsatte midler til støjdæmpende foranstaltninger kunne bruges. Dele af følgegruppen efterspørger imidlertid en mere omfattende og dyrere støjdæmpende løsning. Derfor har følgegruppen bedt forvaltningen forelægge en sag, hvori der søges yderligere midler til støjdæmpende foranstaltninger på Klub Jokeren.

Beslutning

By - og Miljøudvalget indstiller,
at det afsatte budget på 250.000 kr. til støjdæmpende foranstaltninger på Klub Jokeren fastholdes.

Indstilling

By - og Miljøområdet indstiller,
at det afsatte budget på 250.000 kr. til støjdæmpende foranstaltninger på Klub Jokeren fastholdes.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 9. april 2018 sagen, da de anmodede om en besigtigelse. Besigtigelsen er planlagt til mandag den 7. maj 2018.

Tidligere sagsfremstilling

Sagen om yderligere midler til støjreduktion blev forelagt By- og Miljøudvalget den 27. november 2017. Udvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Udvalget ønskede, at forvaltningen gik i dialog naboerne om en evt. medfinansiering af omkostningerne til de yderligere støjdæmpende foranstaltninger, som følgegruppen ønskede udført.

Forvaltningen har skrevet til alle i følgegruppen samt de 8 naboer, der har skel op til Vagtelvej 58 og bedt dem tilkendegive, hvorvidt de ønsker at være medfinansierende eller ej.

Forvaltningen har modtaget 4 svar, hvoraf de 3 har afslået at betale, og 1 nabo har svaret, at man evt. vil være med til at betale.

De 4 svar er vedlagt som bilag til sagen. Forvaltningen har vedlagt 4 notater, som besvarer brevene fra naboerne. Som det fremgår af svarene fra naboerne, er der fremkommet yderligere ønsker, siden november 2017, som er kapitaliseret i forslag 4 (se bilag 2 og 2A).

Forslag 0 er forvaltningens anbefaling til støjdæmpende foranstaltninger (se bilag 1 og 1A)

Forslag 1, 2 og 3 opfylder på forskellige måder de af naboernes ønsker, som blev forelagt den 27. november 2017 (se bilag 2 og 2A)

Forslag 1 vil kræve en tillægsbevilling på 305.000 kr.

Forslag 2 vil kræve en tillægsbevilling på 457.000 kr.

Forslag 3 vil kræve en tillægsbevilling på 352.000 kr.

Forslag 4 vil opfylde alle naboerne og følgegruppens ønsker til støjreduktion og kræve en tillægsbevilling på 570.000 kr.

Forvaltningens vurdering

By- og Miljøområdet vurderer, at de tiltag der ligger i Forslag 4 som en del af følgegruppen har ønsket, er en relativ omkostningstung løsning.

Der ligger heri også en række tiltag om almindeligvis ikke anvendes ved institutioner i Frederiksberg Kommune. Kommunen har ikke tidligere bygget høje isolerede hegn rundt om institutioner, og det vurderes ikke at være nødvendigt her.

Der er monteret massive døre med dørpumper til multihallen, og et vindfang vil ikke kunne reducere lydniveauet yderligere.

Dog vil ønsket om isolering af skaterramperne i multihallen kunne medvirke til at reducere støjen fra multihallen.

Ligesom montering af et tungt læderforhæng indvendigt bag yderdørene til multihallen vil kunne medvirke til at reducere støjen fra multihallen, når yderdørene åbner og lukker.

Forvaltningen har allerede imødekommet en række af naboernes ønsker indenfor anlægsbudgettet, herunder støjdæmpning af ventilationsrør i multihal samt montering af dørpumper på alle yderdøre.

De støjreducerende tiltag ligger ud over kommunes normale standard.

Forvaltningen vurderer, at der med disse tiltag samt de tiltag, der ligger i forslag 0, vil være udført en tilstrækkelig støjreducering i forbindelse med klubbens aktiviteter.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen afsatte 30. januar 2017 0,25 mio. kr. til støjreducerende foranstaltninger på Klub Jokeren.

Følgegruppen er blevet præsenteret for et udkast til, hvordan midlerne kunne anvendes. Såfremt udvalget beslutter, at der ikke skal afsættes yderligere midler til støjreducerende foranstaltninger, vil de afsatte midler blive anvendt efter hensigten. jf. bilag 1 og 1a. Såfremt udvalget beslutter, at der skal udføres yderligere tiltag fra Bilag 2 og 2a, medfører det, at der skal bevilliges yderligere midler jf. prisoverslagene.

Tidligere sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. januar 2017 at give en tillægsbevilling 1,8 mio.kr. til en multihal på Klub Jokeren, der skal understøtte en mere fysisk aktiv livsstil blandt børnene. Beboerne i området gav i høringsperioden udtryk for, at de var bekymrede for, at multibane ville medføre støjgener. Grundet beboernes bekymringer blev det besluttet, at multibanen skulle udføres som en lukket multihal for at mindske støjgener fra banen. Endvidere blev det besluttet at afsætte yderligere 0,25 mio. kr. til støjreduktion, og der blev nedsat en følgegruppe med repræsentanter fra beboere i området, politikere og forvaltningen.

Der er blevet afholdt 3 møder i følgegruppen, og følgegruppen er blevet præsenteret for et forslag til, hvordan de afsatte midler til støjreduktion kunne anvendes (se bilag 1 og 1a). I udkastet til støjdæmpning er der afsat midler til isoleret hegn langs Solsortevej 61, Vagtelvej 60 og beplantning langs hegn Solsortevej 51 og 53.

Følgegruppen har ikke kunne nå til enighed om udspillet. En del af følgegruppen har bedt forvaltningen indhente priser på en række yderligere støjreducerende foranstaltninger, som kan ses i bilag 2 og 2a. Flere af naboerne ønsker, at der opstilles højere hegn (2,3-2,5 m), som skal være isoleret, samt ekstra beplantning. De højere hegn skal endvidere sikre, at der ikke kan ses fra institutionen ind i omkringliggende haver. Disse ønsker kan ikke afholdes indenfor det afsatte budget på 0,25 mio. kr. Da det ikke har været muligt at opnå enighed i følgegruppen om udkastet, og følgegruppen heller ikke har kunne nå til enighed om alternative forslag, der kan holdes inden for den afsatte bevilling, har følgegruppen bedt forvaltningen forelægge en politisk sag, hvori der søges yderligere midler til støjdæmpende foranstaltninger på Klub Jokeren.

På baggrund af drøftelserne i følgegruppen har forvaltningen opstillet tre forskellige forslag til, hvordan der kunne foretages yderligere tiltag ved Klub Jokeren (se bilag 2). Forslagene indeholder grundlæggende følgende:

- Forslag 0 - kræver ingen tillægsbevilling. Det afsatte beløb på 250.000 kr fastholdes og der udføres tiltag iht. bilag 1, forslag 3.
- Forslag 1 - tillægsbevilling på 305.000 kr.: Den ønskede beplantning og høje hegn opstilles, men hegnene isoleres ikke, som dele af følgegruppen har ønsket.
- Forslag 2 - tillægsbevilling på 457.000 kr.: Den ønskede beplantning og høje isolerede hegn opstilles.
- Forslag 3 - tillægsbevilling på 352.000 kr.: Den ønskede beplantning og høje isolerede hegn opstilles, men fremfor at nedtage de nyopsatte hegn ind Solsortevej 51 isoleres hegn.

Forslag 2 vil opfylde alle naboerne i følgegruppens ønsker til støjreduktion og vil kræve en tillægsbevilling på 455.000 kr., mens forslag 1 og 3 på forskellige måder opfylder hovedparten af naboernes ønsker.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer at der med de tiltag der ligger i Forslag 0, samt de tiltag der allerede udført på byggesagen i øvrigt, opnåes den bedst mulige skærmning mod naboer indenfor rammerne.

Forvaltningen har rådført sig med en akustiker for at vurdere effekten af højere hegn og andre tiltag. Der er akustikerens vurdering at de ønskede yderligere tiltag ikke vil have en nævneværdig støjdæmpende effekt.

Det er vanskelig præcis at vurdere, hvilken betydning hegn på 2,3-2,5 m og isolering af hegn vil have for spredningen af støj fra Klub Jokeren til haverne omkring institutionen. De tiltag, som en del af følgegruppen ønsker, vil på nogle tidspunkter kunne reducere støjen fra legende børn, men de vil ikke kunne fjerne støjen. Det skyldes, at spredningen af lyd påvirkes af en række forskellige forhold som eksempelvis vejrforholdene.

Naboernes ønske om højere hegn end 1,8 m. skyldes endvidere, at naboerne mener, at det vil være muligt at kigge fra institutionen og ind i de omkringliggende haver. Forvaltningen vurderer, at 1,8 m høje hegn vil være tilstrækkelig til, at børnene ikke vil kunne kigge ind i de omkringliggende haver. Det er forvaltningens vurdering, at de ønsker til ekstra tiltag, som en del af følgegruppen har, er en relativ omkostningstung løsning, som almindeligvis ikke anvendes ved institutioner i Frederiksberg Kommune. Kommunen har ikke tidligere bygget høje isolerede hegn rundt om institutioner, og det vil således være en afvigelse fra den almindelige praksis, såfremt følgegruppens anmodningen efterkommes.

På den baggrund anbefaler forvaltningen Forslag 0.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen afsatte 30. januar 2017 0,25 mio. kr. til støjreducerende foranstaltninger på Klub Jokeren. Følgegruppen er blevet præsenteret for et udkast til, hvordan midlerne kunne anvendes. Såfremt udvalget beslutter, at der ikke skal afsættes yderligere midler til støjreducerende foranstaltninger, vil de afsatte midler blive anvendt efter hensigten, og følgegruppen vil blive inddraget i prioriteringen af, hvordan midlerne anvendes.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, Undervisningsudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen
TB/VD

Historik

By- og Miljøudvalget 2018-21, 9. april 2018, pkt. 104:
By- og Miljøudvalget udsatte sagen og bad om en besigtigelse.

Indstilling 9. april 2018, pkt. 104:
By - og Miljøområdet indstiller,
at det afsatte budget på 250.000 kr. til støjdæmpende foranstaltninger på Klub Jokeren fastholdes.

By- og Miljøområdet indstiller til Undervisningsudvalget,
af sagen tages til efterretning.