

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 15-08-2022

Mødedato Mandag d. 15. august 2022 kl. 20:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Ansøgning fra Husejerforeningen af 1891 om tilladelse til midlertidig benyttelse af Henrik Ibsens \	4
Status om byggesagsbehandling.....	6
Fremtidig anvendelse af baghuset, Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedes Vej 41A.....	11
Nitivej 2 st. tv. - konvertering fra erhverv til bolig.....	14

Punkt 107: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Orientering vedr. fratagelse af certifikat fra brandrådgiver Ryan Hald

I forbindelse med at Rambøll henvendte sig til Frederiksberg Kommune vedrørende at den certificerede brandrådgiver Ryan Hald, MinAltan A/S den 10. maj 2022 har fået frataget sit certifikat, har forvaltningen undersøgt de projekter på Frederiksberg, hvor den pågældende brandrådgiver har virket.

Ved gennemgang af sagerne fremgår det, at der ikke har været et behov for at benytte en certificeret brandrådgiver i forbindelse med ansøgningerne om altaner, da de pågældende altaner ikke vurderes at påvirke de nuværende indsatsmuligheder. Dette ligger i tråd med en præcisering af bygningsreglement 2018 (BR18), der kom i en vejledning den 11. december 2020, hvor der under en række forudsætninger som udgangspunkt ikke er behov for at benytte en brandrådgiver til byggesager omhandlende åbne altaner.

Sagerne ville således kunne behandles og få både byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse, uden at der er tilknyttet en certificeret brandrådgiver, hvorfor det mistede certifikat ikke vurderes at have betydning for nogen af de pågældende 6 sager, som brandrådgiveren havde være tilknyttet i kontrolperioden 1. februar 2021 til 31. januar 2022.

b. Orientering om byggetilladelse klar på Rahbeks Allé 36

Frederiksberg Kommune har den 22. august 2019 givet dispensation fra den bevarende lokalplan 82 til opsætning af 6 gadealtaner på ejendommen Rahbeks Allé 36. Altanerne monteres symmetrisk i to ranker på gadeside, og har bredder på 2,6 m og udføres i fiberbeton med buet forkant med dybde fra 0,9 m i siderne til 1,1 m midt på altanen.

Afgørelsen om planmæssig tilladelse er truffet af forvaltningen ud fra daværende praksis. Efterfølgende blev det besluttet på By- og Miljøudvalgets møde den 14. september 2020, at altaner på gadeside i det pågældende lokalplansområder skal forelægges udvalget.

Der er jf. plandispensationens vilkår nu fremsendt statisk materiale, hvorfor Frederiksberg Kommune den 16. august 2022 forventer at give byggetilladelse til de pågældende 6 altaner i henhold til plantilladelsen, der er gældende i 3 år.

c. Besigtigelse – Gammel Kongevej 93 (Huludfyldning)

Udvalget har besigtigelse mandag den 22. august 2022 vedr. to byfornyelsessager, som forventes afsluttet kl. 9.00.

Forvaltningen skal spørge udvalget, om de vil udvide besigtigelsen med en sag mere, således at besigtigelsen afslutter kl. 9.30. Hvis udvalget accepterer udvidelsen, behandles sagen på udvalgmødet den 22. august 2022 alternativt den 19. september 2022.

d. Ombygning af Frydendalsvej 15

By-, Kultur- og Miljøområdet meddelte den 26. april standsning af ulovlig ombygning af den bevaringsværdige ejendom på Frydendalsvej 15, der er omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplan 99.

De ulovlige forhold er blandt andet en ny og højere tagkonstruktion, udskiftede vinduer og nedtagning af oprindelige altaner, skorstene, balustre på balkon og andre bygningsdetaljer med relevans for bevaringsværdierne.

Forvaltningen har meddelt, at der vil kunne opnås retlig lovliggørelse af de udskiftede vinduer samt til efterisolering af tagkonstruktionen, der dog ikke kan hæves mere end nogle centimeter, for ikke at ændre på villaens proportionering.

Tagkonstruktion, gavl mod øst, gesimser, facadebånd, fuger og balustre skal rekonstrueres, dvs. fysisk lovliggøres.

Der er en god dialog med ejers rådgiver om tilbageføring af det ombyggede.

Punkt 108: Ansøgning fra Husejerforeningen af 1891 om tilladelse til midlertidig benyttelse af Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor

01.02.00-G01-291-21

Resume

Husejerforeningen af 1891 har søgt om tilladelse til midlertidig benyttelse af boligen på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor i tre år. Dette kræver en dispensation fra bopælspligten i henhold til boligreguleringsloven. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan, og ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgningen om tilladelse til, at Husejerforeningen af 1891 midlertidigt kan benytte boligen på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor i tre år.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om tilladelse til, at Husejerforeningen af 1891 midlertidigt kan benytte boligen på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor i tre år, ikke imødekommes.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 9. maj 2022, idet udvalget ønskede en belysning af forholdene omkring ansøgers tidligere kontor på Dronning Olgas Vej.

Ansøger har oplyst, at vedkommende tidligere har benyttet adressen Dronning Olgas Vej 2A, st. th. som kontor i henhold til en gammel tilladelse til erhverv, selv om lokalplan 15 ellers har udlagt området til boligformål jf. princippet om "fortsat lovlig anvendelse". Det bemærkes, at adressen også er lejet ud til erhverv efter ansøgers fraflytning.

Ansøger oplyser desuden, at vedkommende vil tinglyse på ejendommen, at det ansøgte lejemål på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. skal anvendes som bolig igen, når ansøger fraflytter lejemålet. Ansøger ønsker fortsat en midlertidig tilladelse, evt. på 5 år, for at have tid til at overveje andre lokale løsninger undervejs eller søge om en forlængelse af tilladelsen.

Efter § 46, stk. 1 i boligreguleringsloven er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Det tilføjes, at den ansøgte bolig på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. er omfattet af lokalplan 105, der udlægger området omkring Henrik Ibsens Vej til boligformål. Forvaltningen bemærker om en midlertidig dispensation, at Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 19, stk. 1, maksimalt kan give tidsbegrænsede dispensationer på 3 år fra en lokalplan.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet finder ikke, at ansøgers seneste oplysninger giver anledning til at ændre indstillingen i forhold til udvalgets møde den 9. maj 2022. Forvaltningen kan således ikke anbefale, at ansøgningen imødekommes.

Tidligere sagsfremstilling (9. maj 2022)

Husejerforeningen af 1891 har søgt om tilladelse til midlertidig benyttelse af boligen på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor i tre år. Det oplyses i ansøgningen, at ansøger er en privat forening, der ejer ni ejendomme på Frederiksberg og i København, hvor lejlighederne lejes ud til foreningens 500 medlemmer. Ansøger har altid haft har kontor i én af sine ejendomme til brug for møder og til arkiver. Sidst har ansøger haft kontor i et erhvervslokale i sin ejendom på Dronning Olgas Vej, men dette lejemål (på 150 m²) er ifølge ansøger for stort i forhold til behovet.

Ansøger ønsker således at flytte sit kontor til nogle mindre lokaler, der stadig ligger centralt i forhold til ansøgers øvrige ejendomme. Ansøger ønsker at benytte netop Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv., som kontor, fordi dette lejemål på 51 m² er ét af de mindste i ansøgers ejendomme. Alle naboer er medlemmer af foreningen, og det vil være meget hensigtsmæssigt for ansøger at have et kontor i én af sine ejendomme. Ansøger oplyser desuden, at det ansøgte ikke vil betyde en ændring af ejendommens planløsning og kun vil give en begrænset trafik i området.

Hvis ansøgningen om en midlertidig tilladelse imødekommes, vil ansøger i løbet af de næste tre år evaluere, om det er hensigtsmæssigt at have kontor på den ansøgte adresse og måske søge om en permanent tilladelse - eller alternativt undersøge andre løsninger. Efter det oplyste vil der ikke blive etableret nogen erstatningsbolig for Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv.

Ifølge oplysningerne i BBR er Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. en toværelses-lejlighed på 51 m². Efter § 46, stk. 1 i boligreguleringsloven er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Forvaltningen finder ikke, at den ansøgte benyttelse af Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. tjener et generelt samfundsnyttigt formål. Desuden er det ansøgte tidsrum for benyttelsen (på op til 3 år) en lang periode, ligesom en ansøgning om forlængelse herefter ikke kan udelukkes. Af disse grunde kan forvaltningen ikke anbefale, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 9. maj 2022, pkt. 73:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at ansøgningen om tilladelse til, at Husejerforeningen af 1891 midlertidigt kan benytte boligen på Henrik Ibsens Vej 19, 1. tv. som ejendomskontor i tre år, ikke imødekommes.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 9. maj 2022, pkt. 73:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen.

Bilag

Fuldmagt - Signaturbevis.pdf

Punkt 109: Status om byggesagsbehandling

02.00.06-G01-1-15

Resume

Hermed følger en årlig status for byggesagsbehandlingen. I sagen redegøres der for sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer mv. Sagen forelægges til udvalgets orientering.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog status om byggesagsbehandlingen til efterretning.

Forvaltningen oplyste korrigerende til sagsfremstillingen, at der forventes en indtægt på ca. 1,3 mio. kr. i 2022, desuden indgår redegørelsen for indtægten i 2. forventet regnskab 2022, og ikke 2. finansielle orientering.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at status om byggesagsbehandlingen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget får forelagt en årlig status for byggesagsbehandlingen, hvor der orienteres om sagsmængde, ressourcer, sagsbehandlingstider, gebyrer, evt. ny lovgivning mv.

Antal sager

Selvom ændringer i bygningsreglement har betydet et bortfald af ca. 300 tilladelsessager i 2020, estimeres det, at det samlede antal sager i 2022 svarer til antallet i 2019. Byggeaktiviteten og de deraf følgende myndighedsopgaver på Frederiksberg er samlet set stabil med en svag stigning. Et væsentligt nyt område er sager, der før blev varetaget af beredskaberne, er nu overgået til byggemyndigheden.

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (estimeret)
Tilladelsessager	1.180	1.230	1.146	1.260	902 ¹	845	800
<i>Heraf altansager</i>	<i>210</i>	<i>141</i>	<i>149</i>	<i>176</i>	<i>168</i>	<i>154</i>	<i>150</i>
Øvrige sager	556	513	562	551	601	837	1.000 ²
<i>I alt</i>	<i>1.736</i>	<i>1.743</i>	<i>1.708</i>	<i>1.811</i>	<i>1.503</i>	<i>1.682</i>	<i>1.800</i>

*1: Pr. 1. marts 2020 er Bygningsreglement 2018 blevet ændret, så flere sagstyper er blevet undtaget fra byggesagsbehandling. Formålet med ændringen er at lempe reglerne for ombygninger i eksisterende byggeri. Frederiksberg Kommune har årligt haft omkring 300 sager, typisk i "det hurtige spor" (uddybes længere nede), inden for den kategori, som nu bortfalder. Den samlede mængde sager er stabil, men færre sager kræver byggetilladelse.

*2: Øvrige sager dækker over klager, aktindsigtsanmodninger, planmæssige tilladelse, forespørgsler, der ikke fører til byggeansøgning, tilladelse til sammenlægninger, deklarationer, skimmelsvampssager mv. Denne kategori er i kraftig vækst; i 2020 udgjorde den 40 pct., i 2021 udgjorde den 50 pct., og i år ser kategorien ud til at nærme sig 60 pct. Udviklingen skyldes primært ændringen af Bygningsreglementet, hvor bl.a. vinduesudskiftninger, skilte, markiser mm. ikke længere kræver en byggetilladelse, men skal have en dispensation fra planloven, hvis ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan eller deklaration. Hvor der i 2020 var 250 sager i denne kategori, var der i 2021 behandlet ca. 350 sager. Klagesager har også en stigende tendens fra 135 i 2020 til 170 i 2021 - der er primært tale om klager over "anden part" (157 stk.).

Der meddeles fortsat næsten ingen afslag, og hvis et projekt ikke umiddelbart kan tillades, indbydes der til dialog om, hvad man kan forvente at få lov til. Hvis man ikke kan få enderne til at mødes, har ansøger mulighed for at få sagen forelagt for Klima-, Plan- og Boligudvalget (tidl. By- og Miljøudvalget). Området arbejder målrettet og dagligt med dialog og "nem adgang". Borgere og virksomheder kan ringe eller maile for at få en snak med en sagsbehandler og afklare spørgsmål samme dag, ligesom der kan bookes dialogmøder via hjemmesiden, hvis man har behov for en dybere

gennemgang af et projekt. Det er også muligt at få et dialogmøde på stedet, og det er nemt for sagsbehandlerne at cykle rundt i byen og foretage tilsyn. Der svares ca. 40 telefoner dagligt i vagtordningen.

Generelt er der få klager over sagsbehandlingen. Det prioriteres som nævnt at bruge ressourcer på dialog og vejledning, og der samarbejdes tæt med stadsarkitekt og byudviklingsenheden således, at ansøgere, borgere og naboer hjælpes bedst muligt. Nogle gange påklages områdets afgørelser til klageinstanser. I øjeblikket er der lang sagsbehandlingstid i Nævnens Hus, og nogle afgørelser har været flere år undervejs. Forvaltningen får overvejende medhold i afgørelser fra klageinstanser. I 2021 blev der truffet afgørelse i ti klagenævnssager: Forvaltningen fik medhold i syv sager, to sager blev afvist og i én sag blev kommunens afgørelse ophævet og hjemsendt til fornyet behandling. Udvalget orienteres løbende om afgørelser (i form af meddelelsepunkter).

Et vigtigt princip for den oplevede service er, at der prioriteres mellem sagerne. Sager, der kan behandles hurtigt, skal behandles hurtigt. Selvom mange af de hurtige byggesager er bortfaldet, arbejdes der fortsat med et hurtigt spor i sagsbehandlingen. Udover aktindsigtsanmodninger er det særligt mistanke om skimmelsvamp eller andre sager, hvor der kan være fare for sikkerhed og sundhed. Også byggesager vedr. tilgængelighed eller nødvendig sagsbehandling for at sikre, at borgere kan blive boende, prioriteres. I 2020-21 var der desuden været mange coronarelaterede sager i forbindelse med opstilling af telte ved skoler og daginstitutioner, teststeder mv., der krævede umiddelbar håndtering. Her i første halvdel af 2022 er det Ukraine-relateret sagsbehandling, der prioriteres.

Gebyr

Frederiksberg Kommune iværksatte i efteråret 2021 en undersøgelse af, hvorvidt den daværende praksis for fakturering af byggesagsgebyr i byggesager, der indeholder planmæssige forhold, var i fuld overensstemmelse med byggelovens gebyrbestemmelser. Der kan efter byggelovgivningen kræves gebyr for alle sagsbehandlingsskridt, som har "en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen". Fordi stort set hele Frederiksberg Kommunes areal er underlagt enten lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration, vil det ofte være nødvendigt at behandle ansøgninger om udvendige ændringer af ejendomme eller ændringer af anvendelser både efter byggeloven og planloven. Praksis er herefter blevet skærpet, og Magistraten besluttede i april 2022, at der fra 1. juli 2022 skal opkræves fuld takst for byggesagsbehandling svarende til 835 kr. (det blev med Budget 18 besluttet at halvere gebyrtaksten).

Forelæggelser for udvalget

Antallet af sager, der forelægges Klima-, Plan- og Boligudvalget (tidl. By- og Miljøudvalget) er højt. Antal sager ligger et sted mellem 50 og 70 sager årligt. Der er typisk tale om sager, hvor der dispenseres fra lokalplansbestemmelser, altanprojekter, der afviger fra altanmanualen, eller hvor der opsættes altaner/etableres tagterrasser synlig fra vej i områder omfattet af bevarende lokalplan samt ejendomme beliggende ud til hovedstrøg, og sager om konvertering fra erhverv til bolig samt indretning af nye boliger i tagetager, som typisk kræver dispensation fra etablering af parkering og opholdsareal. Mange sager forelægges flere gange, ligesom der også foretages en del besigtigelser.

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (estimeret)
Antal forelæggelser	38	82	86	58	74	68	56	66	56

Hvis en byggesag skal i partshøring efter bygge- eller forvaltningsloven eller i naboorientering efter planloven forlænger dette sagsbehandlingstiden med ca. en måned. Hvis en byggesag skal behandles i udvalget, og der skal ske besigtigelse, forlænger dette ofte sagsbehandlingstiden væsentligt.

Ny byggelov og nyt bygningsreglement 2018

Arbejdet med det nye bygningsreglement afføder kontinuerligt rettelser og ændringer. 1. marts 2020 blev der indført en ændring til BR18, som betyder, at indvendige ombygninger i lejligheder, som ikke vedrører konstruktioner og brand, kan foretages uden byggetilladelse. Derfor kan man nu etablere nyt badeværelse eller flytte køkken til et andet rum uden byggetilladelse. De tekniske bestemmelser skal fortsat overholdes. De nye bestemmelser giver anledning til en del borgerhenvendelser - også selvom de fleste svar ligger tilgængelige på kommunens hjemmeside. Det forventes, at de nye regler vil betyde en stigning i antallet af lovliggørelsessager. Det er ofte nødvendigt at sende "mangelbreve" ud, når en færdigmelding af byggearbejdet modtages, hvilket er med til at forlænge den tid, der reelt bruges på hver enkelt sag. Kommunen skal foretage stikprøvekontrol i 10 pct. af de sager, hvor der er givet ibrugtagningstilladelse. Ved stikprøvekontrollen skal kommunen kontrollere, om byggeriet overholder bygningsreglementet. Der blev i perioden 1. januar-31. december 2021 udført stikprøvekontrol i 18 sager. Heraf kunne 16 sager lukkes uden bemærkninger, mens to stikprøvekontroller førte til krav om ændringer.

Brandkrav som tidligere lå i beredskabslovgivningen er blevet flyttet til byggelovgivningen. Der samarbejdes kontinuerligt med Hovedstadens Beredskab i form af kvartalsmøder og ugentlige sagsbehandlingsmøder, således at der kan opretholdes et forsvarligt sikkerhedsniveau i alle byggerier, som udføres på Frederiksberg. Lovgivningen bliver løbende justeret senest ifm. midlertidige covid-19-konstruktioner relateret til bl.a. overnatning i telte, på skoler og lign. Hertil kommer andre nye opgaver som f.eks. pladsfordelingsplaner og ABA-anlæg (Automatisk Brand Alarmanlæg).

Sagsbehandlingstider

De seneste fem år har der været fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiderne i byggesagsbehandlingen. Der har siden vedtagelsen af Budget 2018 været tilført flere ressourcer til opgaveløsningen med det hovedformål at halvere sagsbehandlingstiderne. I samme periode er der dog sket en udvikling i den måde, som sagsbehandlingstiderne opgøres på, idet der med en aftale mellem regeringen og KL er indført nye måltal for forskellige byggesagskategorier. For at få en så bred belysning af udviklingen som muligt, indeholder denne redegørelse derfor både en opgørelse på baggrund af den hidtidige metode og en opgørelse i forhold til KL's måltal.

For at nedbringe sagsbehandlingstiden for byggesager har forvaltningen haft fokus på de dele af processen, hvor der er mulighed for at påvirke tidsforbruget direkte. Det vil sige den del af sagsbehandlingsforløbet, hvor sagen ligger hos byggesagsenheden, og hvor der med ekstra ressourcer og fokus på effektive arbejdsgange kan reduceres i sagsbehandlingstiden. Forvaltningen har mindre mulighed for at reducere i den tid, hvor sagen ligger hos ansøger, hvilket ikke er en uvæsentlig del af et typisk sagsforløb. Et typisk sagsforløb rummer ofte perioder, hvor forvaltningen afventer tilpasninger og nyt materiale fra ansøger. Tidsforbruget i denne del af processen er selvsagt "ude af forvaltningens hænder".

Et væsentligt indsatsområde har været at reducere den tid, der gik fra sagerne blev modtaget til sagsbehandlingen blev påbegyndt. I 2017 var den store udfordring, at der havde ophobet sig sagspukler - ikke mindst i forhold til altansager. På daværende tidspunkt måtte altansager således vente gennemsnitligt 27 uger, mens øvrige, komplekse sager måtte vente ni uger, inden selve sagsbehandlingen blev påbegyndt. Sager med lav kompleksitet og forespørgsler blev behandlet inden for to uger.

I forbindelse med Budget 2018, hvor der tilførtes yderligere ressourcer til området, blev der opstillet mål for liggetider. Som skemaet nedenfor viser, er det lykkedes at opfylde målet for altansager og sager med lav kompleksitet samt forespørgsler, mens andre byggesager ikke er forbedret siden 2019.

	Status for 2017	Status for 2018	Status for 2019	Mål for 2020	Mål for 2021	Status for 2021	Status pr. 1. maj 2022
Liggetid, altansager	27 uger	20 uger	18 uger	13 uger	10 uger	9 uger	7 uger
Liggetid, andre byggesager	9 uger	8 uger	7 uger	5,5 uger	4 uger	7 uger	7 uger
Sager med lav kompleksitet og forespørgsler	2 uger	1 uge	1 uge	1 uge	1 uge	1 uge	1,5 uger

Regeringens aftale med KL om måltal for sagsbehandlingstider for byggesagsbehandlingen er implementeret over de seneste fire år. Der har været en lang række indkøringsvanskeligheder i forhold til logfejl i systemet og manglende konsensus i kommunerne om, hvilket tidsrum, der måles fra. I nogle kommuner måles først, når en sag er helt oplyst. I Frederiksberg Kommune ville det betyde, at hele dialogfasen, der er central for arbejdet med arkitektonisk kvalitet i byggesagsbehandlingen, ville udgå. Statistikken i skemaet nedenfor (for henholdsvis Frederiksberg og Danmark som helhed) skal derfor læses med flere forbehold.

KL's måltal	2018 FRB	2018 DK	2019 FRB	2019 DK	2020 FRB	2020 DK	2021 FRB	2021 DK	Status pr. 1. maj 2022 FRB
----------------	-------------	------------	-------------	------------	-------------	------------	-------------	------------	--

Simple konstruktioner	40 dage	35	42	101	43	94	43	68	58	87
Enfamiliehuse	40 dage	95	39	99	43	94	45	65	58	88
Industri- og lagerbygning	50 dage	31	55	14	56	-	64	-	64	-
Etagebyggeri - erhverv	55 dage	113	57	197	69	214	77	139	71	65
Etagebyggeri - bolig	60 dage	29	50	35	60	67	84	115	104	100

For Frederiksberg er statistikken påvirket af, at der i løbet af den monitorerede periode har været arbejdet med pukkelaflvikling. Antallet af verserende sager er i perioden nedbragt med 600 sager fra ca. 2.000 til 1.400. Da en sag først tæller med i statistikken, når den afsluttes, vil afslutning af mange, meget gamle sager påvirke statistikken i meget negativ retning. Det har været et fokuspunkt at få kigget på erhvervssagerne (kategori 4).

For alle landets kommuner har ændringer af bygningsreglementet i 2018 betydet, at en stor del af de mindre og mere enkle sager er faldet helt bort. Da disse sag tog forholdsvis kort tid at sagsbehandle, trak de gennemsnitstiden betragteligt ned. Med bortfald af disse sager ses derfor generelt stigende sagsbehandlingstider, når der regnes på et gennemsnit af de resterende mere komplekse sager.

Frederiksberg Kommunes tilgang til byggesagsbehandling er som forklaret dialog og vejledning fremfor afslag, såfremt der ikke umiddelbart kan gives tilladelse til det ansøgte. Det giver alt andet lige en længere sagsbehandlingstid. Da der meget hyppigt indgår høringer og naboorienteringer i sagsbehandlingen, er dette også med til at forlænge processen. Hvis en byggesag yderligere skal udvalgsbehandles, forlænger dette sagsbehandlingstiden med ca. tre måneder.

Med den dialogbaserede og vejledende tilgang, hvor der også ofte medgår høringer og politiske forelæggelser og besigtigelser, har de mest oplagte reduktioner i sagsbehandlingstiderne været at reducere liggetiden, før den egentlige sagsbehandling påbegyndes. Denne pukkelaflvikling har været i fokus, men har som ovenfor nævnt også givet sig udtryk i skævvredne statistikker for gennemsnitlige sagsbehandlingstider. Liggetiderne er blevet reduceret, men i 2020-21 har måltallene ikke helt kunne holdes. Covid-19-nedlukningen samt en udfordrende rekrutterings- og fastholdelsessituation har været medvirkende årsager.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de nuværende ressourcer på området muliggør en byggesagsbehandling, der er præget af høj faglighed samtidig med, at det sikres, at vejledningspligten varetages. Ansøgere er generelt tilfredse med byggesagsbehandlingen, hvilket hovedsageligt begrundes i forvaltningens ønske om, at træffe afgørelser, hvor der i stedet for afslag findes andre og bedre måder at gennemføre ansøgernes ønsker på. Det er vanskeligt at bruge KL's statistikker, da Frederiksberg er en meget unik by, hvor langt de fleste sager kræver ekstra sagsgange som høringer osv. Det er i stedet relevant at kigge på produktiviteten og tilfredsheden. Byggesagsområdet har siden 2018 haft en midlertidig bevilling på ca. 2 mio. kr. Forvaltningen anbefaler, at denne fastholdes, hvis det nuværende serviceniveau skal fastholdes, og de nye opgaver, som tidligere lå hos Frederiksberg Brandvæsen og senere Hovedstadens Beredskab, skal varetages på forsvarlig måde.

Økonomi

I forbindelse med 2. finansielle orientering blev indtægtsbudgettet på byggesagsområdet ændret fra 2.1 mio. kr. til 650.000 kr. Ændringen skyldes den nye gebyrpraksis og udviklingen på byggesagsområdet generelt med færre sager, der kan opkræves gebyr for. Ændringen inkluderer en normalisering af timesatsen fra 1. juli 2022, der dog først gælder for sager indkommet efter denne dato og derfor vil have begrænset effekt i 2022.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Dagsordenspunkt Byggesagsbehandlingen, status behandlet på mødet 16. august 2021 kl. 19.45 (Kommunalbestyrelsens mødesal) i By- og Miljøudvalget 2018-21 (2021).docx

Byggesag statistik

Verserende sager og sager til fordeling

Punkt 110: Fremtidig anvendelse af baghuset, Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedes Vej 41A

82.00.00-G01-4-21

Resume

Det Blå Hus er en ejendom ejet af Frederiksberg Kommune beliggende på Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedes Vej 41A i baggården. Ejendommen er i meget dårlig stand og har tre mulige scenarier: Scenarie 1 er totalrenovering anslået til 15-20 mio. kr. med henblik på placering af kommunal funktion. Scenarie 2 er nedrivning anslået til ca. 4 mio. kr. med henblik på udvidelse af den eksisterende gård. Scenarie 3 er afspærring og sikring indtil videre. Ejendommen har tidligere og for nuværende ikke været salgbar på grund af ejendommens stand og anvendelsesmuligheder holdt op mod investering til istandsættelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog redegørelsen om Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2 til efterretning.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen om Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Det Blå Hus er en ejendom ejet af Frederiksberg Kommune med et bygningsareal på 634 m² inklusive kælder og tagetage beliggende på Bille Brahes Vej 2, 1963 Frederiksberg C (herefter benævnt Det Blå Hus). Bygningen er erhvervet af kommunen i 1989 og har senest huset bl.a. spejdere, aftenskoler, gymnastikhold og cykelværksted, men har ikke været anvendt til kommunale funktioner siden 2016. Det Blå Hus er ramt af skimmelsvamp, fugt og fremstår generelt nedslidt, hvorfor der er behov for en gennemgribende renovering af bygningen, hvis den skal have en fremtidig kommunal anvendelse. Renoveringsbehovet er anslået til 15-20 mio. kr. ex moms afhængig af fremtidig anvendelse.

Det Blå Hus er beliggende midt i en karré omgivet af gårdlaugets område. Kommunen ejer på samme matrikel en ejendom beliggende på hjørnet af H.C. Ørstedesvej og Bille Brahes Vej, der udlejes til hhv. bolig- og erhvervsformål. Det er pga. skimmelsvampen sundhedsskadeligt at opholde sig i Det Blå Hus, hvorfor forvaltningen ikke har kunnet efterkomme flere henvendelser om anvendelse af Det Blå Hus.

Det har ikke været muligt at prioritere en så omfattende renovering af bygningen på grund af andre presserende vedligeholdelsesprojekter på den samlede ejendomsportefølje, ligesom renovering af Det Blå Hus ikke har kunnet håndteres inden for de økonomiske rammer af den kommunale beboelsesejendom, som bygningen er en del af.

Det blev til Budget 2017 vedtaget, at hvis en kommunal ejendom ikke kan anvendes til kommunale formål, og der ikke kan findes alternativ kommunal anvendelse, så skal ejendommen frasælges, og salgsværdien realiseres til andre formål. Forvaltningen har undersøgt salgsmulighederne for Det blå Hus og konkluderet, at bygningen reelt ikke vil kunne sælges. Dette er bl.a. begrundet med, at der udestår en så omfattende renovering, at bygningen ingen værdi har som en erhvervsejendom. Dertil kommer, at Det blå Hus ikke vil kunne omdannes til en boligejendom på grund af placeringen midt i en gårdkarré uden tilkørselsforhold og parkering.

Scenarie 1: Renovering af Det Blå Hus til aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse

Der er nu fundet en mulig kommunal funktion som vurderes at kunne bære udgiften til renovering af Det Blå Hus. Med baggrund i Den Sociale Masterplan status 2022 er der udarbejdet en behovs- og kapacitetsanalyse, der viser behov for ca. 40 nye aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse (§ 103/104 i serviceloven) i perioden 2022-2028. Såfremt pladserne ikke etableres på Frederiksberg, vil der skulle købes dyrere udenbys pladser til de ca. 40 borgere, og herved vil udgifterne stige langt mere end, hvis pladserne etableres i egne rammer. Herudover, vil der være tilknyttet en større transportudgift, hvis borgerne skal transporteres til § 103/104-tilbud i andre kommuner, end hvis de skal transporteres indenfor kommunegrænsen.

Målgruppen til de 40 pladser forventes primært at være yngre borgere med et behov for aktiviteter – og samtidig ro til fordybelse (fx aktiviteter omkring medier eller skærmede arealer). Udover rammer til indendørs aktiviteter vil der være behov for sanserum og udearealer til mindre udendørs aktiviteter.

Det Blå hus vil kunne rumme ca. halvdelen af de nye pladser til aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse. Løsningen vil kræve både ombygning og omfattende renovering. Renoveringsarbejderne vil bestå af isolering af kælder og etablering af omfangsdræn for at sikre mod opstigende grundfugt, der er hovedårsagen til skimmel. Dertil kommer udskiftning af alle indvendige overflader i form af nye vægge, lofter og gulve samt udskiftning af køkken og toilet- og bade faciliteter og udskiftning eller flytning af indvendig trappe. Derudover skal tag, vinduer og tekniske installationer udskiftes, da de eksisterende er udtjent. Det skal bemærkes, at der er mistanke om skjult skimmelsvamp flere steder i bygningen. Ud over omfanget af renoveringen er udgiften påvirket af begrænset adgangsvej til bygningen, hvilket øger tidsforbruget og dermed omkostningen for arbejdet.

Den Sociale Masterplan 2022, hvor forslaget om 40 nye pladser beskrives nærmere, har været forelagt Socialudvalget den 30. maj 2022. Udvalget udsatte sagen til budget 2023. Der er desuden et arbejde i gang med at udarbejde en businesscase, som nærmere beskriver de økonomiske forhold, herunder de økonomiske gevinster, ved etablering af de 40 nye pladser.

Scenarie 2: Nedrivning af Det Blå Hus

Hvis der ikke prioriteres midler til istandsættelse med henblik på kommunal anvendelse, vil et alternativ være nedrivning. Udgiften til nedrivning af ejendommen er anslået til ca. 4 mio. kr. og afspejler blandt andet ulempen ved en begrænset adgangsvej, samt at indretning i gården skal nedtages og efterfølgende reetableres for at skabe plads til arbejdet. Dertil kommer udgifter til begrønning af arealet. Nedrivning af Det Blå Hus anslås at kunne gennemføres på ca. 6 måneder. Forvaltningen vil som led i en nedrivning gå i dialog med beboerne i beboelsesejendommen samt gårdlauget om planen og den videre udførsel.

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg har efterspurgt en redegørelse for arealanvendelsen, herunder muligheden for at beboerne i den kommunale beboelsesejendom ved nedrivning får forhåndsrret til det øgede gårdareal. Nedrivning af ejendommen vil øge gårdarealet med 164 m² på en solrig placering, hvorved kvaliteten af gårdrummet øges betragteligt for alle tilstødende ejendommers beboere.

Det er forvaltningens vurdering, at det hverken i henhold til kommunalfuldmagten eller særlove i øvrigt er muligt at stille lejerne i kommunens beboelsesejendomme bedre end de andre beboere i de omkringliggende ejendomme i gårdlauget jf. ligestillingsprincippet. Således vil arealet, hvor Det Blå Hus i dag er placeret (midt i gården), ikke være muligt at omdanne særligt for lejerne i kommunens ejendom.

Nedriver Det Blå Hus, vurderer forvaltningen, at det med udgangspunkt i den gældende planramme samt Bygningsreglement 2018 ikke efterfølgende vil være muligt for Frederiksberg Kommune at opføre en ny tilsvarende bygning på matriklen, idet bebyggelsesprocenten for den tilbageværende bygning på matriklen i sig selv udgør ca. 127 pct. og dermed overskrider både den tilladte grænse i BR18 og i planrammen (hvor grænsen er 110 pct.). Dog vil der være mulighed for opførsel af sekundært byggeri som skure og lignende.

Det Blå Hus er ikke udpeget som bevaringsværdigt, men vurderet til en SAVE-værdi 5. På denne baggrund vurderer forvaltningen det muligt at opnå nedrivningstilladelse.

Scenarie 3: Sikring og afspærring

Træffes ingen anden beslutning om ejendommens fremtid vil forvaltningen iværksætte sikring og afspærring, så der ikke opstår fare for gårdens brugere. Forvaltningen vil i givet fald bestræbe sig på at etablere en løsning, der er visuelt acceptabelt.

By-, Kultur og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet anbefaler, at Det Blå Hus enten renoveres med henblik på etablering af nye pladser til aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse, ellers at bygningen nedrives, hvorved kvaliteten af gårdrummet øges betydeligt for alle gårdlaugets beboere.

Der er på foranledning af Socialudvalget igangsat udarbejdelse af en businesscase, som beskriver de økonomiske forhold ved etablering af nye pladser til aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse.

Økonomi

Der er ikke afsat budget til hverken renovering eller nedrivning, hvorfor finansiering i givet fald skal prioriteres i budgetforliget. Alternativt kan finansiering ske inden for rammen af de afsatte 64 mio. kr. til beboelsesejendomme. Såfremt der vælges finansiering inden for denne ramme, vil andre nødvendige renoveringsarbejder på de øvrige beboelsesejendomme skulle nedprioriteres og vil stå som ufinansierede.

Scenarie 1: Renovering: Socialudvalget har den 30. maj 2022 behandlet Den Sociale Masterplan, hvori der indgår forslag om etablering af 40 nye pladser til aktivitets- og samværstilbud/beskyttet beskæftigelse. Sagen er udsat til budget 2023.

Udgifter til ombygning og renovering til brug for denne anvendelse (anslået 20 mio. kr. for ca. 20 pladser) vil i givet fald blive afsat inden for Socialudvalgets budget. Udgifter til afledt bygningsdrift (anslået 300.000 kr.) vil skulle afsættes inden for Klima-, Plan- og Boligudvalgets budget.

Scenarie 2: Nedrivning: 4 mio. kr., der skal afholdes på anlægsrammen. Ved nedrivning vil der være en årlig samlet driftsbesparelse på op til 75.000 kr. Dette skal ses relation til de nuværende driftsomkostninger på ca. 180.000 kr., der dækker grundskyld, forsikring varme, viceværts- og vedligeholdelsesandel. Her vil omkostninger til grundskyld ikke frafalde ved nedrivning, mens udgifter til ejendomsværdiskat vil frafalde. Derudover skal der påregnes nye omkostninger til drift af øget gårdareal. Øgede udgifter og besparelser ved nedrivning vil indgå i beboelsesejendommenes overskudsberegning, men ikke påvirke beboernes huslejer.

Scenarie 3: Sikring og afspærring: Træffes ingen anden beslutning om ejendommens fremtid vil forvaltningen iværksætte en sikring og afspærring finansieret af driftsmidler til bygningsdrift. Beløbet vil være anslået 100.000 kr. og der vil fortsat skulle påregnes årlige driftsudgifter på ca. 180.000 kr. til grundskyld, forsikring, varme, mm.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget

Historik

Indstilling 29. november 2021, pkt. 93:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2, baghuset, nedrives, og at udvalget drøfter mulig finansiering heraf.

Beslutning fra Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 29. november 2021, pkt. 93:

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller at Det Blå Hus, Bille Brahes Vej 2/H.C. Ørstedes Vej 41A nedrives, idet mulighed for finansiering heraf oversendes til budgetdrøftelserne for budget 2023.

Udvalget anmodede om en redegørelse for mulige anvendelser af arealet forud for budgetdrøftelsen.

Punkt 111: Nitivej 2 st. tv. - konvertering fra erhverv til bolig

02.34.02-P19-572-21

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af en erhvervsenhed i stueetagen på Nitivej 2. Enheden søges fremover benyttet til beboelse. Projektet kræver dispensationer og forelægges derfor udvalget til godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at det tillades at der etableres én bolig, idet
2. at der fraviges fra BR18 § 399 - bestemmelsen om anlæg af én bilparkeringsplads mod indbetaling til kommunens parkeringsfond for én bilparkeringsplads - og
3. at der fraviges fra bestemmelsen om 50 pct. opholdsareal, idet gårdrummet er indrettet med græsplæne, hyggekrege mv.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der fraviges fra BR18 § 399 - bestemmelsen om anlæg af én bilparkeringsplads mod indbetaling til kommunens parkeringsfond for én bilparkeringsplads - og
2. at der fraviges fra bestemmelsen om 50 pct. opholdsareal, idet gårdrummet er indrettet med græsplæne, hyggekrege mv.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ændring af et erhvervslejemål på 74 m² beliggende i stueetagen på Nitivej 2. Enheden søges fremover benyttet til beboelse.

Ejendommen er fra 1898 og opført som beboelsesejendom med erhverv i stueetagen mod Nordre Fasanvej. Ansøgt erhvervslejlighed har gennem tiden fungeret som baglokaler til erhvervet og er i 2007 opdelt til et mindre selvstændigt erhverv. Ejendommen ligger i et kulturmiljø i Mariendalskvarteret og er udpeget til etageboliger. Facaden ud mod Nordre Fasanvej er bydelscenterområde. Ansøgt lejlighed grænser op til dette, men er ikke underlagt bydelcenterområdet. Naboejendommen ligger i erhvervsområdet 5.E.1, bygningen huser SOS Danmark og er fint indpasset i boligkvarterets udtryk. Generelt er Nitivej en bred gade med forhaveområder og pæne ejendomme. Den nye lejlighed vil blive gennemlyst med vinduer mod både gård/gaden og indrettet med tre værelser, køkken og badeværelse. Gårdrummet er begrønnet, og andelsforeningen er i gang med en yderligere forgrønning af gården, herunder er en ca. 75 m² garagebygning blevet nedrevet. På dette areal opføres nye opholdsarealer af andelsforeningen. Nabostueetagerne i ejendommen til venstre for ansøgt i Nitivej 4 indeholder beboelse og ikke erhverv. Nitivej 2 st. th. samt Nitivej 4 har facade af boligkarakter. Til højre for ansøgt forefindes erhverv med adresse Nordre Fasanvej 144 st. tv. Her bærer facaden præg af butiksvinduer.

Der ansøges i forbindelse med konverteringen om dispensation fra kravet om én bilparkeringsplads mod indbetaling til kommunens parkeringsfond. Bebyggelsen er en klassisk frederiksbergejendom opført i starten af 1900-tallet med røde teglsten og et traditionelt københavnertag. Bygningen indeholder fire opgange med i alt ca. 30 beboelseslejligheder og fire erhvervslejemål i stueplan.

Ejendommen er smukt udsmykket med facadedetaljer som gesimsbånd, karnapper samt bemalede felter med motiver. Ejendommen blev renoveret i ca. 2013 og fik her reetableret sin smukke facade. Derudover udgør ejendommen med sin søsterejendom, beliggende på modsatte hjørne af Nitivej, et portalmotiv ud mod Fasanvej.

Ejendommen er bevaringsværdig med en SAVE værdi 4, dog vurderet ud fra en sørgelig tilstand i 1994 med en skæmmende butiksfacade, og ligger ikke i en lokalplan.

Regelgrundlag

Ejendommen ligger i kommuneplanramme 5.E.2.

Projektet skal ud fra hensynet til bykvalitet, jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser, vurderes i forhold til boligtilvækst i den eksisterende bygningsmasse. Der skal således foretages en konkret vurdering og afvejning af

projektets kvalitet sammenholdt med de udfordringer, som bilparkerings- og opholdsarealer øst for Fasanvejslinjen afstedkommer. Til grund for en konkret vurdering gælder følgende retningslinjer: Såfremt der ikke mistes bevaringsværdi, og projektet samtidig tilfører andre værdier som for eksempel øget tilgængelighed, energioptimering, forskønnelse og mere tidssvarende boliger, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering af kvaliteterne.

I forhold til opholdsareal og parkeringskrav kan et projekt opnå dispensation, hvis projektet tilfører andre værdier til den omgivende by.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, formål og hensigt.

Bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne vil blive bevaret til både gade- og gårdside. Ejendommens bærende værdier vil ligeledes blive bevaret. Samlet set vurderes projektet at være tilpasset med respekt for ejendommens ydre karakter samt karréens og områdets kontekst.

Da det ikke er muligt at anlægge én bilparkeringsplads på grunden, søges der om dispensation for parkeringskravet mod indbetaling til kommunens parkeringsfond. Projektet indstilles positivt mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond samt planter tre træer/store buske i de eksisterende græsbede foran ejendommen mod Nitivej.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for parkeringspladsen til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Nitivej 2