

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 07-11-2022

Mødedato Mandag d. 07. november 2022 kl. 20:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Orientering vedr. mulighederne for 0-parkeringsnorm.....	4
Orientering om proces for huslejestigninger som følge af større renoveringer på de kommunale beb	7
Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022.....	11
Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder.....	15
Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv. - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	18
Åboulevard 49-51 - vinduesudskiftning på bygning med bevaringsværdi.....	20
Lukket.....	24

Punkt 154: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Gennemgang af DAB-analysen

På Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde den 22. august 2022 var budgetforslag 2023 i høring. I forbindelse med høringen ønskede udvalget en særskilt redegørelse for analysen af den økonomiske udfordring vedr. drift af kommunens ejendomme, der administreres af DAB. Analysen er også kaldet DAB-analysen. Analysens resultater blev gennemgået.

Punkt 155: Orientering vedr. mulighederne for 0-parkeringsnorm

01.00.05-P00-15-22

Resume

I forbindelse med udvalgets behandling af høringssvar til lovforslag om ændringer af planloven anmodede udvalget om en orientering vedr. mulighederne for 0-parkeringsnorm. I sagen forelægges en orientering herom.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning, idet udvalget ønsker at følge udviklingen vedr. parkeringsnormer i byområder, der kan sammenlignes med Frederiksberg, herunder evt. afgørelser på Nuuks Plads i Københavns Kommune.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Høringssvar til lov om ændring af planloven blev behandlet af udvalget på møde den 22. august 2022. Udvalget anmodede i den forbindelse om en orientering vedr. mulighederne for 0-parkeringsnorm. Ved en 0-parkeringsnorm forstås, at der ikke skal anlægges parkeringspladser til et givent formål i et givent område. Muligheden for planlægning for 0 parkeringspladser fremgår af aftalen "Opfølgning på evaluering af planloven m.v." fra 15. juni 2022 mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti. Muligheden er dog ikke nævnt i den lovændring, der var i høring hen over sommerferien. Frederiksberg Kommune har i høringssvaret anmodet om en tidsplan for udmøntning af aftalens resterende punkter.

Aftale om "Opfølgning på evaluering af planloven m.v."

I aftalen står der bl.a.:

"Med henblik på at tydeliggøre eksisterende og give kommunerne nye muligheder i deres planlægning for parkering, der understøtter den grønne omstilling, er følgende aftalt:

- Mulighed for øremærkning af grønne parkeringspladser til el- og delebiler: Det præciseres, at kommunerne i nye lokalplaner kan reservere parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer så som el- og delebiler.
- Mulighed for planlægning for 0 parkeringspladser: Det præciseres, at kommunerne i nye lokalplaner har mulighed for at fastsætte, at der i et lokalplanområde ikke skal etableres parkeringspladser, dog skal der sikres parkeringspladser til mennesker med handicap. Det er ikke hensigten, at muligheden skal anvendes generelt i større, nye byudviklingsområder. Det er kommunens ansvar at sikre en hensigtsmæssig udvikling i lokalområdet og i bydelen, herunder at der er tilstrækkelig parkering til beboere, butikker, arbejdspladser m.v.
- Mulighed for krav til ladeinfrastruktur: Kommunerne får i nye lokalplaner mulighed for at stille krav om opsætning af ladeinfrastruktur i tilknytning til grønne parkeringspladser.

Der er enighed om, at disse nye muligheder vedr. parkering evalueres senest ved udgangen af 2026."

Forvaltningen har anmodet Bolig- og Planstyrelsen om en uddybning af punktet om muligheden for at planlægge for 0 parkeringspladser, herunder om der allerede i dag er hjemmel til dette, og har den 31. august 2022 modtaget følgende svar: "Reglerne præciseres med henblik på bl.a. at skabe en klar hjemmel til at etablere 0 parkeringspladser. Det vurderes, at der ikke er klar hjemmel i planloven til at fastsætte et parkeringskrav til 0, når der f.eks. planlægges for nye boligområder".

Forvaltningen kan yderligere oplyse, at indtil nu har en 0-parkeringsnorm ikke været prøvet i Planklagenævnet, ligesom der heller ikke findes sammenlignelige afgørelser. Der er således ingen retspraksis på området.

Hvorfor skal der stilles krav om parkeringspladser i lokalplaner?

Formålet med planloven er ganske bredt, og loven skal bl.a. medvirke til at sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

Kommune- og lokalplanlægning skal desuden varetage saglige og planlægningsmæssigt begrundede hensyn. Både hensynet til at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser og hensynet til at opfordre til brug af offentlig transport vil være saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn. Planlægningen skal således forene disse saglige interesser, og det er derfor næppe muligt at se fuldstændig bort fra et enkelt relevant hensyn, som f.eks. det aktuelle parkeringsbehov inden for et lokalplanområde eller for kommunen som helhed.

På den baggrund konkluderede forvaltningen tilbage i 2019 i et såkaldt "KBS-spørgsmål" om 0-parkeringsnorm, at det formentlig vil kræve en ændring af planloven, hvis der skal være mulighed for ikke at indtænke parkering i en lokalplan til et givent formål et givent område. KBS-spørgsmålet er bilagt sagen.

Praksis på Frederiksberg

Kommuneplanen skal jf. planloven indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Rammerne giver offentligheden muligheden for at vurdere, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder i de enkelte områder.

På Frederiksberg er parkeringsnormerne en del af rammebestemmelserne, som skal overholdes af lokalplaner. Kommunen fastsætter selv normerne i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen. På Frederiksberg er der fastsat en parkeringsnorm inden for anvendelserne "Familieboliger", "Særlige boformer", "Kollegie-, studie- og ungdomsboliger", "Ældre- og plejeboliger", "Institutioner og undervisning" og "Andre erhvervsformål". Der er ikke noget til hinder for, at man i en kommende kommuneplan fastsætter en lavere parkeringsnorm i et forsøg på at få flere til at bruge cykel, metro og andet kollektiv trafik, så længe planens trafikale konsekvenser er håndteret i planen. Det vurderes dog ikke muligt helt at se bort fra parkeringsbehovet. Dertil kommer, at hvis der slet ikke blev stillet krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med nye projekter, ville brugerne (beboerne, besøgende, ansatte mv.), som kommer i bil, skulle parkere på lokale veje. Dette vil presse kapaciteten på de offentlige parkeringspladser yderligere til gene for byens øvrige borgere.

Frederiksbergs kommuneplan fastsætter, at ved nye byggerier skal parkering etableres i parkeringskældre. På den måde optager bilerne ikke plads på overfladen, og der kan i stedet indrettes bolignære attraktive og grønne lege- og opholdsarealer. Sådan er stort set alle nye bebyggelser på Frederiksberg planlagt.

Københavns Kommune og Nuuks Plads

København Kommune har i forslag til tillæg 1 til lokalplan 489 for Nuuks Plads metrostationsplads med tilhørende forslag til kommuneplantillæg anvendt en 0-parkeringsnorm. Planforslagene er ikke endeligt vedtaget. Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre ny bebyggelse til boliger, butikker og serviceerhverv på Nuuks Plads og delvist bevare eksisterende bygninger. Plansagen har været forelagt politisk flere gange, og i processen er der blevet udarbejdet en ny kommuneplanramme kun for Nuuks Plads med en 0-parkeringsnorm. Lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes behandlet i efteråret 2022. Såfremt planerne vedtages endeligt, vil det være muligt at påklage dem.

Københavns Kommune har altså med denne sag vurderet, at planloven i dag rummer mulighed for at fastsætte en 0-parkeringsnorm, også når der er tale om nyt boligbyggeri.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer på baggrund af udtalelsen fra Bolig- og Planstyrelsen, at der fortsat er en tvivlsom og uklar hjemmel i planloven til at fastsætte et parkeringskrav til 0. Forvaltningen vurderer videre, at en revision af planloven eller en retspraksis i form af en afgørelse om 0-parkeringsnorm fra Planklagenævnet vil kunne give en endelig afklaring af hjemmelspørgsmålet.

Forvaltningen vil holde udvalget orienteret, når styrelsen udsender et udkast til en præcisering af reglerne for 0-parkeringsnorm, herunder i hvilke situationer der kan anvendes 0-parkeringsnorm. Udvalget vil også blive orienteret, hvis en 0-parkeringsnorm bliver prøvet i Planklagenævnet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Svar på KBS-spørgsmål om planloven

Punkt 156: Orientering om proces for huslejestigninger som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme

00.01.00-P20-38-19

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget bad på udvalgsmøde den 15. august 2022 om en redegørelse for huslejestigninger i de kommunale beboelsesejendomme, herunder processen for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer. I redegørelsen orienteres om de lovgivningsmæssige rammer for huslejestigninger, herunder forpligtigelsen til at opkræve den fulde stigning samt koblingen til vedligeholdelsesprojekter og processen for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orientering og proces for huslejestigninger, som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme, til efterretning. Idet udvalget forudsætter, at der indgås en procesaftale, hvis en evt. tvist med lejerne fører til en sag i boligretten.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

at orientering og proces for huslejestigninger, som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 26. september 2022. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

Sagsfremstilling af 26. september 2022

Generelt om vedligehold, forbedringer og huslejestigninger

De kommunale beboelsesejendomme har et betydeligt vedligeholdelsesbehov, og der er på den baggrund afsat 64 mio. kr. til første bølge af renoveringer på ejendommene i perioden 2021-2025. Når de kommunale beboelsesejendomme vedligeholdes, består de enkelte vedligeholdelsesprojekter af en række forskellige tiltag. Hvis tiltagene har et element af forbedring, vil de medføre en huslejestigning for beboerne i den pågældende ejendom. Huslejestigningen vil tilbageføre midler i kommunes budget gennem den øgede huslejeindtægt og dermed bidrage til at tilbagebetale investeringen i forbedringer.

Størrelsen af huslejestigningen afhænger af omkostningen til de enkelte tiltag og hvor stor en andel heraf, der kan tilskrives som forbedring. Her vil en tagudskiftning uden efterisolering eller en udskiftning af brugsvandsinstallationer i udgangspunktet ikke påvirke huslejen, da der ikke er tale om en forbedring men om "simpelt" vedligehold. Modsat vil nye vinduer, efterisolering af taget eller etablering af ventilation resultere i en huslejestigning, da der her er tale om en forbedring af lejemålets eksisterende forhold.

I Tabel 1 nedenfor ses eksempler på estimerede huslejestigninger ved en række planlagte projekter. Her ses en gennemsnitlig huslejestigning på 70-260 kr. pr. kvadratmeter pr. år afhængig af typen af projekt. Det er oftest ikke muligt at beregne den specifikke forbedringsandel for de enkelte arbejder, før projekterne er gennemførte. Det skyldes, at forbedringsandelen altid afhænger af de konkrete udbudspriser, hvorfor de endelige huslejestigninger først beregnes, når projektet er endeligt afsluttet.

Forbedringsandelen fastsættes i dialog med kommunes administrator (DAB). Baggrunden for fastsættelsen er tidligere domspraksis i Huslejenævnet. For vinduesudskiftninger er forbedringsandelen fastsat til 65 pct. af omkostningen. Det vil sige, at 65 pct. af udgifterne til denne udskiftning vil kunne pålægges lejen som en huslejestigning.

Størstedelen af de planlagte forbedringsarbejder ligger inden for tidligere domspraksis. For efterisolering varierer afgørelserne, da det kan være svært endeligt at fastlægge differencen mellem tidligere isoleringsstandard og ny isoleringsstandard efter afsluttet tagrenovering. Huslejenævnet afgør som sidste instans, hvilken forbedringsandel der finder rimelig for den pågældende sag.

Tabel 1: Eksempler på estimerede huslejestigninger ved gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsprojekter. Huslejestigninger gennemføres én gang. Oplyste lejeniveauer er uden forbrugsudgifter.

Ejendom	Kvm.	Budget	Årlig leje pr. kvm.	Årlig stigning pr. kvm.
<i>Eversvej</i> Tag, vinduer, facade og stigstrenger	62	27,5 mio. kr.	675 kr.	70-100 kr.
<i>Bille Brahes Vej / H.C. Ørstedes Vej</i> Tag, vinduer og facade	102	8 mio. kr.	730 kr.	150-180 kr.
<i>Gustav Johannsens Vej 37, 50-60</i> Tag, vinduer, ventilation og installationer	68	17,5 mio. kr.	810 kr.	150-180 kr.
<i>Christians Paulsens Vej / Sønderjyllands Allé</i> Tag, altaner og gasinstallationer	50	27,9 mio. kr.	890 kr.	0 kr.

Kommunes forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger

Kommunen er forpligtet til at opkræve den huslejeforhøjelse hos lejerne, som er fastsat i Huslejenævnet. Baggrunden for denne vurdering er, at alle borgere skal stilles lige jf. kommunalfuldmagten. Dette er uddybet i vedlagte *Bilag 1: Notat vedrørende Frederiksberg Kommunes forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger i forbindelse med forbedringsarbejder*. Ved ikke at opkræve den fulde huslejestigning vil kommunen forfordele udvalgte borgere uden at have hjemmel hertil. Med andre ord vil den enkelte lejer reelt tildeles et indirekte tilskud til huslejebetalingen. Huslejestigningerne skal derfor effektueres umiddelbart efter afslutning af vedligeholdelsesprojekterne.

Der er samtidig ikke hjemmel til at indfase huslejestigningen over en årrække for at tilgodese beboernes betalingsevne, hvis dette indebærer, at beboerne ikke fuldt ud betaler den huslejeforhøjelse, der er grundlag for at opkræve. Her skal det bemærkes, at huslejeniveauet for de kommunale beboelsesejendomme ligger betydeligt lavere end det generelle niveau for Frederiksberg Kommune. Når der effektueres en huslejestigning, vil beboerne have mulighed for at søge yderligere boligsikring for at sikre, at den faktiske huslejebetaling passer til beboernes betalingsevne.

Huslejeniveau for Frederiksberg Kommunes beboelsesejendomme

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 13. maj 2019 at stoppe salget af de kommunale beboelsesejendomme. Der blev samtidig ytret ønske om, at huslejen i de kommunale beboelsesejendomme fastsættes efter den sociale profil, så boligerne kan anvendes til at løfte kommunens sociale anvisningsforpligtigelse. Som led i det styrkede ejerskab for beboelsesejendommene inddrages beboerne i prioriteringerne af de enkelte projekter på ejendommene. Her drøftes samtidig mulige af huslejestigninger som følge af projekterne.

En gennemgang af huslejeniveauet for de kommunale beboelsesejendomme sammenholdt med det generelle niveau for Frederiksberg Kommune viser, at den politiske målsætning afspejler sig i det nuværende prisniveau.

De kommunale beboelsesejendomme indeholder 712 boliger med en størrelse på 42-157 kvm. og med en kvadratmeterpris på 560-975 kr./kvm. om året (pris- og lønniveau for 2021 ekskl. forbrugsudgifter til vand, varme og elektricitet).

For de almene boliger er niveauet for sammenlignelige ejendomme ift. opførelsestidspunkt og moderniseringsniveau 785-935 kr. årligt. Den generelle kvadratmeterpris for renoverede lejemål på Frederiksberg er på mellem 1.250-1.600 kr. pr. år¹. Selvom den generelle kvadratmeterpris afspejler gennemrenoverede lejemål, må det konkluderes, at de kommunale lejligheder har en markant lavere husleje, og at lejlighederne dermed er egnede til at løfte den samlede kommunale anvisningsforpligtigelse.

Generelt om involvering af beboere ved forbedringer og huslejestigninger

Historisk set har der kun i begrænset omfang været renoveringsprojekter på de kommunale beboelsesejendomme, som har indeholdt forbedringsberettigede vedligeholdelsesarbejder.

En del af de renoveringsprojekter som finansieres af puljen på de 64 mio. kr. er tag- og vinduesudskiftninger, der er forbedringsberettigede, og som dermed vil resultere i huslejeforhøjelser. Tidligere er det kun sket ved enkeltstående mindre projekter i lejemålene f.eks. udskiftning af køkken eller bad og kun ved fraflytninger. Det må her konstateres, at der historisk er gennemført enkelte forbedringer på de kommunale beboelsesejendomme, hvor der ikke er gennemført

huslejestigning. Dette har givet anledning til, at opkrævningen af huslejestigninger nu efterses. Grundet forældelsesfrist er det ikke muligt at varsle huslejestigningerne i dag.

Rammerne for inddragelse af beboere og beboerrepræsentationer er dels fastsat i lejeloven ("Lov om Leje") og i den politiske aftale om et styrket ejerskab for beboelsesejendommene. Beboere og beboerrepræsentationen involveres løbende i hele processen fra prioritering af vedligeholdelsesprojekter gennem udbud og gennemførelse til den afsluttende beregning af huslejestigninger. Rammerne for inddragelse og særligt varsling i forbindelse med huslejestigninger er lovmæssigt fastlagt i lejeloven LOV nr. 341 af 22/03/2022), der erstatter tidligere version Bekendtgørelse af lov om leje fra 2019.

Fase 0: Prioritering af vedligeholdelsesbudget til beboelsesejendomme

- Arbejdsgruppen for de kommunale beboelsesejendomme er sammensat af beboerrepræsentanter fra de ejendomme, der har valgt en beboerrepræsentation. Arbejdsgruppen inddrages i den samlede prioritering af vedligeholdelsesarbejder på de kommunale beboelsesejendomme i samarbejde med forvaltningen.

Fase 1: Projektforslag for en renoveringssag

- Forvaltningen udarbejder projektforslag til den pågældende renoveringssag.
- Projektforslaget præsenteres for beboerrepræsentationen på den pågældende ejendom, og på mødet drøftes samtidig valg af rådgiver (endeligt valg af rådgiver sker ved udbud).
- Projektforslaget kvalificeres af vindende rådgiver. Her afholder forvaltningen opstartsmøde med rådgiver, hvor beboerrepræsentationen indbydes. Herefter varsles beboerrepræsentationen og beboere om den forventede huslejestigninger ved de planlagt forbedringsarbejder.
- Inden det kvalificerede projektforslag sendes i udbud til entreprenør præsenteres det for beboerrepræsentationen. De har her mulighed for at komme med spørgsmål, ændringsforslag, bemærkninger mv. De har samtidig mulighed for at pege på en entreprenør, som de gerne vil have til at byde på projektet.

Fase 2: Byggeprojekt

- Projektet udbydes til entreprenører, hvorefter beboerrepræsentationen inviteres med til at vælge den vindende entreprenør ved licitation. Her er der ofte ikke et reelt valg, da vedligeholdelsesprojekterne udbydes, så entreprenør med laveste pris vinder licitationen for at sikre lavest mulige pris.
- Byggeprojektet igangsættes. Her afholder forvaltningen opstartsmøde med rådgiver og entreprenøren, hvor beboerrepræsentationen indbydes.
- Der afholdes løbende byggemøder med rådgiver og entreprenør, hvor beboerrepræsentationen har mulighed for at deltage. Forvaltningen tilbyder samtidig at afholde bygherremøder med beboerrepræsentationen forud for byggemøderne. Omfanget af møder afhænger af ressourcer og interesse hos beboerrepræsentationen.

Fase 3: Afslutning af projekt og fastlæggelse af huslejestigning

- Ved afslutningen af byggeprojektet varsles beboerrepræsentation og beboere om den endelige huslejestigning i forbindelse med de afsluttede forbedringsarbejder. Dette sker ud fra de faktiske omkostninger ved forbedringsarbejderne.

Fase 4: Mulighed for indsigelser til varslede huslejestigninger

- Beboerrepræsentationen og beboere har mulighed for at gøre indsigelser mod huslejestigningerne. Det gælder både ved den første varsling under punkt 1 og efter punkt 3, hvor de endelige huslejestigninger meldes ud.

Huslejestigning på Fuglevangsvej / Bülowvej

Renoveringen af den kommunale beboelsesejendom på Fuglevangsvej/Bülowvej er det første større renoveringsprojekt udført under puljen på de afsatte 64 mio. kr. Det er samtidig det første større projekt, hvor der er varslet huslejestigninger.

Det konkrete renoveringsprojekt bestod af vinduesudskiftning, tagudskiftning med efterisolering og facaderenovering. Projektet er netop afsluttet. Forud for projektet har forvaltningen søgt en forhåndsgodkendelse ved Huslejenævnet for en

huslejestigning på 130 kr. pr. kvm. om året. Denne stigning nedjusterede Huslejenævnet til 118 kr. Herefter har der været ændringer i projektet (fra Fase 1 til Fase 3 ovenfor), hvorfor den endelige huslejestigning baseres på de faktuelle omkostninger på projektet. Beboerne vil få en klagevejledning tilsendt sammen med varslingen.

Beboerrepræsentationen på Fuglevangsvej/Bülowsvej blev varslet inden igangsættelse af renoveringsprojektet, og der blev afholdt møde, hvor beboerrepræsentationen havde mulighed for at stille spørgsmål omkring forbedringsarbejderne i renoveringsprojektet.

Forvaltningen har beklageligvis begået en mindre fejl i licitationsprocessen ved ikke skriftligt at indkalde beboerrepræsentationen til licitationsforretningen. Beboerrepræsentationen blev i stedet mundtligt orienteret om licitationsresultatet. I licitationsforretningen drøftes licitationsresultatet, og der vælges entreprenør, som beskrevet under Fase 2. Her er forvaltningen bundet af udbudskriteriet laveste pris, hvorfor der ikke var tale om et reelt valg af entreprenør.

Kommunens administrator DAB varsler huslejestigning på baggrund af projektets regnskab. Dette forventes at ske ultimo september 2022. Her er forvaltningen forpligtet til at varsle den fulde huslejestigning jf. kommunalfuldmagten. .

Beboerrepræsentationen har mulighed for at gøre indsigelser, når huslejestigningen varsles. Her vil det være Huslejenævnet, der skal træffe afgørelse i sagen, herunder bedømme konsekvensen af fejlen i licitationsprocessen. Hvis der her træffes afgørelse om, at lejelovens ikke er overholdt, vil det for de eksisterende lejere kun være muligt at hæve huslejen med op til 64 kr. pr. kvadratmeter. Der er fortsat mulighed for at hæve huslejen yderligere for nye lejere, når eksisterende lejere fraflytter lejemålene.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at kommunen skal effektuere den fulde huslejestigning for de ejendomme, hvor renoveringsprojekter indeholder forbedringer. Dette sker med henvisning til kommunalfuldmagten, hvilket er uddybet i vedlagte bilag 1. Huslejestigningen kan samtidig ikke udskydes eller indføres over tid.

Det vurderes endvidere, at den beskrevne proces for inddragelse af beboere og beboerrepræsentanter lever op til den gældende lovgivning herfor beskrevet i lejeloven. Der tilbydes også en større grad af involvering, end der er krav om. Dette sker for at sikre en god proces og dialog med beboerne i de kommunale beboelsesejendomme.

Økonomi

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. september 2022, pkt. 139:

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

Indstilling 26. september 2022, pkt. 139:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller

at orientering og proces for huslejestigninger, som følge af større renoveringer på de kommunale beboelsesejendomme, tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1_Notat vedrørende Frederiksberg Kommunens forpligtigelse til at opkræve huslejestigninger

Punkt 157: Halvårlig status om sammenlægning af beboelseslejligheder, første halvår 2022

03.01.00-G01-6-16

Resume

Med denne sag orienteres udvalget om status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022. I sagen fremlægges oversigt over de ansøgninger, der er afgjort i perioden 1. januar-30. juni 2022, samt forvaltningens anbefaling til et nyt kriterie for sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet bruttoetageareal på over 145 m².

Beslutning

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

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,
2. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,
3. at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m², hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen
4. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statusrapport - og
5. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 26. september, idet forvaltningen blev anmodet om at inddrage socialforvaltningen, såfremt der søges om sammenlægning med baggrund i sociale eller sundhedsmæssige forhold.

Sagsfremstilling af 26. september 2022

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier for lejlighedssammenlægning

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m². Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede på møde den 31. januar 2022 om, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger, skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by".

Udvalget besluttede efterfølgende på møde den 13. juni 2022, at grænsen for sammenlægninger af lejligheder skulle nedsættes til 145 m², hvilket efterfølgende er vedtaget af Magistraten og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022 i forbindelse med behandlingen af det boligpolitiske udspil. Det bemærkes, at der i det seneste halvår har været fire ansøgninger, hvor det samlede areal har været mellem 146 m² og 160 m².

De tidligere kriterier blev i 2016 vedtaget efter en række forelæggelser i det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg. Af referatet fra mødet (bilag 1) ses de forskellige oplæg til kriterier for lejlighedssammenlægninger og de kriterier, der på daværende tidspunkt endte med at blive vedtaget.

De sager om sammenlægninger af lejligheder med et samlet bruttoetageareal på 160 m², der siden 2016 har været forelagt til udvalgets stillingtagen, har hovedsageligt omhandlet sammenlægning af lejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand (ofte oprindelige en-familie-villaer) og også et fåtal sager, hvor der er taget hensyn til særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer. Det er således helt overvejende det tidligere kriterie om, at man almindeligvis kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der oprindeligt havde været en-familie-villaer, der har medført det antal tilladelser til sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 160 m², som man har set de seneste år.

Forvaltningens anbefaling til nye kriterier, der begrænser muligheden for sammenlægning, er derfor som følger:

- ikke at videreføre det tidligere kriterie om, at man kan forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Dermed vil en stor del af de sammenlægninger, der har opnået tilladelse i de seneste år, ikke længere kunne få tilladelse. I denne type ejendomme vil man dermed kunne bibeholde forholdsvis store beboelseslejligheder, der vil være hensigtsmæssige som familieboliger.
- at videreføre det tidligere kriterie om, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets konkrete vurdering af en ansøgning. I denne type sager kan der være tale om, at f.eks. en rullestolsbruger kan have særlige arealmæssige behov. Udvalget vil i den type sager have mulighed for at lade disse særlige forhold indgå i den konkrete vurdering af sagen, uden at man som ansøger vil kunne forvente at få tilladelse.
- at sagen bliver afgjort administrativt med et afslag, hvis forvaltningen vurderer, at en ansøgning ikke overholder det nye kriterie, og der dermed ikke er grundlag for at meddele tilladelse.
- afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal mellem 130 m² og 145 m² fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m². Det vil sige, at man vil kunne forvente at få tilladelse til sammenlægning i denne type sager, hvilket vil medføre, at "mindre" lejligheder fortsat vil kunne sammenlægges.

Med udgangspunkt i de anbefalede kriterier vil der således blive foretaget en konkret vurdering af de enkelte sager.

Gennemgang af sager i første halvår 2022

Efter Lov om Boligforhold (tidl. Boligreguleringsloven) kan kommunen ikke nægte sammenlægning af boliger, når det samlede areal ikke overstiger 130 m².

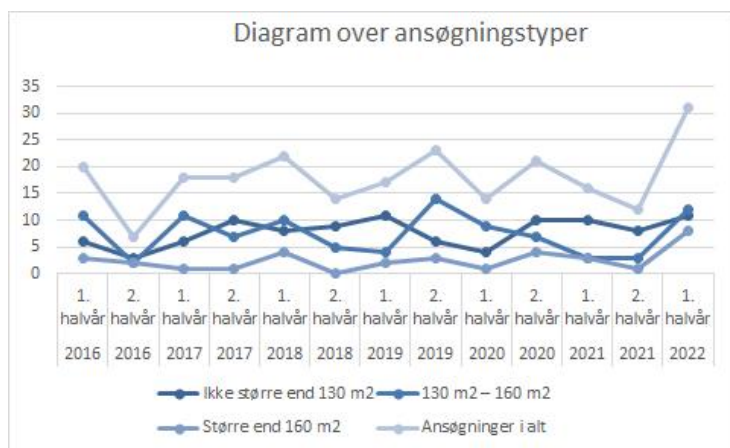
Der er i første halvår af 2022 truffet 31 afgørelser i ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder. Ansøgningerne fordeler sig således:

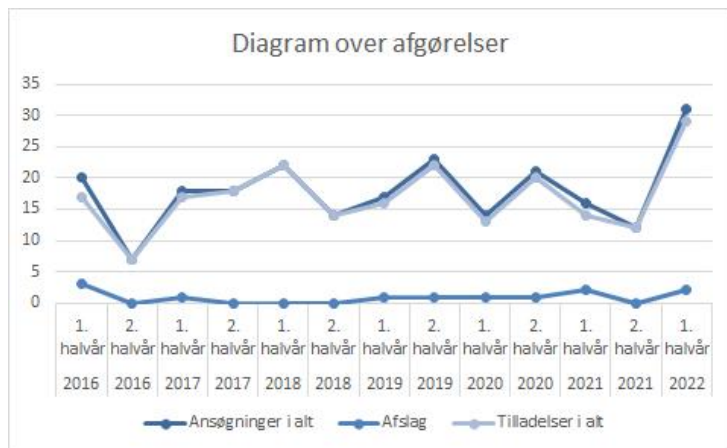
- 11 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der ikke er større end 130 m². Ansøgningerne er i overensstemmelse med hidtidig praksis afgjort af forvaltningen efter reglerne i boligreguleringslovens § 46. Alle ansøgninger er imødekommet.
- 12 ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal fra 130 m² -160 m². Ansøgningerne er afgjort af forvaltningen i overensstemmelse med de ovenfor omtalte retningslinjer, der fastlægger, at ansøgninger i denne arealkategori skal afgøres efter de samme retningslinjer som beboelseslejligheder med et areal, der ikke er større end 130 m². Alle ansøgninger er imødekommet.
- 8 ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet boligareal, der er større end 160 m². Af disse sager opnåede 6* tilladelse, mens to fik afslag efter politisk behandling.

**Den ene af sagerne har ikke fået endelig tilladelse endnu, da ejendomshandlen endnu ikke er afsluttet.*

En oversigt over ovennævnte ansøgninger, med oplysninger om lejlighedernes størrelse og antal beboelsesrum, fremgår af bilag 2. Udviklingen i antallet af afgørelser og fordelingen på de fastlagte kategorier fremgår af nedenstående tabel og diagrammer (diagrammerne er også gengivet i bilag 3). Det ses, at antallet af ansøgninger er væsentligt højere end de foregående halvår, og at væksten i ansøgninger hovedsageligt ses i sagerne mellem 130 m² -160 m² og i sagerne over 160 m².

Samlet boligareal	2016 1. halvår	2016 2. halvår	2017 1. halvår	2017 2. halvår	2018 1. halvår	2018 2. halvår	2019 1. halvår	2019 2. halvår	2020 1. halvår	2020 2. halvår	2021 1. halvår	2021 2. halvår	2022 1. halvår
Ikke større end 130 m ²	6	3	6	10	8	9	11	6	4	10	10	8	11
130 m ² -160 m ²	11	2	11	7	10	5	4	14	9	7	3	3	12
Større end 160 m ²	3	2	1	1	4	0	2	3	1	4	3	1	8
Ansøgninger i alt	20	7	18	18	22	14	17	23	14	21	16	12	31
Afslag	3	0	1	0	0	0	1	1	1	1	2	0	2
Tilladelser i alt	17	7	17	18	22	14	16	22	13	20	14	12	29





Lovgrundlag

Lov om boligforhold, Kapitel 1, §3, Forbud mod nedlæggelse af boliger:

"Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. 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. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

1. Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
2. Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
3. Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig."

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en nedsættelse af det tidligere arealkrav fra 160 m² til 145 m² samt en vedtagelse af nyt kriterie for sammenlægning, hvor særlige sociale helbredsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering, vil være med til at begrænse muligheden for lejlighedssammenlægninger samtidig med, at det fortsat vil være muligt at sammenlægge "mindre" lejligheder. Derudover vil det i langt de fleste sager være tydeligt for borgerne, om de vil kunne forvente tilladelse eller afslag til sammenlægning.

Det indstilles på den baggrund, at den halvårige statussag tages til efterretning, at nyt kriterie til sammenlægning, hvor særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i en vurdering af sagen godkendes, samt at indstillingerne om kompetencen til afgørelsen af sager godkendes.

Økonomi

nej

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. september 2022, pkt. 127:

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

Indstilling 26. september 2022, pkt. 127:

By-, Kultur- og Miljørådet indstiller,

1. at forvaltningens anbefaling til nyt kriterie for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², godkendes, idet kriteriet indebærer, at særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer kan indgå i udvalgets vurdering af en sag,
2. at ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal på over 145 m², hvor der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, forelægges til udvalgets stillingtagen,
3. at kompetencen til at meddele afslag på ansøgninger om at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal over 145 m², hvor der ikke er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, delegeres til forvaltningen
4. at kompetencen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal mellem 130 m² og 145 m², fortsat delegeres til forvaltningen, der skal afgøre sagerne efter de samme retningslinjer, som gælder for beboelseslejligheder, der får et samlet bruttoetageareal op til 130 m², idet der forelægges en halvårlig statussag - og
5. at status for sammenlægning af beboelseslejligheder i første halvår af 2022 tages til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Referat fra møde i Kommunalbestyrelsen 25.1.2016

Bilag 2 - Oversigt over afgørelser 1. halvår 2022

Bilag 3 - Diagrammer over udvikling i antallet af afgørelser og fordeling efter arealkategorier

Punkt 158: Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal - sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-30-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på 236 m². Da det samlede areal overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Et flertal i Klima, Plan og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løkke og Rasmus Holme Nielsen) vedtog at meddele afslag til sammenlægning

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) vedtog at give tilladelse til sammenlægningen af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles afslag til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 26. september. Forvaltningen har ikke yderligere at bemærke.

Sagsfremstilling af 26. september 2022

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal til en samlet beboelseslejlighed, altså et en-familiehus (luftfotos fremgår af bilag 1 og 2). Da der er tale om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal på over 145 m², forelægges ansøgningen til udvalgets stillingtagen.

Fakta

Steen Blichers Vej 10 er en ejendom, der ud fra oplysningerne i BBR-registeret er opført i 1890, og som i dag rummer nedenstående beboelseslejligheder:

- Steen Blichers Vej 10, st.: 120 m²
- Steen Blichers Vej 10, 1. sal: 116 m²

En sammenlægning af de to lejligheder vil resultere i en beboelseslejlighed (et en-familie-hus) på 236 m².

Det fremgår ikke af ansøgningen, at der er særlige sociale eller sundhedsmæssige forhold for nogen af husstandens medlemmer.

Historisk gennemgang

Ansøger anfører i ansøgningen, at der er tale om en ejendom, der er opført som et en-familie-hus, og at man ønsker at tilbageføre ejendommen til denne status.

Forvaltningen har foretaget en gennemgang af kommunens filarkiv, Rigsarkivets folketællinger og ejendommens blad i BBR-registeret:

- Den tidligste sag, der findes på ejendommen i filarkivet er fra 1876, hvor der meddeles tilladelse til at opføre ejendommen, der har karakter af en fritliggende villa-lignende ejendom. Tegningen viser en ejendom med et trapperum på den sydlige side og med en nogenlunde ens planløsning med værelser på to etager, betitlet hhv. "stueetage" og "loftsetage", jf. bilag 3.
- Den folketælling, der er opført tættest på det år, hvor der gives tilladelse til at opføre ejendommen, er udført i 1880. Af folketællingen fremgår, at ejendommen på det tidspunkt var benyttet som bolig for to husstande hhv. i stueetagen og på førstesalen, begge bestående af husfader, husmoder samt andre familiemedlemmer. I de følgende

folketællinger fra hhv. 1885 og 1895 ses der også beboelse på begge etager, og det formodes, at der også her var tale om mere end en husstand, jf. bilag 4, 5 og 6.

- I BBR-registeret fremgår det, at ejendommen skulle være opført i 1890, hvilket er 14 år senere, end der er givet tilladelse til at opføre bygningen, og 10 år senere, end der er registreret beboelse i ejendommen. Forvaltningen vurderer derfor, at det er sandsynligt, at dateringen i registeret må være fejlagtig, og at ejendommen er opført tidligere end det fremgår.

Samlet set vurderes det overvejende sandsynligt, at ejendommen oprindelig ikke var indrettet og benyttet som bolig for en husstand.

Kriterier for lejlighedssammenlægning

Som oplyst i forrige sag (nr. 127) vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 25. januar 2016 kriterier for afgørelser af ansøgninger om lejlighedssammenlægninger med en størrelse over 130 m², idet et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget på møde den 31. januar 2022 anmodede om forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger. Disse forslag er ligeledes forelagt i forrige sag som en del af den halvårslige statussag om sammenlægning af beboelseslejligheder.

Et af de tidligere kriterier var, at der kunne forventes tilladelse til sammenlægning af beboelseslejligheder, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand uanset areal, og at udvalget ville vægte om den pågældende to-familie-ejendom efter nutidig målestok naturligt kunne anvendes til et en-familiehus, samt om de boliger, der ønskes sammenlagt ud fra en konkret nutidsvurdering, fremtræder som en naturlig bolig for en husstand. Forvaltningen har i den halvårslige statussag anbefalet, at det omtalte tidligere kriterie ikke videreføres som en del af de nye kriterier.

Lovgrundlag

Efter §3 i Lov om boligforhold er det ikke tilladt uden Kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist ibrugtages til andet end beboelse.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ansøgningen ikke overholder kriterierne for lejlighedssammenlægning. Man har tidligere kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder i ejendomme, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand, men det er ikke en mulighed, som forvaltningen anbefaler videreført som en del af nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Efter en gennemgang af ejendommens historik vurderes det, at der ikke er tale om en ejendom, der ved opførelsen var indrettet og benyttet som bolig for en husstand. Ansøgningen vurderes derfor ikke at være i overensstemmelse med hverken de tidligere kriterier eller de nye kriterier for lejlighedssammenlægning. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at der meddeles afslag til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 26. september 2022, pkt. 128:

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

Indstilling 26. september 2022, pkt. 128:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles afslag til sammenlægning af Steen Blichers Vej 10, st. og 1. sal.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Luftfoto

Bilag 3 - Tegninger

Bilag 4 - Folketællinger 1880

Bilag 5 - Folketællinger 1885

Bilag 6 - Folketællinger 1895

Punkt 159: Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv. - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-44-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv. til en samlet beboelseslejlighed på 156 m². Da arealet af den sammenlagte lejligheder overstiger 145 m² forelægges sagen til udvalgets stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Roarsvej 4, 1.tv. og 2. tv. til én samlet beboelseslejlighed på 156 m², idet der stilles krav om tilbageførsel til to lejligheder ved fraflytning eller salg.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv. til én samlet beboelseslejlighed på 156 m².

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har 28. september 2022 modtaget en ansøgning (jf. bilag 1) om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv. til en samlet beboelseslejlighed på 156 m² (2x78 m²). Ansøger har købt lejligheden Roarsvej 4, 1. tv. den 15. marts 2022 med henblik på sammenlægning med lejligheden Roarsvej 4. 2. tv. På det tidspunkt var de tidligere regler for lejlighedssammenlægning gældende, hvormed man kunne forvente tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder med et samlet areal op til 160 m² - hvilket ansøger på købstidspunktet havde orienteret sig om på kommunens hjemmeside.

I perioden efter købstidspunktet den 15. marts 2022 har ansøger forberedt de byggearbejder, der skal til for at udføre den fysiske sammenlægning af de to lejligheder. Ansøger orienterer sig i den sammenhæng igen på kommunens hjemmeside og konstaterer til sin overraskelse, at der nu gælder nye arealkrav ved sammenlægning af beboelseslejligheder, således at man nu kun kan forvente tilladelse op til 145 m².

De tidligere regler for lejlighedssammenlægning blev vedtaget af daværende Kommunalbestyrelse på møde den 25. januar 2016, og der blev efterfølgende udsendt en pressemeddelelse om reglerne. Klima-, Plan og Boligudvalget vedtog på møde den 31. januar 2022, at forslag til nye kriterier, der begrænser mulighederne for lejlighedssammenlægninger, skulle indgå i drøftelserne af det boligpolitiske udspil "Udbygning af den blandede by". Op til sommerferien vedtog udvalget efterfølgende den 13. juni 2022 at nedsætte grænsen for sammenlægninger af lejligheder fra 160 m² til 145 m², hvilket blev vedtaget af hhv. Magistraten og Kommunalbestyrelsen den 20. juni 2022.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold, Kapitel 1, §3, Forbud mod nedlæggelse af boliger:

"Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. 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. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, 3. pkt., omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, jf. dog stk. 3, når følgende betingelser er opfyldt:

1. Ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².
2. Boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejerens side efter § 170 eller § 171, stk. 1, nr. 1 eller 2, i lov om leje.
3. Boligerne, hvis areal forøges, skal være ledige som anført under nr. 2 eller beboet af beboere, der ønsker at overtage den udvidede bolig."

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles tilladelse til sammenlægning af beboelseslejlighederne Roarsvej 4, 1. tv. og 2. tv., da lejlighedskøbet blev foretaget med henblik på sammenlægning og på et tidspunkt, hvor det fremgik af kommunens hjemmeside, at man kunne forvente tilladelse. Ansøger var dermed i god tro. Det bemærkes, at der ikke er sket en egentlig kommunikation til borgerne om, hvilke ændringer der er foretaget i reglerne for lejlighedssammenlægning, og der har ikke været en egentlig overgangsordning.

Det vurderes, at ansøger næppe har en juridisk ret til sammenlægning, men at der ud fra en rimelighedsbetragtning skal gives tilladelse til sammenlægningen. Det vurderes samtidig, at en tilladelse ikke vil medføre præcedens, da det vurderes at være ganske usandsynligt, at der vil være andre borgere, der er i en lignende situation. Samlet set vurderes det derfor, at der skal meddeles tilladelse til sammenlægning.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

bilag 1 - Ansøgning

Punkt 160: Åboulevard 49-51 - vinduesudskiftning på bygning med bevaringsværdi

01.02.00-G01-191-22

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en planmæssig forespørgsel om at udskifte eksisterende originale trævinduer mod gaden til nye træ/alu-vinduer på etageejendommen Åboulevard 49-51. Ejendommen har en bevaringsværdi på SAVE 3, og de eksisterende vinduer har betydning for bevaringsværdien, men ejendommen er ikke omfattet af bevarende bestemmelser. Derfor indstilles til, at der nedlægges et forbud efter Planlovens §14 og derefter udarbejdes en temalokalplan for bygninger med bevaringsværdi SAVE 3.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der nedlægges et forbud efter Planlovens §14 mod den ønskede vinduesudskiftning på Åboulevard 49-51 - og
2. at der udarbejdes en temalokalplan, som omfatter alle ejendomme, som er bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3, som ikke er omfattet af bevarende bestemmelser.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der nedlægges et forbud efter Planlovens §14 mod den ønskede vinduesudskiftning på Åboulevard 49-51 - og
2. at der udarbejdes en temalokalplan, som omfatter alle ejendomme, som er bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3, som ikke er omfattet af bevarende bestemmelser.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommunes praksis for udskiftning af vinduer på ejendomme i områder med bevarende bestemmelser blev vedtaget i 2010 og foreskriver, at vinduer med sprosser mod gaden kan udskiftes til vinduer, der ligner de oprindelige/eksisterende fuldstændigt. Hvis ejendommen var omfattet af bevarende bestemmelser, skulle nye vinduer mod gaden udføres i træ med enkelt lag glas med kitfals og hjørnebånd samt evt. med forsats- eller koblede rammer isat termoruder. Dette tilstræbes også i områder, der ikke er omfattet af bevarende bestemmelser.

Frederiksbergstrategi, arkitekturpolitik og bæredygtighedspjece

Kommunalbestyrelsen har vedtaget strategier, som har til formål at sikre Frederiksbergs identitet. I

Frederiksbergstrategien 2020 står der, at Frederiksberg er en del af hovedstaden, men også helt sin egen – en by i byen. Karakterfulde, helstøbte bymiljøer af høj kvalitet er et særkende.

Derfor spiller arkitektonisk kvalitet og bevaring af bygninger og kulturmiljøer en særlig rolle på Frederiksberg. Vi opnår vores mål ved at: Udvisе omhu og respekt for Frederiksbergs egenarter, kulturværdier og bymæssige kvaliteter, når vi tilføjer nyt eller laver om i byen.

Denne overordnede målsætning er udfoldet flere steder i kommunens arkitekturpolitik. For eksempel i introduktionen hvor der står at "Gode materialer med detaljerigdom, lang holdbarhed og smuk patinering giver byen en karakter af bestandighed og skønhed." og i kapitel 1 om Frederiksbergs identitet: "Et særkende er også en stor tradition og rig kultur omkring detaljering og materialevalg, som har skabt en by med stor oplevelsesrigdom og sanselighed, huse, pladser og træer med karakter og evne til at ældes smukt. Der er således nært slægtskab mellem den gode og holdbare arkitektur og den særlige identitet."

I 2021 udgav Frederiksberg Kommune inspirationspjece "Bæredygtigt Byggeri - CO2-reduktion, kvalitet og kulturarv". Pjece indeholder anbefalinger til, hvordan renovering af bygninger kan ske miljømæssig bæredygtigt. Her står blandt andet at "det mest bæredygtige valg ved vedligeholdelse af eksisterende byggeri er som oftest at bevare de materialer og bygningsdele, bygningen er opført med. Særligt ved vedligeholdelse af en bevaringsværdig bygning med høj arkitektonisk kvalitet og originalitet."

Ejendommen Åboulevard 49-51 er opført i 1904 og er tegnet af arkitekt Christian Benthien i historicistisk stil. I SAVE-undersøgelsen er bygningen beskrevet som velstruktureret og velproportioneret, og den fremstår mod gaden med markante karnapper, en detaljeret taggesims og facadebånd samt en stueetagefacade i hukkert sten. Næsten alle husets vinduer er traditionelle trævinduer med enkeltlagsglas, kitfals, hjørnebånd og sprosser i de øverste rammer. De er

sandsynligvis originale fra bygningens opførelse. Ejerforeningen ønsker at udskifte disse til nye træ/alu-vinduer med trelags termoruder.

Generelt om vinduer

Vinduerne er - sammen med taget og facaderne - et af de vigtigste arkitektoniske elementer i en bygning. Vinduerne er gennem sin udformning, profilering og farvesætning med til at give bygningen sin særegne arkitektoniske karakter. Vinduernes profiler og opdeling, glastype, beslåning mv. fortæller om den tid, de er udført i, og de har således også en væsentlig kulturhistorisk betydning. Derfor har de også en stor betydning for bevaringsværdien, som er summen af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi.

De fleste beboelsesejendomme fra før 1930 i Danmark er opført med den samme grundlæggende vinduestype; et trævindue af langsomt vokset fyrretræ som typisk er malet med linoliemaling og med ruder af enkeltlagsglas lagt i kitfals. De er resultatet af mange hundrede års evolution af vindustraditionen. Traditionelle trævinduer, som er blevet vedligeholdet korrekt og rettidigt, har stadig den samme høje kvalitet og gode egenskaber i dag, som da de blev fremstillet, og de kan forventes at holde i ligeså mange år mere.

Da traditionelle trævinduer er udført med enkelt lag glas, har de ikke en særlig god støj- og varmeisoleringssevne. Det har man afhjulpeth ved at forsyne dem på indersiden med forsatsvinduer eller koblede vinduesrammer med endnu et enkeltlagsglas eller med moderne termoruder med 2-3 lag glas med god støj- og varmeisoleringssevne.

I takt med at byggestilen og teknologien har udviklet sig, er man begyndt at producere vinduer på nye måder. Træ er stadig det primære materiale i de fleste vinduer, da det isolerer godt og er rart at have indvendigt i sit hus. Men siden 1970'erne er man begyndt at lave trævinduernes udvendige overflader af andre materialer som plastik og aluminium. Træ/alu-vinduer er lavet med en kombination af aluminium og træ, hvor det vejrbestandige aluminium sidder yderst, og den indvendige del af vinduet er af træ. Mellem aluminiumslaget og træet sidder et isolerende lag af syntetisk materiale for at modvirke aluminiumens dårlige isoleringssevne. Aluminium rustner ikke og skal ikke males, så træ/alu-vinduer har mindre vedligeholdelsesudgifter end trævinduer. Til gengæld er det vanskeligt at reparere og forfriske træ/alu-vinduer, når de bliver skadet eller slidte, og derfor er bygningsejere tilbøjelige til at udskifte træ/alu-vinduer relativt ofte.

Valget af byggematerialer har stor betydning for, om en bygning er bæredygtig. Aluminium og det isoleringsmateriale, som anvendes i træ/alu-vinduer, har en langt højere miljøpåvirkning end træ og kit. Dertil kommer, at træ/alu-vinduers kortere levetid medfører miljøbelastende udskiftninger, som ikke er nødvendige med vedligeholdte traditionelle trævinduer.

Visuelt adskiller træ/alu-vinduer sig fra traditionelle trævinduer på to punkter: De mangler detaljer, og de mangler stoflighed.

Træ/alu-vinduer har som udgangspunkt ikke detaljer som kitfals, hjørnebåndsbeslag og tværpost med vandnæse i træ, fordi der ikke er behov for dem, og fordi aluminiums egenskaber forringes af gennemhulninger. Nogle producenter af træ/alu-vinduer har udviklet vinduer med flere detaljer, f.eks. en bøjning i aluminiumsoverfladen, som ligner en kitfals. Det er teknisk umuligt at lave traditionelle sprosser i vinduer med flerlagsglas, fordi glasset er for tykt. Producenterne laver i stedet vinduer med falske sprosser, som er limet direkte på glasset, hvilket ofte resulterer i et klodset udtryk.

Træ/alu-vinduers udvendige overflade er lavet af lakeret aluminium, som er et ensformigt glat materiale, der ikke ældes smukt. De har derfor et skrabet, enkelt udtryk, som kan fungere godt i moderne bygninger, men udskiftning til træ/alu-vinduer i gamle bygninger, som oprindeligt har haft traditionelle vinduer, medfører altid mistede bevaringsværdier.

Den mest optimale løsning i forhold til både bevaring, indeklima, bæredygtighed og den langsigtede økonomi er, at istandsætte de oprindelige vinduer og isætte forsatsvinduer eller ombygge til koblede vinduer for at opnå de energikrav, der er til vinduer i dag. Hvis det ikke er en mulighed, er den mest optimale løsning at isætte nye koblede trævinduer. Den samlede miljøbelastning er også værd at tage med i valget af vinduer. Her er det renovering af oprindelige vinduer, som har lavest miljøbelastning og træ/alu-vinduer, som belaster miljøet mest.

Lovgrundlag

Bygningsfredningslov, planlov, lokalplan og vinduespraksis

Ifølge lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer (bygningsfredningsloven) skal kommunen udpege og holde opsyn med bevaringsværdige bygninger. Kommunen kan give en bygning status som bevaringsværdig ved at optage den i en kommuneplan eller omfatte den af et forbud mod nedrivning i en lokalplan.

Bygningers bevaringsværdi fastsættes i Frederiksberg Kommune og mange andre kommuner ved at bruge SAVE-metoden, som resulterer i en overordnet bevaringsværdi mellem 1 og 9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. På landsplan betyder 1-3 høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi, og 7-9 er lav bevaringsværdi. Det er op til

den enkelte kommune at fastsætte, hvornår en bygning er bevaringsværdig i deres kommune. Frederiksberg Kommune har valgt at følge Slots- og Kulturstyrelsens anbefaling om, at bygninger er bevaringsværdige, når de efter SAVE-metoden har en bevaringsværdi 1-4.

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig, er den sikret imod nedrivning i bygningsfredningsloven. Den er dog ikke automatisk sikret imod kvalitetsforringende ombygning, medmindre den er omfattet af en lokalplan med bevarende bestemmelser for en servitut/facadezensur.

Ejendommen Åboulevard 49-51 har en SAVE-værdi på 3 og er omfattet af lokalplan 30. I afsnit 6.1 står at "Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende". Forvaltningen har ikke mulighed for at anvende denne bestemmelse til at forhindre vinduesudskiftning til træ/alu-vinduer.

Ifølge planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud efter § 14 er et foreløbigt retsmiddel, der giver kommunen mulighed for at modsætte sig etablering af forhold på en ejendom, som ellers ville være lovlige.

Byggeslov, bygningsreglement og energikrav

En vinduesudskiftning kræver ikke byggetilladelse, men skal overholde bygningsreglementet. Når eksisterende bevaringsværdigt byggeri renoveres, stiller Bygningsreglement 2018 krav til de nye bygningsdeles isoleringsevner. Disse krav kan for vinduers vedkommende opfyldes enten ved at isætte moderne vinduer med høj isoleringsevne, ved at isætte forsatsvinduer med høj isoleringsevne eller ved at isætte nye traditionelle vinduer med koblede rammer med høj isoleringsevne. Gamle vinduer kan også energirenoveres, så de opgraderes til at overholde det nuværende bygningsreglementet energikrav, ved at isætte forsatsvinduer eller koblede rammer med høj isoleringsevne.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er kommunens ansvar at udpege bevaringsværdige bygninger og udarbejde lokalplaner, der regulerer de bevarings- og omdannelsestiltag, som kommunen ønsker. Lokalplaner kan f.eks. indeholde retningslinjer for bevaring eller for, hvilke ændringer der kan tillades i bevaringsværdige bygninger.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at en udskiftning af de eksisterende vinduer i ejendommen Åboulevard 49-51 til nye træ/alu-vinduer vil forringe bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske kvalitet væsentligt. Der er stor visuel forskel på de ansøgte træ/alu-vinduer og ejendommens eksisterende trævinduer. En udskiftning af gode vinduer lavet i materialer med lavt klimaaftryk til nyproducerede vinduer lavet af klimabelastende materialer kan ikke anbefales. Der bør derfor nedlægges et forbud efter Planlovens § 14 for at forhindre vinduesudskiftningen til træ/alu-vinduer med den begrundelse, at de originale vinduer er en af ejendommens bærende bevarings- og bæredygtighedsværdier. Vinduerne bør helst bevares, men hvis de er i beviseligt meget dårlig stand, kan de erstattes af nye vinduer, der ligner de originale vinduer fuldstændigt og lavet af træ.

I 2021 blev en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 1 og 2 vedtaget; Lokalplan 228. Mange af disse bygninger havde, på trods af deres meget høje bevaringsværdi ingen lovmæssig sikring af bevaringsværdierne. Hvis kommunen nedlægger et § 14 forbud mod vinduesudskiftning i ejendommen Åboulevard 49-51, kan der udarbejdes en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 med udgangspunkt i temalokalplan 228. I kommuneplanen er udpeget cirka 1.300 ejendomme som bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3, og i arbejdet kan indgå en afdækning af, hvilke af disse ejendomme der i dag ikke er omfattet af bevarende bestemmelser, som skal optages i temalokalplanen. Temalokalplanen bør ligeledes gælde for de nyudpegede bygninger opført i perioden 1940-1972.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

[Klima-, Plan- og Boligudvalget](#)

Bilag

Indsendelse 1, Ansøgning.pdf

Samlet tegningsmateriale

Facader fra Google street view

Oprindelig opstalt

Vinduestype Træ-Alu

Ønsket vinduesfarve

Punkt 161: Lukket

03.01.00-K08-21-21