

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 13-06-2022

Mødedato Mandag d. 13. juni 2022 kl. 23:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Redegørelse om muligheden for at få lokale borgere i job- og læringsforløb.....	5
Idéoplæg til byggefællesskab på Søndre Fasanvej 26.....	8
Oplæg om udbygning af den blandede by.....	12
Niels Ebbesens Vej 20 - Baghuset - konvertering fra erhverv til bolig.....	15
Orientering om inddragelse af beboere i udviklingen af de kommunale beboelsesejendomme.....	18
Brødrene Reebergs Vej 6 - Nedrivning af eksisterende enfamiliehus og godkendelse af projekt til ny	21
Orientering om færdige masterplaner for vedligehold af bygninger på BUO.....	23
2. forventede regnskab 2022.....	25

Punkt 96: Meddelelser

00.22.04-P35-10-21

Sagsfremstilling

a. Besigtigelse – Prioritering af ansøgninger 2022 om byfornyelsesstøtte

Besigtigelse af ejendommen Julius Valentiners Vej 37 (renoveringsarbejder) og Peter Bangs Vej 74 m.fl. (etablering af fælles gårdanlæg) foreslås berammet mandag den 22. august 2022 kl. 8.15-9.00.

Sagen behandles på udvalgsrådet den 22. august 2022.

b. Nyt fra KL's Klima- og Miljøudvalg

Forvaltningen har modtaget "postkort" fra udvalget, som hermed videre formidles til medlemmerne af teknik-, miljø- og klimaudvalg.

c. Orientering om indsatser til at forebyggelse af skimmel og øget brandsikkerhed for at højne tryghed og sikkerhed for beboerne i kommunens beboelsesejendomme

Forvaltningen arbejder løbende på at højne trygheden og sikkerheden hos beboerne i de kommunale beboelsesejendomme. Der er derfor igangsat tiltag for at styrke den forebyggende indsats mod skimmelsvamp og øge brandsikkerheden i kommunens 19 beboelsesejendomme.

Øget tryghed gennem styrket indsats for forebyggelse af skimmel

Forvaltningen gennemfører løbende en forebyggende indsats mod skimmel i kommunens beboelsesejendomme ca. 750 lejemål for at øge trygheden for beboerne i ejendommene.

I 2022 sættes der ekstra fokus på skimmelforebyggelse i de kommunale beboelsesejendomme. Indsatsen består i en informationskampagne til beboerne og i efteruddannelse af driftspersonalet, så alle arbejder ud fra den nyeste viden på området.

I informationskampagnen vejledes beboerne i, hvad de kan gøre for at få et godt indeklima i deres bolig og dermed forebygge skimmelsvamp. Det handler konkret om øget udluftning og rengøring, placering af møbler og om tørring af tøj. Her har forvaltningen udarbejdet en ny og let forståelig indeklimaguide, der deles ud til alle beboere i forbindelse med kampagnen, ved skimmelsager og når nye beboere flytter ind.

Når der opstår skimmel i boligerne, sikrer forvaltningen at skimmelsvampen fjernes. Her anvendes altid løsninger, der kan forebygge, at der igen opstår skimmel. Det er dog ikke altid muligt, da enkelte ejendomme har byggetekniske udfordringer som indeliggende badeværelser, og da en del af beboerne ikke altid efterlever almindelige indeklimaråd. Forvaltningen har dog altid fokus på at forebygge gennem dialog med beboerne. Uagtet den vedvarende indsats konstateres fortsat et antal skimmelsager hvert år.

Øget brandsikkerhed

For at højne sikkerheden og tryghedsfølelsen i de kommunale beboelsesejendomme gennemfører forvaltningen i første halvår af 2022 en indsats for øget brandsikkerhed i en række af de kommunale beboelsesejendomme.

Indsatsen består dels af en kampagne om etablering af røgalarmer i en række ejendomme i samarbejde med Hovedstadens Beredskab. Her får beboerne i udvalgte ejendomme tilbudt gratis opsætning af røgalarmer i deres hjem. Beboerne får samtidig information om forebyggelse af brand. Det drejer sig om ejendommene Gustav Johannsens Vej 37 og 50-60, Lyøvej 12 og Windsor (Eversvej 2-10/Finsensvej 20/ V.E. Gamborgs Vej 15). Forvaltningen har før haft succes med at opsætte røgalarmer i lejemålene på beboelsesejendommen Christian Paulsens Vej/Sønderjyllands Allé.

Derudover har forvaltningen en byggefaglig indsats, hvor lofter og tage på alle de kommunale beboelsesejendomme gennemgås. Dette skal ses i relation til den omfattende brand i en beboelsesejendom i Vanløse den 25. marts 2022, der generelt har øget forvaltningens opmærksomhed på brandsikkerheden i ejendommene.

Formålet med begge indsatser er at øge trygheden i ejendommene og bidrage til, at beboerne får øget ejerskab til deres bolig.

Udvalget anmodede om, at forvaltningen fremadrettet ser på mulighederne for brandsikring af beboelsesejendommen på Lyøvej.

d. Orientering om efterbetaling af håndværkere på renoveringen af den kommunale beboelsesejendom Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38

Der er tidligere givet orienteringer til daværende Bolig- og Ejendomsudvalget, senest den 11. oktober 2021, om kontrol af arbejdsklausuler for byggesagen på beboelsesejendommen Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38. Orienteringerne blev givet på baggrund af mistanke om brud på gældende arbejdsklausuler hos hovedentreprenør og underentreprenør. Der blev her igangsat kontrolarbejde med ekstern bistand tilbage i sommeren 2021.

Konklusionen på det igangsatte kontrolarbejde var, at det ikke entydigt kunne konkluderes, at der var tale om underbetaling. Arbejdsklausulerne blev dog brudt gennem manglende dokumentation. På den baggrund var der begrundet mistanke om, at flere medarbejdere har været stillet dårligere end gældende overenskomst for murer- og murerarbejdsmænd mellem Dansk Byggeri og 3F tilsiger.

Der blev derfor tilbageholdt en betydelig del af den samlede entreprisenummer over for hovedentreprenør, der tilsvarende tilbageholdt betaling over for underentreprenør. Dette skete for at sikre, at de berørte medarbejdere fik udbetalt korrekt løn.

Byggesagen er nu i sin afsluttende fase, og der gives her en status på efterbetalingen af de berørte medarbejdere.

Hovedentreprenøren på byggesagen Combi Byg har udført en efterbetaling af løn til syv berørte medarbejdere hos underentreprenøren på i alt 115.283 kr. Beregningen af efterbetalingen er kontrolleret af 3F.

Sagen om kontrol af arbejdsklausuler og tilbageholdt betaling af hovedentreprenør er dermed afsluttet.

e. Trafikforhold ved Skolen på Nylandsvej

I lyset af nylige avisoverskrifter om konkrete trafikforhold ved skolen på Nylandsvej, skal forvaltningen for god ordens skyld orientere udvalgene om en hændelse ved skolen. Onsdag den 8. juni blev en dreng fra 4. klasse på Skolen på Nylandsvej ramt af en bil på Nylandsvej i morgentrafikken. Drengen kom ikke noget alvorligt til, men uheldet kunne formentlig have været forhindret, hvis han havde benyttet fodgængerfeltet, der ligger umiddelbart ved siden af, og hvor der var skolepatrulje

Uheldet har fået bekymrede forældre til igen at spørge til trafiksikkerheden omkring parkerede biler inde i gården, selvom uheldet ikke skete ved P-pladsen. Bekymringerne omkring p-pladsen har også været rejst i FrederiksbergLIV. Uheldet har dog som nævnt ingen tilknytning til p-pladserne.

Forvaltningen har gennem længere tid undersøgt trafiksikkerheden i gården ved Skolen ved Nylandsvej. Der har været besigtigelse, hvor forskellige muligheder for løsninger blev drøftet. For at sikre gående til institutionen blev det drøftet, at der kunne være en adgang til institutionen gennem skolegården, så forældre og børn til institutionen ikke skulle gå bagom parkerede biler på et areal uden fortov. Adgangen er derfor markeret på stedet, og vurderingen er at bruges den vej, kommer man sikkert frem til institutionen. Dog skal man så acceptere, at man skal igennem skolegården.

Parkeringspladsernes placering er besluttet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, og det vil kræve en politisk beslutning at nedlægge dem. Forvaltningen vender tilbage med endeligt løsningsforslag.

f. Padeltennis

Det nye midlertidige byrum mellem KU.BE og Solbjerg Have vil blive anlagt i sommeren 2022 fra juli til starten af september. Se bilag 1. for tegningsmateriale. Betonmuren genbruges i det nye byrum i form af belægning, trapper og siddemøbler. Der tilføjes beplantning i væstkasser, der afskærmer beboelsen i Solbjerg Have. Vi forventer indvielse af det nye byrum medio september 2022. Det har ikke været muligt tidsmæssigt og økonomisk at indarbejde en padeltennisbane i det nye midlertidige byrum. Det undersøges fortsat, om en padeltennisbane kan placeres i området ved KU.BE og Solbjerg Have op mod metrolinjen i det igangværende permanente projekt, Fremtidens Solbjerg Have, der forventes udført 2024. En evt. padeltennisbane skal placeres under hensyn til beboelsen i Solbjerg Have og drøftes med beboerne.

Punkt 97: Redegørelse om muligheden for at få lokale borgere i job- og læringsforløb

82.07.00-A21-1-22

Resume

Udvalget bad på udvalgsmøde den 10. januar 2022 om en vurdering af mulighederne for, at lokale borgere kan få et job- eller læringsforløb i forbindelse med gennemførelse af projekter – evt. ved anvendelse af sociale klausuler. I redegørelsen orienteres om mulighederne for at få lokale borgere i job- eller læringsforløb gennem de eksisterende rammer skabt gennem den sociale klausul og uddannelsesklausulen, der ligger under indsatsområdet "Social bæredygtighed" i Frederiksberg Kommunes indkøbspolitik.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog redegørelsen for muligheden for at få lokale borgere i job- eller læringsforløb via sociale klausuler, til efterretning, idet der ønskes en opfølgende sag vedr. mulighederne for at fremme lærlinge i kommunale byggeprojekter.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at redegørelsen, for muligheden for at få lokale borgere i job- eller læringsforløb via sociale klausuler, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med præsentationen af anlægsbevillingen til områdeudvikling Finsensvej Vest og den reviderede plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme, der begge blev fremlagt på udvalgsmødet den 10. januar, bad udvalget om en redegørelse for mulighederne for at få lokale borgere i job- eller læringsforløb via sociale klausuler.

Redegørelsen er delt op i en gennemgang af eksisterende muligheder for at lokale borgere kan få et job- eller læringsforløb gennem anvendelse af den sociale klausul og uddannelsesklausulen i entreprisekontrakter. Dette efterfølges af en beskrivelse af øvrige tiltag eller skærper af de to klausuler, der kan styrke muligheden for at få lokale borgere i job- eller læringsforløb ifm. enten anlægsprojekter eller andre aktiviteter. Redegørelsen fokuserer på opgaveløsning i relation til gennemførelse af anlægsprojekter, herunder anlægsopgaver til områdeudvikling Finsensvej Vest og renoveringer af de kommunale beboelsesejendomme.

Den sociale klausul - nuværende anvendelse

Den sociale klausul indgår i alle entreprisekontrakter i By- Kultur og Miljøområdet uanset størrelsen. Den sociale klausul sætter rammer for en frivillig dialog mellem Frederiksberg Jobcenter og entreprenøren på det enkelte projekt. Klausulen forpligter entreprenør og rådgiver til at deltage i et dialogmøde med kommunen om varetagelse af sociale hensyn på den pågældende opgave. Målsætningen er, at Frederiksberg Kommune indleder en dialog for at etablere et samarbejde om indslusning af ledige borgere på arbejdsmarkedet. Projektlederen skal på det aktuelle projekt sikre, at jobcenteret orienteres om kommende projekter, hvorefter jobcenteret kan tage kontakt til entreprenøren, hvis de har borgere, der egner sig til at indgå i projekterne. Det er således tale om en frivillig aftale, idet Forvaltningen ikke kan tvinge job- eller læringsforløb igennem hos en entreprenør. Fokus er at skabe rammerne for et godt samarbejde.

Der er i 2021 sket en styrkelse af området, hvor eksisterende arbejdsgange er blevet revideret for at sikre, at den sociale klausul altid bringes i spil på større anlægsprojekter. Her har der været fokus på at sikre, at der bliver fulgt op på, at Forvaltningen initierer kontakten til jobcenter og entreprenør. Der er dog meget få ledige borgere med relevante kompetencer, hvorfor det meget sjældent resulterer i en synlig effekt.

Den sociale klausul - muligheder for skærpe

Der er mulighed for at skærpe den sociale klausul ved at pålægge entreprenøren at ansætte ledige borgere gennem dialog med Frederiksberg Jobcenter. Det vil her være en forudsætning, at der er ledige borgere med en arbejdsmæssig profil, der passer til det enkelte projekt, hvilket som sagt er en reel udfordring.

Udfordringen ved at stille et direkte krav til entreprenøren er, at det forventeligt vil afspejle sig i prisen for opgaveløsningen. Dette vil kunne afklares gennem en markedsdialog med relevante entreprenører forud for en eventuel skærpe af den sociale klausul i kommunens entreprisekontrakter. Det skal samtidig sikres, at entreprenør eller

leverandør kun i begrænset omfang kan afvige fra aftalt tidsplan og leverancer med henvisning til, at borgere, der er involveret i et jobforløb, sommetider udebliver fra aftaler.

En skærpelse af den sociale klausul vil kun i begrænset omfang sikre, at lokale borgere indgår i job- eller læringsforløb. Baggrunden herfor er, at jobcenteret i forbindelse med indslusning og rekruttering placerer jobåbninger/indslusningsstillinger i Hovedstadens Rekrutteringsservice, der formidler pladser til borgere fra hele Storkøbenhavn. I bygge- og anlægsbranchen er der pt. ikke arbejdskraft til at dække de behov, der er i hovedstadsområdet. Dette gør sig også gældende for en del andre områder. Efterspørgslen er dermed højere, end der er arbejdskraft til, hvorfor Frederiksberg Kommune samarbejder med de øvrige kommuner i hovedstadsområdet om at rekruttere blandt hinandens ledige for at imødekomme bare en del af behovet. Det er derfor tvivlsomt, hvorvidt et lokalt fokus vil have den ønskede effekt.

Den sociale klausul vil supplerende kunne bringes i spil på udvalgte driftsområder, herunder på de kommunale beboelsesejendomme, hvor løsningen af en række driftsområder vil kunne ske med inddragelse af lokale borgere for herigennem at understøtte beskæftigelsesindsatsen for ledige borgere. Det vil være nødvendigt at undersøge og beskrive en sådan indsats yderligere.

En skærpelse af den sociale klausul vil i alle tilfælde betyde et øget ressourcetræk for forvaltningen, da det vil være mere krævende at indgå og styre kontrakter under de skærpede forhold. Derudover kan det have andre følgevirkninger i form af højere prissætning, da entreprenøren forventeligt vil kalkulere det øgede ressourcetræk. Skærpede krav kan ligeledes afholde nogle spillere på markedet fra at byde på en opgave, hvilket vil betyde mindre konkurrence.

Uddannelsesklausulen - nuværende anvendelse

Uddannelsesklausulen stiller krav til entreprenøren om elev-praktikanter eller lærlinge. Klausulen medtages kun i hovedentreprisekontrakter, hvor entreprisensummer er mindst 10 mio. kr. og med en varighed over seks måneder - mm. at det bliver politisk godkendt, at klausulen kan fraviges (jf. Magistratens beslutning af 9. december 2013).

Antallet af lærlinge skal være proportional med entreprisens størrelse og stå i forhold til arbejdets karakter. Da læretiden for lærlinge på en håndværksuddannelse er fire år, er det ofte ikke praktisk muligt at stille krav til entreprenøren om lærepladser på de konkrete projekter grundet det enkelte projekts tidsplan.

Uddannelsesklausulen - muligheder for skærpelse

Der kan stilles krav om, at entreprenører har en minimumsandel af elev-praktikanter og lærlinge fremfor at stille krav om ansættelse af elev-praktikanter og lærlinge på de enkelte projekter. Herved vil det være muligt at understøtte leverandører og entreprenørers ansvar for at sikre uddannelse inden for deres fagområde.

Udfordringen ved at stille et direkte krav til entreprenøren eller leverandøren er, at det kan afspejle sig i prisen for løsning af den pågældende opgave. Dette vil ligeledes kunne afklares gennem en markedsdialog med relevante entreprenører og leverandører forud for gennemførelse af nye skærpede krav i kommunens kontrakter.

En skærpelse af klausulerne skal samtidig ses i lyset af de krav, som EU-retten på udbudsområdet stiller til, at forvaltningen skal tage hensyn til principperne om; a) ligebehandling, b) gennemsigtighed og c) proportionalitet. Principperne er dybest set udtryk for, at forvaltningen skal handle sagligt, når man agerer på markedet og overvejer at stille krav til private aktører. Her er det tvivlsomt, om et krav om at anvende lokal arbejdskraft lever op til kravet om ligebehandling. Med hensyn til proportionalitet er det spørgsmålet, i hvilket omfang kommunen kan pålægge entreprenører at løfte sociale opgaver. Det bør derfor undersøges yderligere, eventuelt med ekstern bistand, inden der evt. træffes beslutning om skærper mv.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det vil kræve en nærmere undersøgelse, inden der træffes beslutninger om at stille skærpede krav til entreprenører i relation til både den sociale klausul og uddannelsesklausulen. Forvaltningen vurderer dog, at en stramning for anvendelsen af de to klausuler ikke vil give en mærkbar effekt: En skærpelse af den sociale klausul vurderes kun i begrænset omfang at sikre lokale borgere et job- eller læringsforløb henset til, at jobcenteret placerer jobåbninger/indslusningsstillinger i Hovedstadens Rekrutteringsservice, der formidler pladser til borgere fra hele Storkøbenhavn. Det samme gør sig gældende for uddannelsesklausulen. Det vil dog være muligt at stille skærpede krav til et minimum af lærlinge- og elevpladser hos den enkelte entreprenør eller leverandør for herigennem at styrke uddannelsesansvaret.

En skærpelse af klausulerne - enten den ene eller begge to - forventes desuden også at afspejle sig i prisen for opgaveløsningen, da skærperne vil kræve ekstra indsats. Der vil i den sammenhæng også tilkomme en mærkbar opgave for forvaltningen i at skulle følge op og holde løbende tilsyn med, at klausulerne overholdes, herunder også

igangsættelse af sanktioner, hvis ikke de bliver overholdt. Det anbefales på den baggrund, at fastholde den nuværende indsats og metode for både uddannelsesklausulen og den sociale klausul.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 98: Idéoplæg til byggefællesskab på Søndre Fasanvej 26

01.00.00-P00-3-22

Resume

Udvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal arbejdes videre med et pilotprojekt med etablering af et byggefællesskab på Frederiksberg gennem salg af kommunens grund beliggende på Søndre Fasanvej 26 til et nærmere bestemt byggeri for ustøttede private andelsboliger, hvor der stilles kommunal garanti for en del af realkreditbelåningen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at der arbejdes videre med idéoplægget for nærmere beskrivelse af krav for opførsel af ny beboelsesejendom og dertilhørende udearealer på Søndre Fasanvej 26 som byggefællesskab, idet udvalget understregede, at der ikke hermed er taget stilling til en konkret bebyggelse på grunden,
2. at boligerne opføres som andelsboliger med kommunal garanti, og der herunder arbejdes videre med konkrete garantivilkår for byggeriet (og det planlagte byggefællesskab mellem køber og de kommende andelshavere),
3. at forvaltningen undersøger, om salg af grund beliggende Søndre Fasanvej 26 kan ske direkte til Fonden for Billige Boliger jf. almenboligloven for at sikre sig, at fondens erfaringer med lignende byggeri indgår i projektet, eller om grundsalget skal i offentligt ud-bud. Salgsvilkår for en betinget købsaftale, og indtægtsbevilling vil blive forelagt Kommunalbestyrelsen til godkendelse i forlængelse af sag om godkendelse af tilsagn og vilkår for kommunegaranti i henhold til almenboligloven.

Udvalget anmodede om en besigtigelse af grunden i udviklingsforløbet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der arbejdes videre med idéoplægget for nærmere beskrivelse af krav for opførsel af ny beboelsesejendom og dertilhørende udearealer på Søndre Fasanvej 26 som byggefællesskab.
2. at boligerne opføres som andelsboliger med kommunal garanti, og der herunder arbejdes videre med konkrete garantivilkår for byggeriet (og det planlagte byggefællesskab mellem køber og de kommende andelshavere).
3. at forvaltningen undersøger, om salg af grund beliggende Søndre Fasanvej 26 kan ske direkte til Fonden for Billige Boliger jf. almenboligloven for at sikre sig, at fondens erfaringer med lignende byggeri indgår i projektet, eller om grundsalget skal i offentligt udbud. Salgsvilkår for en betinget købsaftale, og indtægtsbevilling vil blive forelagt Kommunalbestyrelsen til godkendelse i forlængelse af sag om godkendelse af tilsagn og vilkår for kommunegaranti i henhold til almenboligloven.

Sagsfremstilling

Byggefællesskaber

I Danmark er det traditionelt en investor eller en kapitalfond, som køber grunde og opfører ejer-, leje- eller andelsboliger. Boligerne udvikles ud fra en vurdering af, hvilke boligtyper der giver det største afkast, og naturligvis de muligheder og begrænsninger, der er i den konkrete lokalplan. Det er sjældent, at kommende beboere er med til at stille krav til byggeriet.

Byggefællesskabet adskiller sig ud fra andre boligprojekter ved, at de kommende beboere selv udvikler og bygger deres bolig uden et investorled. Netop på grund af det ejerskab og den indflydelse, som det giver på byggeriet, er det erfaringen fra bl.a. Fællesbyg i Køge Kyst, at boligerne får et mere personligt præg, at der bliver prioriteret fællesarealer, som f.eks. værksteder, gæsteværelser og fælles køkken. Desuden skaber byggefællesskabets medlemmer et socialt fællesskab og naboskab, allerede inden huset er færdigt, hvilket giver særdeles gode vilkår for fællesskaber og naboskaber i fremtiden.

Pilotprojekt med byggefællesskab på Frederiksberg

Frederiksberg Kommune har siden efteråret 2021 været i dialog med Fonden for Billige Boliger. Fonden ønsker at facilitere et byggefællesskab, som skal etablere andelsboliger, hvor etableringsomkostninger afspejles i prisen også fremadrettet for de kommende andelshavere. Andelsboligerne skal ydermere give værdi tilbage til byen, bl.a. i form af fremtidssikrede seniorboliger med fællesfunktioner.

Fonden vil tage initiativ til at samle en gruppe frederiksbergborgere og bistå dem med at danne et byggefællesskab med henblik på at opføre en ny bygning med ca. 15 seniorboliger og dertilhørende fællesarealer og udearealer på kommunens grund beliggende Søndre Fasanvej 26. Fondens datterselskab Kuben Byg A/S skal varetage bygherrerollen i samarbejde med byggefællesskabet og forestå opførelsen af byggeriet.

Byggefællesskabet, som er målrettet seniorer, vil bidrage til at fremme flyttekæder. I dag er en betydelig andel større boliger over 100 m² på Frederiksberg beboet af én eller to personer, herunder er en del boliger beboet af ældre. Der er derfor et potentiale i at frigøre nogle af de større boliger til familier ved at opføre senioregnede boliger og understøtte flyttekæder på Frederiksberg.

Det konkrete projekt vil være baseret på de erfaringer, som Fonden for Billige Boliger har gjort i det allerede opførte byggefællesskab i Køge Kyst. Her var fondens rolle at facilitere selve udførelsen af byggeriet, herunder være kontraktholder for arkitekt og entreprenør i samarbejde med byggefællesskabet. Det er fondens erfaring, at det er nødvendigt at skabe en proces for byggeriets design, så byggefællesskabet får god rådgivning om, hvad der i praksis kan lade sig gøre inden for den aftalte økonomi og samtidig får skabt de funktioner, som ønskes. Desuden har fonden erfaring med professionel kontrahering og byggestyring som side.

Der er ikke mange erfaringer med byggefællesskaber i de store byer i Danmark. Det er imidlertid en model, som det vil være hensigtsmæssigt at Frederiksberg Kommune får erfaring med, inden kommunen fra 2027 skal udvikle hospitalsgrunden på Frederiksberg. Boligpolitisk er et byggefællesskab med andelsboliger også i tråd med Kommuneplan 2021, hvor det er blevet besluttet, at boligformer, som sætter gode rammer for fællesskaber, prioriteres.

Salg af grund

Søndre Fasanvej 26 har, af flere omgange været udset til ny boligbebyggelse - senest i forbindelse med etablering af boliger til flygtninge i 2017. Dengang blev ejendommen tilskødet Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) betinget af, at der var udarbejdet et skitseprojekt af ONV Arkitekter. Projektet omfattede et etageboligbyggeri i fire etager med 16 lejligheder og et samlet areal på 1.481 m² inkl. tagetage. Der blev udstedt byggetilladelse til projektet i 2018, men prissætningen for udførelsen lå desværre væsentligt over maksimumbeløbet for støttet byggeri, og FFB måtte opgive projektet. Grunden blev derefter tilbageskødet til Frederiksberg Kommune.

Fonden Billige Boliger har gennemgået FFB's daværende projekt og vurderer, at de kan købe grunden på Søndre Fasanvej til opførelse af et tilsvarende projekt som udstøttede andelsboliger med kommunal garanti og med etablering af et byggefællesskab.

Almenboliglovens § 160 n, jf. § 118, stk. 4, muliggør at en kommune kan sælge et areal til opførelse af private, udstøttede andelsboliger med kommunegaranti uden forudgående udbud, idet der skal udfoldes sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen. Markedsprisen vil i så fald blive fastsat på baggrund af salgsvilkårene og grundens forhold i øvrigt af en eller flere ejendomsmæglere.

Almenboliglovens § 160 n, jf. § 118, stk. 4, giver hjemmel til, at kommunen stiller garanti for lån til udstøttede private andelsboliger, der har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi ved optagelsen af lånet. Lånet skal være et realkreditlån. En sådan garanti belaster ikke kommunens låneramme. Udstøttede andelsboliger vil sige, at boligerne – bortset fra garantien – ikke får nogen løbende støtte fra det offentlige eller Landsbyggefonden. Der kan heller ikke tinglyses en tilbagekøbsklausul.

Frederiksberg Kommune har ikke tidligere anvendt muligheden for at stille kommunegaranti til opførelse af private andelsboliger. Det anbefales dog at gøre det i denne sag, fordi der generelt etableres meget få nye andelsboligforeninger på Frederiksberg, og fordi kommunen ønsker erfaring med etablering af andelsboliger som byggefællesskaber.

Frederiksberg Kommune stiller vilkår i garantien for at sikre kvaliteten for den kommende ejendom, således at kommunen ikke påtager sig en unødigt risiko. Der kan f.eks. stilles krav til antal boliger, indretning, boligernes størrelse m.v. Disse vilkår supplerer de krav, som Frederiksberg Kommune normalt stiller til et nybyggeri for at sikre et godt og attraktivt byggeri.

Der er mulighed for uden udbud at sælge en grund med henblik på opførelse af andelsboliger med kommunal garanti. Det er samtidig forvaltningens vurdering, at der skal være en saglig grund til at vælge denne fremgangsmåde frem for et udbud. Forvaltningen kan se en fordel i, at fonden gennemfører projektet med henblik på at få fondens erfaringer med lignende byggeri i spil på Frederiksberg med sigte på udviklingsplan og salgsstrategien for Frederiksberg Hospital. Alternativet er at gennemføre et udbud, men dette vil tage længere tid, og det er ikke givet, at der på markedet er aktører med samme erfaringer med byggefællesskaber.

For at sikre et fuldt beslutningsgrundlag for dette, vil forvaltningen hos Ankestyrelsen undersøge, om et salg kan gennemføres ved anvendelse af § 118 i almenboligloven i denne konkrete situation, således at kommunen for at få fondens erfaringer i spil kan sælge direkte til fonden eller om udbudsformen skal vælges.

Etablering af byggefællesskab som model

Intensionen er, tidligt i processen, at annoncere efter borgere, som ønsker at deltage i byggefællesskabet. Fonden Billige Boliger faciliterer etableringen af byggefællesskabet som en forening, og sætter sammen med formandskabet rammer for foreningens møder og processen for udvikling af boliger, byggeprojekt, finansiering, udbud og udførelse. I denne fase vil foreningens medlemmer på et tidspunkt skulle betale et depositum for at være med i foreningen. Depositum dækker dele af udviklingsomkostningerne, og betales normalt ikke tilbage.

Når projektet skal udføres, skal der stilles sikkerhed for finansiering. Det betyder, at byggefællesskabets medlemmer skal stille sikkerhed for købesummen af deres kommende andelsbolig. Hvis det er en villa, der skal bygges, kan banken normalt godt stille den nødvendige garanti for borgeren, men hvis det er en etageejendom kræves en endelig udstykning i ejerlejligheder før banken kan dette. Udfordringen ved finansieringen for et byggefællesskab er derfor, at de kommende beboere ikke nødvendigvis kan finansiere byggeriet, før de har solgt eller er fraflyttet eksisterende bolig, de kan ikke få garanti i banken, og der er derfor en lang periode med "dobbeltf finansiering", som kun få familier har råd til. Der er derfor en periode fra indgåelse af entreprenørkontrakter til ibrugtagning af ejendommen, hvor byggeprojektet skal "mellemfinansieres". I denne periode er det Fonden for Billige Boliger, som varetager bygherre og finansieringsopgaven, og den suppleres med en kommunegaranti, betingede købsaftaler evt. bankgarantier fra de kommende beboere. Denne finansieringsmodel erstatter således den almindelige model, hvor en investor finansierer og tager risikoen for byggeriets udførelse, mod et investorprovenu, som afspejles i salgspriserne på boligerne.

Når opførelsen af byggefællesskabet er langt nok, kan andelsboligforeningen stiftes, der kan ske udstykning og den samlede finansiering og lån overgå til andelshaverne, som andele der afspejler byggeriets omkostninger, i takt med at nuværende bolig sælges og fraflyttes.

Det er Fonden for Billige Boliger's intention at udvikle en boligmodel, hvor prisen for andelsboligen afspejler den egentlige opførelsespris. Fonden Billige Boliger arbejder desuden med et vedtægtsgrundlag for en kommende andelsboligforening, hvor der sikres varig betalbarhed ved prisfastsættelse og videresalg af andelsboligerne. Forvaltningen skal dog understrege, at kommunen ikke kan lægge vægt på denne intention i forbindelse med beslutning om stille garanti og evt. sælge til fonden uden udbud. Det er således efter praksis fra Ankestyrelsen ikke et sagligt kommunalt hensyn til lægge vægt på forventede salgspriser eller huslejeniveau. Beslutningen om at sælge til fonden uden udbud skal derfor være båret af ønsket om at trække på fondens erfaringer med byggefællesskaber i projektet.

Projektets fysiske rammer

Projektområdet

Søndre Fasanvej 26 ligger centralt på Frederiksberg og som en kile mellem vejen og Solbjerg Parkkirkegård. Frederiksberg Have ligger på modsatte side af vejen. Kilen omfatter fem matrikler, der alle ejes af Frederiksberg Kommune. Det er den nordligste grund, matr.nr. 38q, Søndre Fasanvej 26, på 1.654 m², som der skitseres på (jf. bilag 1). Grunden afgrænses mod nord af de bevaringsværdige etageboligejendomme Søndre Fasanvej 24 og Frederiksvej 1-1B fra 1897 og Frederiksvej 3 fra 1883, mod vest af Solbjerg Parkkirkegård, mod syd af resten af kilen og mod øst af Søndre Fasanvej. 800 meter mod nord ligger Fasanvej Metrostation.

Hovedgreb og arkitektur

Arkitektfirmaet Mangor og Nagel har udarbejdet nogle indledende skitser (jf. bilag 2), som viser tre forskellige tilgange til udformning af en ny bygning med tilhørende fællesfaciliteter.

Fælles for de tre modeller er, at den nye bygning tager afsæt i nabobygningens gavl og følger med samme dimensioner og tagform facadelinjen langs Søndre Fasanvej. Bagtil er der mulighed for at give bygningen et mere frit formsprog. Den endelige udformning afhænger af en kommende proces med fremtidige beboere, Fonden for Billige Boliger og Frederiksberg Kommune, således bygningen både understøtter fællesskabet og lever op til Frederiksberg Kommunes krav til nybyggeri.

Opholdsareal og træer

Alle modeller arbejder med altaner eller terrasser til hver lejlighed og et fælles opholdsareal vest for bebyggelsen. Endvidere er der grønne friarealer på selve matriklen, og grunden støder op til Solbjerg Parkkirkegård. Opholdsarealerne vil i flydende overgange fra det private til offentlige glide over i parkkirkegården, hvorved opholdsarealerne også bidrager til parkoplevelsen. Der er træer på grunden, som nødvendigvis må fjernes i forbindelse med et nyt byggeri, men i et valgt projekt skal det mest markante træ nord for indkørslen som minimum bevares.

Trafik og Parkering

Forhold vedrørende trafik og parkering skal afklares i det videre forløb. For at sikre vejadgang til matriklen fra Søndre Fasanvej skal del af den sydlige matr.nr. 28ep arealoverføres til ejendommen, eller der skal tinglyses en adgang. Med

hensyn til antallet af parkeringspladser vil dette kunne vurderes konkret, da der er tale om en særlig boform. Udgangspunktet for boligprojekter med en særlige boform er 1 parkeringsplads pr. 200 m2.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.B.3 i Kommuneplan 2021, som udlægger området til boligområde med etageboligbebyggelse i maksimalt 6 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 110. De nærmeste ejendomme på Frederiksvej har en bebyggelsesprocent på mellem 170 og 216 efter oplysninger i BBR. Bygges der et projekt i omfanget ca. 1.500 m2 vil dette give en bebyggelsesprocent på 91 pct. Der er ikke lokalplan for ejendommen. Projektet vurderes ikke umiddelbart lokalplanpligtigt, da bygningen har en relativ beskeden størrelse set i bymæssig sammenhæng, og den vil blive opført som en forlængelse af det eksisterende etagebyggeri på nabogrunden. Når der er udarbejdet et nyt konkret projekt for Søndre Fasanvej 26 vil forvaltningen tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan eller ej.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet særligt bidrager til Frederiksbergstrategiens vision om Frederiksberg som en levende, inkluderende by med stærke fællesskaber og balanceret boligudvikling. Et nyt boligprojekt på Søndre Fasanvej vil kunne bidrage til at fremme flyttekæder. Et byggefællesskab i form af andelsboliger på Søndre Fasanvej understøtter dermed Frederiksbergstrategiens mål om, at Frederiksberg fortsat skal være en by med plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, og at boligforsyningen skal leve op til det med både variation og balance i boligtyper og ejerformer.

Projektet tilbyder en boligform, hvor fællesskabet har en fremtrædende rolle. De kommende beboere er med fra starten af designprocessen og har stor indflydelse på det færdige resultat. Dermed sikres ejerskabet til projektet og et socialt grundlag for beboerne.

Et byggefællesskab bestående af andelsboliger med kommunal garanti vil være et bud på en ny måde at give kommende beboere en medindflydelse på deres kommende boliger. Endelig vurderes det, at projektet har værdi som pilotprojekt og vil give kommunen erfaringer, der kan overføres til den fremtidige udvikling af bl.a. Frederiksberg Hospital.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, M

Bilag

BILAG 01_Matrikelkort

BILAG 02_Fællesbyg på Sdr. Fasanvej 26 - Skitseringspræsentation

BILAG 03_Fondens beskrivelse af et byggefællesskab

Punkt 99: Oplæg om udbygning af den blandede by

00.15.10-G01-1-22

Resume

Magistraten har anmodet om et oplæg til hvilke indsatser, der kan gøres for at fastholde og udbygge Frederiksberg som en blandet by. Oplægget tager udgangspunkt i Frederiksbergs unikke udgangspunkt som en blandet by og adresserer fire udfordringer for at fastholde dette. På den baggrund redegøres der for de indsatser, der allerede er i gang og foreslås otte nye initiativer. Blandt initiativerne er revision af de boligpolitiske instrumenter i kommuneplanen, udbygning med flere almene boliger og arbejde med nye fællesskabsorienterede boligformer.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Pelle Dragsted, Lone Loklindt, Malte Mathies Løcke og Rasmus Holme Nielsen) indstiller, at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Nikolaj Bøgh, Carina Høedt og Anders Storgaard) tog forbehold, idet der ønskes bedre data for udviklingen, herunder huslejeniveauer som følge af §5 stk. 2 renoveringer, ligesom mindretallet tog forbehold for antallet af almene boliger bl.a med henvisning til aftale i forbindelse med Budget 2020.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Erhvervsstrategisk udvalg,

at boligudspillet godkendes og danner grundlag for tidlig indkaldelse af idéer og forslag med henblik på senere fremlæggelse af forslag til kommuneplantillæg.

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

at boligudspillet, herunder kriterier for sammenlægning af lejligheder, godkendes.

Sagsfremstilling

Frederiksberg har et unikt udgangspunkt for en blandet by. Byen rummer en varieret sammensætning af kvarterer med forskellige boligtyper med stor variation i både størrelser og ejerformer, der er blandet med erhverv, detailhandel og uddannelsesinstitutioner. Endvidere er der nært til de offentlige servicetilbud og til kultur- og fritidsfaciliteter. De stigende priser på både ejer-, leje- og andelsboliger gør det imidlertid stadig sværere for borgere med lavere indkomster at finde en bolig på Frederiksberg. Grundejere og udviklere ønsker at omdanne erhvervslokaler til boliger, hvilket presser de små kreative erhverv ud af byen. Ændringer i familiemønstre betyder også, at de mange små boliger, som Frederiksberg også rummer, i stigende grad kun bebos af én person, mens børnefamilierne har svært ved at finde boliger, der passer til deres behov.

Magistraten anmodede den 17. januar 2022 forvaltningen om et oplæg til hvilke initiativer, der kan tages for at fastholde Frederiksberg som en blandet by.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet vedlagte udspil om ”udbygning af den blandede by”, som lægger op til at supplere og justere den boligpolitik, som blev vedtaget med Kommuneplan 21.

Problemstillingerne

Udspillet har fokus på fire aktuelle problemstillinger på Frederiksberg:

Boliger, der er til at betale

Den største udfordring i forhold til at fastholde den blandede by er at sikre, at der fortsat er et rimeligt antal boliger, der er til at betale for borgere med lave eller gennemsnitlige indkomster. De sidste 20 år er boligpriserne - med mindre udsving - steget markant. Priserne stiger, hvor de kan, og på den måde, de kan. Kontantpriserne på ejerboliger har aldrig været højere. Lejen i private udlejningsboliger er løbende steget både for nye boliger, der kan udlejes til markedsleje, og for renoverede boliger, der kan udlejes efter det lejedes værdi. Endelig er mange andelsboliger overgået til valuarvurderinger, hvilket betyder, at de kan prissættes markant højere end tidligere, fordi de prissættes efter værdien af private udlejningsejendomme.

Mangfoldig boligforsyning

Markedsudviklingen har tendens til at fokusere på de boligtyper, boligstørrelser og ejerformer, der aktuelt er størst sikkerhed for at afsætte til den bedste pris. I disse år vil de fleste udviklere gerne bygge mindre boliger, gerne studieboliger (uden studiepligt) til privat udlejning. Det sikrer imidlertid ikke nødvendigvis udbygning med boliger, der understøtter fastholdelse af en blandet by. F.eks. udbygning med almene boliger, der i dag ikke kan betale samme pris for ledige byggegrunde. Det skaber heller ikke blanding af små og store boliger, variation af ejerformer (f.eks. nye andelsboliger) eller etablering af bygge-og bofællesskaber, der er svære at finansiere med de nuværende regler.

Tilgængelighed til betalbare boliger

Når borgernes livsomstændigheder ændrer sig, kan der blive brug for en anden bolig. Som boligmarkedet har udviklet sig på Frederiksberg, er det imidlertid blevet sværere at finde boliger i disse situationer. Lejligheder til omkostningsbestemt husleje og billige andelsboliger bliver ofte overdraget gennem familie og netværk. Der er meget få betalbare mindre boliger, der tilbyder et fællesskab til ældre. Almene boligselskaber på Frederiksberg har meget lange ventelister, og kun få meget udsatte målgrupper kan anvises en lejlighed af kommunen, hvor huslejen er afstemt med borgerens betalingsevne.

Blandede byfunktioner i hele byen

Kvadratmeterprisen på boliger på Frederiksberg er i dag langt højere, end hvad der gælder for andre funktioner. Det skaber et pres fra ejere og udviklere for at få lov til at konvertere fra fx erhverv til bolig. Der skal derfor regulering til, hvis ikke erhvervslejemål – herunder ikke mindst lejemål til små erhverv og startups – skal presses ud af byen. Frederiksberg Kommune udviser derfor tilbageholdenhed med at tillade konverteringer af mindre erhvervsbygninger til boliger, og der udarbejdes lokalplaner, der skal fastholde mindre erhvervslokaler i stueetager og baghuse.

Nye initiativer

Oplægget rummer forslag til en række initiativer, som kan imødegå ovenstående udfordringer og understøtte den blandede by med fokus på boliger. Initiativerne supplerer de boligpolitiske indsatser, der allerede er i gang. De otte nye initiativer er:

1) Revision af de boligpolitiske redskaber i kommuneplanen

Kommuneplanen sætter rammer for boligudbygningen, og udspillet lægger op til at revidere en række af disse med fokus på at udbygge den blandede by.

Det drejer sig skærpelse af kravet til almene boliger i lokalplaner, hvor der lægges op til at der som udgangspunkt altid stilles krav om 25% almene boliger ved nye boligprojekter, når det muligt og relevant. For at sikre, at der er variation i boligstørrelser i hele byen lægges der op til at revidere kravene til minimums- og gennemsnitsstørrelser, så de i højere grad afspejler og sikrer variation i byens enkelte kvarterer. Og endelig lægges der, i forlængelse af Klima- Plan og Boligudvalgets beslutning d. 10.januar 2022, op til, at der laves nye kriterier for lejlighedssammenlægninger, der begrænser mulighederne herfor. Forslaget indebærer at sætte grænsen for sammenlægninger til 145 kvm., hvilket er midt i mellem den nuværende grænse på 160 kvm., og den i lovgivningen fastsatte grænse på 130 kvm., som der er et retskrav på at få tilladelse til. Forslaget bygger på, at der er mange små lejligheder omkring 70 kvm, hvor familier har glæde af at kunne blive boende ved at lægge lejligheden sammen med naboledigheden, mens boliger, der er større, ikke fremover vil kunne sammenlægges for at fastholde disse som små familieboliger.

2) Nye almene boliger

Et centralt element i udspillet er at skaffe flere almene familieboliger. I den forbindelse vil de nye værktøjer til at fremme almene boliger, f.eks. aftalen mellem et flertal af Folketingets partier, blive bragt i anvendelse. Der igangsættes en ekstraordinær indsats for – i dialog med de almene boligorganisationer – at finde nye muligheder for placering af almene boliger på Frederiksberg. I dialogen med de almene boligorganisationer indgår også mulighederne for at bygge flere almene familieboliger i sammenhæng med eksisterende almene afdelinger. Der er estimeret et langsigtet samlet potentiale for nye almene familieboliger på op til 600 boliger, hvilket dog afhænger af de almene boligorganisationers muligheder for at gennemføre projekterne.

3) Nye boligtyper, der understøtter fællesskaber

Frederiksberg Kommune forbereder aktuelt et pilotprojekt for et bygge-og bofællesskab i form af private andelsboliger med kommunal garanti på en kommunalt ejet grund. Andelsboligerne skal opføres som et byggefællesskab, for at skabe de bedste rammer for det seniorbofællesskab, der skal bo på adressen. Projektet er et pilotprojekt som forberedelse for udviklingen af Frederiksberg Hospital, hvor der både vil blive arbejdet med almene boliger og andre boligtyper, der understøtter fællesskab og mangfoldighed i boligudbuddet.

4) Samarbejde om boliganvisning, herunder til private udlejere

Frederiksberg Kommune har allerede en rammeaftale med de almene boligorganisationer om boligsocial anvisning og fleksibel udlejning. Denne vil blive suppleret med en ny boligsocial masterplan, der kobler den boligsociale indsats i

boligområderne med de øvrige kommunale kerneopgaver på socialområdet. Kommunen vil desuden målrettet afsøge muligheden for at indgå aftaler med private udlejere om at anvise boligsøgende med et boligsocialt behov til private udlejningsejendomme.

5) Strategi for kommunale beboelsesejendomme

Frederiksberg er en af de få danske kommuner, der selv ejer en større portefølje af beboelsesejendomme med almindelige familieboliger. Der udarbejdes en egentlig strategi for det fremadrettede ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme og for den boligsociale anvisning til dem.

6) Styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond

Med 4 pct. af samtlige boliger på Frederiksberg, er Frederiksberg Boligfonden en vigtig aktør for den blandede by. Ikke mindst pga. fondens formål, der bl.a. tager sigte på at bidrage med betalbare boliger. Frederiksberg Boligfond er aktuelt i økonomiske vanskeligheder, og der arbejdes derfor på en redningsplan. Et styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond om udvikling af en bæredygtig, blandet by søges etableret fremadrettet

7) Analyse af boligernes betalbarhed

Ifølge FN er en betalbar bolig defineret ved, at en husstand maksimalt anvender 30 pct. af sin disponible indkomst på boligudgifter. For at få et databaseret grundlag at vurdere ud fra, vil kommunen tage initiativ til en analyse af de frederiksbergske boligpriser i forhold til indkomstudviklingen. Et sådant grundlag vil være værdifuldt til at understøtte kommunens boligpolitik. Der vil endvidere blive etableret en løbende monitorering af udviklingen.

8) Kortlægning af potentiale for yderligere boligudvikling

På Frederiksberg vil byudviklingen i de fleste tilfælde bestå af omdannelse og tilføjelser inden for eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse. Som en del af arbejdet med den blandede by, vil der løbende ske vurdering af mulighederne, idet hensyn til de eksisterende bymiljøer og byens grønne kvaliteter fortsat vil vægte højt.

Videre proces

De foreslåede ændringer af kommuneplanen kræver et kommuneplantillæg. Da der er tale om principielle ændringer, skal ændringsprocessen starte med en tidlig indkaldelse af idéer og forslag. Derfor indstilles det, at boligudspillet danner grundlag for en sådan forudgående offentlighed som grundlag for et senere forslag til kommuneplantillæg.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at de foreslåede nye initiativer kan medvirke til at fastholde og udbygge den blandede by. Det estimerede potentiale for udbygning med almene boliger er dog behæftet med stor usikkerhed og en realisering af denne type projekter kræver et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og beboerne i de almene boligafdelinger.

Økonomi

Udbygning med almene bolig kræver, at kommunen afsætter midler til grundkapitaltilskud. Der er pt. afsat budget til byggeri af de første 100 nye almene familieboliger. Udbygning herudover vil kræve, at der afsættes budget i forbindelse med kommende budgetprocesser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Erhvervsstrategisk udvalg, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Udspil_Den_blandede_by_080622_FINAL_uw

Punkt 100: Niels Ebbesens Vej 20 - Baghuset - konvertering fra erhverv til bolig

02.34.02-P19-297-20

Resume

Sagen omhandler muligheden for konvertering af et 110 m² baghus fra erhverv til bolig i et område omfattet af byplanvedtægt 31. Ansøgningen er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, og krav til bilparkering og opholdsareal er opfyldt. Sagen forelægges, da ansøgningen er i modstrid med kommuneplanens principper for boligtilvækst.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til konvertering af baghus til bolig.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller:

at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til konvertering af baghus til bolig.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til konvertering af et baghus på Niels Ebbesens Vej 20 fra erhverv til bolig. Forhuset er udpeget med en bevaringsværdi på 5. Baghuset er ikke udpeget som bevaringsværdigt. Baghuset er i følge BBR 110 m² fordelt på to etager med ensidig taghældning. Forhuset er i tre etager plus tagetage og benyttes i dag som hotel. Baghuset har været anvendt til kontor, men har ikke været benyttet i flere år og fremstår nu nedslidt og forfaldent. Ansøger ønsker ikke at ombygge baghuset væsentligt, men ønsker at flytte kvisten til midten af tagfladen, foretage en gennemgribende renovering og indrette bygningen som en familiebolig. Baghuset pudses og der lægges nyt tag. Der ændres ikke på bebyggelsesprocenten. Baghuset er belyst fra tre sider.

Ved etablering af en ny boligenhed udløses der et krav om et opholdsareal svarende til 50 pct. af boligbruttoarealet. Der er et haveafsnit på ejendommen, som er beliggende umiddelbart i forlængelse af baghuset, som vil indgå som opholdsareal for boligen. Arealet er 66 m², hvilket er tilstrækkeligt til at opfylde kravet på 50 pct. af boligbruttoarealet, og der er fortsat tilstrækkeligt opholdsareal på resten af ejendommen. I forbindelse med projektet vil der desuden ske en istandsættelse og opgradering af de øvrige opholdsarealer på ejendommen.

Der findes i dag en lovlig etableret garagebygning på ejendommen med indkørsel fra Sankt Knuds Vej, hvor der er plads til to biler. Der er ikke stillet krav om anlæggelse af garagen i forbindelse med en byggetilladelse. Parkeringspladserne i garagen er dermed ikke knyttet op som et krav i forbindelse med en tidligere byggesag og kan derfor frit bruges til at indfri krav om parkering på egen grund i forbindelse med konverteringen af baghuset til beboelse. Ansøger oplyser, at bygherre er villig til at lade tinglyse på ejendommen, at den ene parkeringsplads i garagen hører til boligen i baghuset.

Ansøgningen har været sendt i partshøring i naboejendommene da der indrettes bolig nærmere skel end 2,5 m., hvilket betyder at der skal foretages en helhedsvurdering af projektet. Der er ikke kommet indsigelser mod projektet.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 31 fra 1977, hvor det væsentligste formål er at bevare områdets karakter af boligområde. Da området er fuldt udbygget, fastsætter vedtægten kun retningslinjer for bebyggelsens anvendelse:

§2: "byplanvedtægtens væsentligste formål er at bevare områdets karakter af boligområde med dertil hørende boligorienterede funktioner.". og §3, stk. 1.: "ejendomme...må kun anvendes til boligformål...".

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er givet tilladelse til etablering af beboelse i baghuse i flere af ejendommene, senest på Sankt Knuds Vej 37, som ligger som næsten nabo til nærværende ejendom.

Med baggrund i et stigende pres med byggeønsker om omdannelser fra erhverv til bolig i området forelagde forvaltningen en sag for daværende By- og Miljøudvalg i marts 2020. Her blev det indstillet at prioritere netop denne del af byen i arbejdet med bevarende lokalplaner, da området med det nuværende plangrundlag kan miste sin bygningsmæssige og funktionelle diversitet med boliger og småerhverv, hvis presset på ønsker om at etablere flere boliger fortsætter. By- og Miljøudvalget tiltrådte indstillingen.

Indtil der foreligger en ny lokalplan for området kan projekter, der lever op til gældende plangrundlag og øvrig lovgivning, kun forhindres ved, at der nedlægges et forbud mod det efter planlovens § 14.

Hvis udvalget beslutter at nedlægge et forbud mod det ansøgte efter planlovens § 14, skal ansøger straks parthøres forud for varslingen af forbuddet, jf. forvaltningslovens § 19. Der skal inden et år efter udvalgsbeslutning om nedlæggelse af forbuddet, være vedtaget en lokalplan eller et lokalplanforslag.

Byggeret og helhedsvurdering

Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i § 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Denne konvertering af en bebyggelse er lovligt opført i skel som erhverv, opfylder byggelovens § 170, idet bebyggelsesprocenten forbliver uændret, samt § 177 (som omhandler "fritliggende" enfamiliehuse), og indeholder bestemmelser om en maksimal højde på 1,4 X afstand til naboskel og sti, idet bygningen er lovligt opført i skel og der ikke sker nogen bygningsmæssige ændringer, samt en mindste afstand til skel på 2,5 meter mod nabo, vej og sti. Der har været foretaget partshøring om beboelse i skel. Der er ikke kommet nogen indsigelser.

Kommuneplan 21's rammeområde 6.C.5 tillader bebyggelse i 4 etager, med en bebyggelsesprocent på maks. 70. Anvendelse blandede byfunktioner og som udgangspunkt tillades ikke konvertering af erhverv i baghuse til bolig.

Boligtilvækst

Nærværende sag er et eksempel på boligtilvækst i eksisterende ejendom i området øst for Fasanvejslinjen, hvor der er særligt pres på bilparkerings- og opholdsarealer. I dette område kan der kun opnås tilladelse til at fravige kommuneplanens rammer for opholdsareal og parkeringskrav, hvis projektet tilføjer andre værdier til den omgivende by.

I de generelle rammebestemmelser i Kommuneplanen er der fastsat krav om opholdsareal svarende til 50% af boligetagearealet.

Efter Bygningsreglement 2018 "...skal der udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering ...".

I følge kommuneplanen er der krav om anlæg af en bilparkeringsplads på egen grund ved etablering af en ny bolig.

Bygningsreglementets bestemmelser for tilstrækkelige opholdsarealer og antal parkeringspladser vurderes opfyldt, såfremt kommuneplanens rammebestemmelser følges.

Der er ikke tale om, at projektet fraviger kommuneplanens rammer for opholdsareal og parkeringsplads, da disse krav er opfyldt i projektet. Der er tilstrækkeligt udeareal til at opfylde kravet om 55 m² opholdsareal, og der findes en parkeringsplads i den eksisterende lovlige garage.

Området, der er omfattet af Byplanvedtægt 31, er et eksempel på et blandet bymiljø, der fremstår som et alsidigt kvarter både mht. anvendelse og bygningstyper. Området består af en blanding af erhverv og boliger i form af større og mindre etageboligbebyggelser, villaer og gårdmiljøer med værkstedsbygninger, som til sammen giver en særlig identitet. Området adskiller sig på den måde fra andre mere homogene kvarterer på Frederiksberg.

Området er fastlagt som kulturmiljø i kommuneplanen, som bør bevares. Tidligere By- og Miljøudvalg har prioriteret området i arbejdet med udarbejdelsen af bevarende lokalplaner. Lokalplanarbejdet for området er indledt, og det forventes at lokalplan er gennemført i løbet af 2022.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

I den konkrete sag ønsker man at konvertere det eksisterende baghus fra erhverv til bolig. Der foretages ikke fysiske ændringer af selve ejendommen ud over gennemgribende istandsættelse. Samtidig sker der en opgradering af hele ejendommens udearealer. Det fremtidige udtryk på ejendommen forbliver hermed fysisk det samme bortset fra, at bygningen er blevet renoveret. Der vil fortsat være hotelvirksomhed i hovedbygningen. Det ansøgte er imod intentionen med den kommende lokalplan, der har fokus på at bevare småerhverv, men forvaltningen vurderer, at det i dette tilfælde er mindre problematisk, da hovedejendommen på grunden er en erhvervsejendom. En tilladelse vil således i den konkrete sag kunne bidrage til at bevare baghuset, der vil blive istandsat.

Der er i nærværende sag ikke tale om, at der skal dispenseres fra krav om opholdsareal eller parkeringsplads på egen grund. Der kan derfor ikke umiddelbart stilles krav om tilførelse af ekstraværdier til den omgivende by jf. kommuneplanens principper om boligtilvækst.

By-, kultur- og miljøområdet vurderer således samlet set, at projektet er i overensstemmelse med byplanvedtægten, og at projektet ligner de øvrige sager i området, hvor der er givet tilladelse til beboelse i baghuse. Projektet vil hermed kun kunne forhindres ved nedlæggelse af et forbud efter planloven §14. Det anbefales, at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til konvertering af baghus til bolig, da etablering af bolig i baghuset synes foreneligt med at opretholde kvarterets blandede sammensætning af erhverv og bolig.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Niels Ebbesens Vej 20 - Ansøgning

Niels Ebbesens Vej 20 - Facade

Niels Ebbesensvej 20 - Gavle

Niels Ebbesens Vej 20 - Visualisering

Høringsvar 1 - Robin Brede

Punkt 101: Orientering om inddragelse af beboere i udviklingen af de kommunale beboelsesejendomme

82.07.00-A21-1-22

Resume

Magistraten anmodede i forbindelse med behandlingen af sagen "Revideret plan for vedligehold af kommunale beboelsesejendomme" på møde den 17. januar 2022 om en orientering om inddragelsen af beboere ifm. udviklingen af de kommunale beboelsesejendomme. I sagen orienteres om forvaltningens løbende dialog med beboerne og beboerrepræsentationer i de kommunale beboelsesejendomme, herunder beboerrepræsentationernes rolle i udviklingen af ejendommene, dialog i forhold til styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme og udmøntning af de 64 mio. kr., som er afsat som en del af budget 2021 til plan for vedligehold i perioden 2021-2025.

Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget tog orienteringen til efterretning.

Udvalget anmodede om, at der afholdes et årligt møde med beboerrepræsentanter, Klima-, Plan- og Boligudvalget og Socialudvalget.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune ejer 15 beboelsesejendomme, hvis kernefunktion er at udfylde kommunens anvisningspligt og tilbyde boliger til kommunes socialt mest udsatte borgere. Derudover ejer kommunen fire ejendomme etableret som en del af flygtningeindsatsen i 2015. Beboelsesejendommene rummer i alt ca. 750 beboelseslejemål, hvoraf ca. 60 benyttes til botilbud og andre socialfaglige indsatser samt diverse samfundstjenstlige formål. Ejendommene rummer dertil 15 erhvervslejemål.

Det blev i 2019 besluttet at stoppe salget af de kommunale beboelsesejendomme og i stedet arbejde for at sikre et styrket kommunalt ejerskab for at sikre en tryk, velfungerende og veldrevet ramme for beboernes dagligdag. I forlængelse heraf blev der ved budgetforlig 2021-22 afsat 64 mio. kr. som en del af et markant økonomisk løft til de kommunale beboelsesejendomme. De 64 mio. kr. er afsat i perioden 2021-2025 og prioriteres i dialog med ejendommens beboerrepræsentanter og beboere.

Beboerrepræsentation på de kommunale beboelsesejendomme

Forvaltningens dialog med beboerne om ejendommens stand og udvikling sker primært via ejendommens beboerrepræsentationer, der repræsenterer beboerne på den enkelte ejendom. Det er ikke alle ejendomme, der har beboerrepræsentationer. Beboerne har etableret en beboerrepræsentation på 10 ud af de 15 ejendomme. Set ud fra antal beboere repræsenteres ca. 85 pct. af ejendommens beboere via beboerrepræsentationer. Det er beboernes ansvar at etablere en beboerrepræsentation, hvis de ønsker en for deres ejendom. En repræsentation er frivillig og skal ske på beboernes initiativ og indgår ikke i forvaltningens ejendomsdrift. Når beboere i ejendomme uden repræsentation spørger til muligheden for at oprette en beboerrepræsentation, understøtter og oplyser forvaltningen dem om, hvad de kan gøre for at etablere en repræsentation.

Inddragelse om vedligehold og udvikling af ejendommene

Forvaltningen inviterer som bygningssejer beboerrepræsentationerne til lovpligtige og årlige møder om deres respektive ejendomme med drøftelse af kort- og langsigtede vedligehold. På møderne drøftes desuden løbende drift og de emner, der derudover er vigtige for beboerne, fx tryghed og indretning af gårdum.

Ud over de årlige møder om vedligehold foregår en løbende og til tider daglig dialog med beboerrepræsentationer, hvor beboerrepræsentationernes ønsker og bekymringer til ejendommene drøftes eller tages hånd om. Beboerrepræsentationerne orienteres om projekter og deres status samt om tidsplaner ved fx større vedligeholdelsesarbejder som tagudskiftning eller udskiftning af vinduer. Hertil drøftes emner som fx renhold, adfærd på ejendommene eller ejendommens anvendelse.

Dialogen muliggør løsninger, der tager bedst muligt højde for lokale forhold. Beboerrepræsentationerne fungerer ligeledes som dialogpart for andre kommunale indsatser, fx i forhold til Områdeudvikling Finsensvej Vest.

I ejendomme uden beboerrepræsentationer orienteres beboerne om kommende vedligeholdelsesaktiviteter og andre tiltag ved opslag i opgange. Derudover sker der en dialog mellem beboere og forvaltningens projektleder, når denne er på ejendommen.

Dialog i hverdagen

De kommunale beboelsesejendomme administreres af DAB, og kommunen varetager driften af ejendommene. Her er Ejendomskontoret og viceværterne på ejendommene knudepunkter for beboernes henvendelser i hverdagen, når fx en vandhane drypper, nøgler er blevet væk eller en skade skal udbedres.

Ejendomskontoret og viceværterne leverer samtidig en betydelig social indsats, idet en del af lejemålene bebos af borgere, som har behov for støtte til at klare dagligdagen. Hos nogle beboere er det nødvendigt, at viceværten møder op, når eksterne håndværkere skal udføre arbejde i lejligheden, da beboeren ikke åbner døren for fremmede. Viceværterne fungerer således ikke blot som ejendomsfunktionærer, men også som en støtte og et bindeled til kommunens sociale område, hvor de hjælper borgere med kontakt til relevante instanser i kommunen. Det bemærkes, at beboersammensætningen i beboelsesejendommene styres gennem visitering af forvaltningen som led i at opfylde kommunens anvisningsforpligtelse. Sammensætningen er i stigende grad præget af behov for social støtte og hjælp i dagligheden.

Arbejdsgruppen for beboelsesejendomme

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens beslutning tilbage i 2019 om at arbejde for et styrket ejerskab af beboelsesejendommene, nedsatte beboerrepræsentationerne en arbejdsgruppe på fem repræsentanter til at varetage dialogen herom med forvaltningen. De valgte repræsentanter skal repræsentere alle beboelsesejendomme.

En af arbejdsgruppens primære opgaver er at deltage i dialogen med forvaltningen om prioritering af vedligehold af ejendommene vha. udmøntningen af de afsatte 64 mio. kr. i perioden 2021-2025. Der er udmøntet midler til projekter i planen for årene 2021-2022 og prioriteret midler for perioden 2021-2025.

Til drøftelse af det styrkede ejerskab og plan for vedligehold har arbejdsgruppen de senere år deltaget i i alt 10 møder med enten den daværende borgmester eller Forvaltningen. Samtidig er det aftalt, at arbejdsgruppen inviteres til møde om plan for vedligehold forud for Budget 2023. Samtlige beboerrepræsentationer har ligeledes været inviteret til de i alt tre møder med den daværende borgmester i 2019 og 2021, hvor vedligehold af ejendommene og det styrkede ejerskab har været på dagsordenen.

I denne dialog er der fastlagt nedenstående principper for prioritering af, hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal gennemføres på ejendommene. I første omgang inden for den historisk afsatte pulje på 64 mio. kr.:

1. Betydning for sikkerheden i ejendommen,
2. Minimering af følgeskader og accelererende forfald,
3. Forbedring af indeklimaet - og
4. Direkte kobling til prioriterede opgave, hvor det økonomisk giver mening at gennemføre samtidig.

Da der er vedligeholdelsesbehov med betydning for sikkerheden på flere ejendomme, er denne gruppe af opgaver blevet prioriteret først. Råderummet for prioritering af andre typer projekter har derfor været begrænset. Beboerrepræsentanterne ønskede oprindeligt en anden prioritering af projekterne, hvorfor de samlede ønsker dengang blev forelagt Bolig- og Ejendomsudvalget, som ud fra de overordnede prioriteringsprincipper fastlagde en udmøntning af midler til projekter i 2021 og 2022.

Frem mod Budget 2023 justerer forvaltningen planen for perioden 2023-2025 med udgangspunkt i "opdateret økonomi" for de forestående vedligeholdelsesprojekter og aktuelle vedligeholdelsesbehov. Da der på ejendommene fortsat er vedligeholdelsesbehov med betydning for sikkerheden, forventes råderummet for prioritering af midler for de kommende år tillige at være begrænset.

Strategi for de kommunale beboelsesejendomme

I de boligpolitiske udspil 'Udbygning af den blandede by' indgår et initiativ om at udarbejde en egentlig strategi for de kommunale beboelsesejendomme. I denne strategi vil naturligt indgå, hvordan beboerne og beboerrepræsentanterne indrages i drift og udvikling af ejendommene.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at den løbende dialog med beboere og beboerrepræsentationer fungerer tilfredsstillende i de eksisterende fora, og at den løbende dialog giver et givende udbytte for både beboere og forvaltning. Det er dog langt fra altid at alle beboernes forventninger og ønsker kan opfyldes, hvilket kan give anledning til frustrationer. Samarbejdet vil blive videreudviklet i forbindelse med formuleringen af strategien for de kommunale beboelsesejendomme.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 102: Brødrene Reebergs Vej 6 - Nedrivning af eksisterende enfamiliehus og godkendelse af projekt til nyt enfamiliehus

02.34.30-P19-5-22

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til henholdsvis nedrivning af et ikke bevaringsværdigt hus i et område, hvor der er besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan, og til omfanget af et nyt hus, der vil erstatte det hus, der ønskes nedrevet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. tog orientering om nedrivning af eksisterende hus til efterretning - og
2. godkendte overskridelsen af byggeretten.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at orientering om nedrivning af eksisterende hus tages til efterretning - og
2. at overskridelsen af byggeretten godkendes.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til henholdsvis dels at nedrive et eksisterende enfamiliehus og skur, dels at opføre et nyt enfamiliehus og skur.

Ejendommen ligger i et villaområde omfattet af Byplanvedtægt 27, som ikke indeholder bevarende bestemmelser. Ejendommen er dog pålagt en servitut med bl.a. krav om kommunens godkendelse af husets placering, ydre udformning og hegn mod vej. Det bemærkes samtidig, at udvalget på møde den 23. maj besluttede, at der skal udarbejdes forslag til et bevarende lokalplan for kvarteret omkring Kronprinsensvej, hvor Brødrene Reebergs Vej 6 ligger.

Eksisterende forhold

Grunden har et areal på 577 m² og er bebygget med et ikke bevaringsværdigt etplans enfamiliehus fra 1959 på 163 m² - svarende til en bebyggelsesprocent på 28,2.

Fremtidige forhold

Det nye hus, der ønskes opført, vil være tilpasset, så det passer ind områdets karakter af murstensvillaer fra efterkrigstiden.

Huset vil overholde bygningsreglementets afstandskrav til primær og sekundær bebyggelse, men det vil ikke overholde byggeretten (30 pct. bebyggelse), hvorfor projektet skal helhedsvurderes. Helhedsvurderingen tager udgangspunkt i kommuneplanramme 2.A.1 Folkets Allé m.fl., som giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40. Husets etageareal vil være 222 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 38,8. Etagearealet vil blive fordelt med 146 m² i stueetagen og 76 m² på førstesal.

Bygningskompositionen består af to bygningskroppe i tegl uden dekorative bygningslementer og med relativt store vinduesåbninger mod syd. En toetagers bygningskrop med saddeltag vil være sammenbygget med en smal énetages bygningskrop med fladt tag. Bygningskroppen i de to etager vil blive placeret nogenlunde centreret i forhold til grundens nord-syd retning, 2,5 m. fra vejskel og sammenbygget med et skur tæt på skel mod syd. Den lavere bygningskrop vil ligge 2,5 m. fra nordskel.

Husets facader ønskes opført i gul/gulbrun tegl(mur)sten i almindelige murstensformat med matsortmalede vinduesrammer/karme i træ, som matcher tagbeklædningen i 'blådæmpet' vingeteglsten.

Det bemærkes supplerende, at parkeringsarealet til to biler primært vil blive placeret på kommunens rådighedsareal, hvilket er i overensstemmelse med praksis i lignende sager, hvor dette er muligt.

Partshøring

Ansøgningen har været i partshøring i perioden den 26. april-11. maj 2022. Forvaltningen har modtaget fire høringssvar, som primært omhandler overskridelsen af bebyggelsesprocenten og bygningshøjden.

Regelgrundlag

Bygningsreglement BR18, Kapitel 8, Byggeret og Helhedsvurdering
Byggeriet overholder ikke byggeretten og kræver en helhedsvurdering.

Byplanvedtægt 27 for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune, juli 1975

Byggeriet er i overensstemmelse med byplanvedtægten, hvis bebyggelsesregulerende bestemmelser henviser til gældende servitutter.

Servitutter

Ejendommen er pålagt en servitut med bestemmelse om, at kommunen skal godkende husets placering, ydre udformning samt hegn og låge mod vej.

Kommuneplan 2017, Rammer

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen og de retningslinjer, som denne udstikker.

Planloven

§ 43 - Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektets arkitektur og kvalitet samlet set harmonerer med kommunens krav, jf. bl.a. at byggeriets omfang er i overensstemmelse med, hvad der normalt opnås tilladelse til, og at servituten giver hjemmel til en fortsat dialog om projektets ydre fremtræden, herunder tagbeklædning, altanværn mv.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - Myndighedsprojekt

Bilag 2 - Skema over høringssvar

Bilag 3 - Høringssvar Brdr. Reebergs Vej 7

Bilag 4 - Høringssvar Brdr. Reebergs Vej 4

Bilag 5 - Høringssvar Brdr. Reebergs Vej 8

Bilag 6 - Høringssvar Dalgas Boulevard 26

Ansøgers svar på nabohøring

Punkt 103: Orientering om færdige masterplaner for vedligehold af bygninger på BUO

17.00.00-G01-40-19

Resume

I forbindelse med budget 2019 og 2020 blev det besluttet at udarbejde en samlet masterplan for vedligeholdelsen af bygningsmassen på hhv. skole- og dagtilbudsområdet på Frederiksberg. Arbejdet med masterplanerne er nu afsluttet. I denne sag forelægges udvalget de to masterplaner for vedligehold af bygninger på henholdsvis skole- og dagtilbudsområdet til orientering. Børneudvalget godkender masterplan for vedligehold af bygninger på dagtilbudsområdet, og Undervisningsudvalget godkender masterplan for vedligehold af bygninger på skoleområdet.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog masterplanerne til efterretning.

Indstilling

Børne- og Ungeområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller:

at udvalget tager masterplanerne til orientering.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med budget 2019 blev det besluttet at udarbejde en samlet og flerårig vedligeholdelsesplan for alle kommunens skoler (inkl. SFO'er) og klubber samt alle kommunale og selvejende dagtilbud, der har til huse i kommunalt ejede eller lejede ejendomme. Formålet var at kunne anvende disse som grundlag for den løbende prioritering af midler til bygningsvedligehold.

Det tidligere Bolig- og Ejendomsudvalg blev orienteret om udarbejdelsen af masterplaner for vedligehold af skoler og dagtilbud bl.a. på udvalgs møde den 4. februar 2019, den 4. marts 2019 og den 16. september 2019.

Vedligeholdelse af bygningerne på skole- og dagtilbudsområdet er vigtigt for, at der fortsat kan bedrives skole og dagtilbud i sikre og sunde bygninger, og for at kommunens bygningsmæssige værdier ikke forfalder. De fysiske rammer for skolerne og dagtilbuddene har stor betydning for elever, lærere, børn og pædagogers hverdag, trivsel og arbejdsmiljø.

På baggrund af beslutningen i budget 2019 og efterfølgende fokus på området i budget 2020 og 2021 er der nu udarbejdet to tiårige masterplaner for henholdsvis skoler (inkl. klubber) og dagtilbud, der kan understøtte en løbende langsigtet planlægning og prioritering af økonomien til vedligeholdelse af bygningsmassen på skole- og dagtilbudsområdet. De to masterplaner forelægges med denne sag udvalget til orientering.

Indholdet i masterplanerne

De to masterplaner indeholder en vurdering af bygningsmassens tilstand og vedligeholdelsesbehov samt en prioritering af rækkefølgen for fremadrettet vedligehold baseret på de vurderede behov. Masterplanerne er baseret på en teknisk gennemgang af bygningsmassen på hhv. skole- og dagtilbudsområdet foretaget i 2020 og 2021. Her er bl.a. gennemgået klimaskærm, teknik, ventilation og akustik. På baggrund af denne vurderes og sammenlignes henholdsvis skolernes og dagtilbuddenes vedligeholdelsesbehov.

I begge masterplaner belyses desuden udviklingspotentialer for modernisering i mindre omfang, herunder behovet for bedre rammer for undervisning, pædagogisk udvikling og børns behov for fysisk udfoldelse. Det er mest hensigtsmæssigt, at sådanne moderniseringsbehov foretages, når der alligevel skal ske en renovering med henblik på vedligehold fx fordi et tag skal skiftes. Derfor er det mest konstruktivt, at moderniseringsbehovene planlægges og konkretiseres yderligere i forbindelse med konkrete renoveringsprojekter.

Masterplanen giver et overblik over vedligeholdelsesbehov, herunder hvilke bygninger der har det mest presserende vedligeholdelsesbehov, fx fordi bygningen forfalder. Dermed indeholder masterplanerne en rækkefølgeplan. Masterplanerne fastlægger dog ikke, i hvilke konkrete budgetår der skal afsættes midler til hvilke bygninger.

Masterplan for vedligehold af bygninger på skoleområdet

Samlet set er der frem til 2030 et vedligeholdelsesbehov på tværs af skoler, SFO'er og klubber på 289 - 362 mio. kr. Det bemærkes, at dette beløb hverken indeholder udgifter til nødvendig genhusning, til indvendig modernisering, ekstra toiletter eller bedre skolegårde. Tre skoler er vurderet til at have et opmærksomhedskrævende vedligeholdelsesbehov,

hvilket er et udtryk for omfanget af vedligeholdelsesbehovet samt at vedligeholdelsesbehovet anbefales håndteret seneste i 2024.

Der er stor variation i, i hvor høj grad skolernes fysiske rammer lever op til principperne for modernisering af de fysiske rammer fra skolepolitikken 'Sammen om løfterne - Fremtidens skole 2030'. En konkret vurdering af den enkelte skoles moderniseringsbehov vil ske, i forbindelse med at en skole udvælges til at blive vedligeholdt og moderniseret. Det er således mest konstruktivt, at modernisering sker i forbindelse med, at der alligevel skal ske en renovering.

Masterplan for vedligehold af bygninger på dagtilbudsområdet

Samlet set er der frem til 2030 et vedligeholdelsesbehov på tværs af dagtilbuddene i spændet 155-197 mio. kr. Det bemærkes, at dette beløb hverken indeholder udgifter til nødvendig genhusning, til indvendig modernisering eller fx bedre legepladser. To dagtilbud er vurderet til at have et opmærksomhedskrævende vedligeholdelsesbehov, hvilket er et udtryk for omfanget af vedligeholdelsesbehovet, samt at vedligeholdelsesbehovet anbefales håndteret senest i 2024.

Der er stor variation i, i hvor høj grad dagtilbuddenes fysiske rammer lever op til principperne for de pædagogiske læringsmiljøer. En konkret vurdering af det enkelte dagtilbuds moderniseringsbehov vil ske, i forbindelse med at et dagtilbud udvælges til at blive vedligeholdt og moderniseret.

Fremadrettet brug af masterplanerne og videre proces

En løbende opdatering af masterplanerne vil være nødvendig for at sikre, at masterplanerne også på sigt kan fungere som det ønskede grundlag for prioritering af fremtidige renoveringer. Der er aktuelt ikke afsat midler til fremadrettet opdatering af masterplanerne, hvorfor en sådan vil skulle aftales prioriteret politisk.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 13. juni 2022, pkt. 66:

Børne- og ungeområdet og By-, kultur- og miljøområdet indstiller:

- at udvalget godkender masterplanen.

Beslutning fra Børneudvalget 2022-25, 13. juni 2022, pkt. 66:

Bilag

Bilag 0 - Masterplan for vedligehold af bygninger på skoleområdet

Bilag 1 - Metode skole

Bilag 2 - Tabeller skole

Bilag 0 - Masterplan for vedligehold af bygninger på dagtilbudsområdet

Bilag 1 - Metode dagtilbud

Bilag 2 - Tabeller dagtilbud

Punkt 104: 2. forventede regnskab 2022

00.30.14-S00-3-22

Resume

Sagen indeholder forvaltningens anden samlede prognose for regnskabsresultatet 2022. 2. forventede regnskab er en opdateret status på overholdelse af budgettet i 2022, som bygger på forventninger samt faktisk forbrug i årets første fire måneder. Derudover indeholder 2. forventede regnskab også en opgørelse af omfanget af udgifter relateret til Ukraine samt corona-relaterede udgifter.

Beslutning

Klima-, Plan og Boligudvalget tog 2. forventede regnskab 2022 til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at 2. forventede regnskab 2022 tages til efterretning
2. at der udarbejdes ny status på baggrund af økonomiaftalen mellem regeringen og KL, og denne fremlægges på møder i Magistraten 23. august 2022 og Kommunalbestyrelsen 30. august 2022
3. at den tidligere besluttede dispositionsbegrænsning (KB 28. februar 2022) på -41,8 mio. kr. på serviceudgifter og -0,9 mio. kr. på overførselsudgifter udmøntes. Herunder at forældrebetalingen i institutioner efter dagtilbudsloven genberegnes i henhold til det reducerede budget, jf. bilag 3
4. at der ved 3. forventede regnskab 2022 tages stilling til om det er muligt helt eller delvist at tilbageføre dispositionsbegrænsningen
5. at forventede merudgifter til barselspuljen på 3,2 mio. kr. finansieres ved forlods at reservere tilsvarende beløb fra den forventede kompensation for stigende pris- og lønudgifter
6. at der reserveres 5,5 mio. kr. på overførselsudgifter fra refusion for særligt dyre enkeltsager til at finansiere udgifter på service
7. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2022 på 10,0 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter jf. bilag 3,
 2. Udgiftsneutrale omplaceringer inden for og imellem udvalg i 2022 og for 2023 og frem indarbejdes i budget, jf. bilag 3. Herunder omflyttes fra serviceudgifter til det brugerfinansierede område 3,3 mio. kr. i 2022, 2,1 mio. kr. i 2023 og 4,7 mio. kr. i 2024 og frem,
 3. Overførsel af uforbrugte driftsmidler for 5,1 mio. kr. i 2022 med modpost på kassen overføres med 4,0 mio. kr. til 2023 og 1,1 mio. kr. til 2025 hvor de indarbejdes i finansiell orientering,
 4. -41,8 mio. kr. vedrørende dispositionsbegrænsningen tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete
8. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. Udgiftsneutrale omplaceringer inden for og imellem udvalg i 2022 og for 2023 og frem indarbejdes i budgettet, jf. bilag 3,
 2. -0,9 mio. kr. vedrørende dispositionsbegrænsningen tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete
9. at følgende tillægsbevillinger meddeles under det brugerfinansierede område:
 1. Udgiftsneutrale omplaceringer inden for og imellem udvalg i 2022 og for 2023 og frem indarbejdes i budgettet, jf. bilag 3. Herunder omflyttes fra serviceudgifter til det brugerfinansierede område 3,3 mio. kr. i 2022, 2,1 mio. kr. i 2023 og 4,7 mio. kr. i 2024 og frem.
10. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 3,2 mio. kr. i 2022, med modpost på den negative anlægspulje,
 2. Mindreudgifter for 2,4 mio. kr. i 2023, der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2023,
 3. Merudgifter for 1,3 mio. kr. i 2027 der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2023,
 4. Mindreudgifter udenfor anlægsrammen for 7,6 mio. kr. i 2022 der tillægsbevilges på kassen jf. bilag 6 med henvisning til bilag 5 vedrørende det finansielle område,
 5. Merudgifter uden for anlægsrammen for 1,7 mio. kr. i 2023 der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2023. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 19,6 mio. kr. i 2022, med modpost på den negative anlægspulje,
11. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
 1. Nettomerindtægter under kommunes indtægtsside på 0,1 mio. kr. i 2022, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreudgifter for 5,5 mio. kr. i 2022 og nettomerudgifter for 1,7 mio. kr. i 2023, jf. bilag 3

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 2. forventede regnskab 2022 til efterretning.

Sagsfremstilling

Forventede regnskaber indeholder en fuld gennemgang og beskrivelse af kommunens aktuelle økonomiske situation, samt en række tekniske omplaceringer og tillægsbevillinger. For at øge tilgængeligheden og formidlingen af temperaturmålingen på kommunens økonomien, er formatet for de forventede regnskaber opsat, så den tekniske del er adskilt fra selve gennemgangen af Frederiksbergs Kommunes økonomi.

Selve prognosen og status på kommunens økonomi fremgår i vedlagte planchesæt (bilag 1). Her indgår gennemgang af udfordringer og løsningsforslag.

Planchesættet vil blive gennemgået med mulighed for spørgsmål på Magistratens møde 13. juni 2022. Derudover vil der blive gennemgået et planchesæt med fokus på hvert enkelt udvalgs økonomi i de enkelte fagudvalg.

Udvalgsgennemgangene fremgår af bilag 2. Den mere tekniske del i form af bevillingsmæssige ændringer fremgår af bilag 3. Derudover er der en række bilag med oversigter og samtlige afvigelser vedlagt sagen.

2. forventede regnskab 2022 er udarbejdet inden resultatet af økonomiaftalen mellem regeringen og KL blev kendt, og det har derfor ikke været muligt at tage højde for denne i udarbejdelsen.

Nedenfor er en helt kort gennem hovedpointerne i 2. forventede regnskab 2022 på service, overførsler og anlæg. Sidst er en læsevejledning til bilagene vedlagt denne sag.

Serviceudgifter

Kommunens servicedrift er fortsat udfordret. I 1. forventede regnskab 2022 forventedes merudgifter på driften inkl. corona for 71,6 mio. kr., og det er i 2. forventede regnskab vokset til 94,9 mio. kr. Ift. 1. forventede regnskab er de allerede kendte merudgifter på de specialiserede områder vokset yderligere, og tilsvarende gør sig gældende for SOSU-elever. Herudover er der kommet merudgifter på køb af plejeboliger, samt en række administrative udgifter under Magistraten i form af arbejdsskader, AES (Arbejdsmarkedets ErhvervsSikring) og retssager.

I 1. forventede regnskab 2022 blev der afsat en pulje på 20 mio. kr., der skulle dække udgifter til modtagelse af ukrainske flygtninge. Ved 2. forventede regnskab er estimeret udgifter til Ukrainske flygtninge på ca. 24 mio. kr. Der er fortsat stor usikkerhed om udgiftsniveauet, hvor mange flygtninge der kommer og hvor længe flygtninge bliver. På baggrund af udmelding fra regeringen forventes det at kommunerne bliver kompenseret af staten for udgifter til ukrainske flygtninge. Vurderingen er derfor, at udgifter til Ukrainske flygtninge kan holdes inden for de afsatte reserver, samt compensation fra staten.

Til at imødegå udfordringen er der i alt er der finansiering for 81,7 mio. kr. primært fra puljen til uforudsete udgifter og dispositionsbegrænsning.

Der er således en finansierings-manko på servicedriften på 13,2 mio. kr. (94,9 mio. kr. – 81,7 mio. kr.).

Økonomiaftalen mellem regeringen og KL er efterfølgende indgået, og der er forventning om at kommunerne kan blive kompenseret på tre områder: Corona, Ukraine og pris- og lønudviklingen. Omfanget af compensation og afventer de tekniske detaljer der udestår. Derfor indstiller forvaltningen, at det endelige resultat af økonomiaftalen afventes inden der evt. iværksættes nye tiltag. Det indebærer samtidig at der ikke på nuværende tidspunkt er grundlag for at frigive tilbageholdte overførsler eller lempe på dispositionsbegrænsningen. Forvaltningen vil vende tilbage med status på økonomien efter økonomiaftalen i Magistraten 23. august 2022 og i Kommunalbestyrelsen 30. august 2022. Ifm. den forventede compensation for pris- og lønudviklingen indstilles det endvidere at der forlods reserveres 3,2 mio. kr. til dækning af stigende udgifter til barselsudligningsordningen. Et stigende antal barslende betyder øgede omplaceringer fra barselsudligningsordningen til de barslendes afdelinger. På baggrund af nuværende barselsmidler i 2022 og udviklingen i barsler de seneste år forventes på nuværende tidspunkt merudgift på i alt 3,2 mio. kr.

Overførselsudgifter

Overførselsudgifterne udviser forventede mindreudgifter for 62,8 mio. kr. Heri indgår udgifter for 26,7 mio. kr. relateret til Ukraine. Afvigelsen skyldes overvejende de gunstige konjunkturer på arbejdsmarkedet. Størstedelen af kommunens overførselsramme er reguleret af staten, og det forventes derfor, at kommunerne vil blive midtvejsreguleret i sommeren 2022, og at mindreforbruget i overvejende grad skal betales tilbage til staten.

Der er dog en mindre del af mindreforbruget, der ikke reguleres af staten. I alt 11,6 mio. kr., hvoraf der ved 1. forventede regnskab reserveret 6,1 mio. kr. til at imødegå udgifter forbundet med flygtninge fra Ukraine. De resterende 5,5 mio. kr. foreslås reserveret til at finansiere udfordringer på serviceudgifter.

For en uddybning af overførselsudgifter henvises til bilag 1 og 2.

Anlæg

Ved 1. forventede regnskab blev der opgjort en finansieringsudfordring på 73 mio. kr. der blev finansieret ved 1. FO. På anlæg er der fortsat en betydelig finansieringsudfordring, der ved 2. forventede regnskab er opgjort til omkring 205 mio. kr., hvilket er en yderligere udfordring på 132 mio. kr. Udfordringen skyldes hovedsageligt merudgifter på igangsatte anlægsprojekter som følge af historisk store prisstigninger og at bygningerne har været i dårligere stand end forventet. Opgørelsen af merudgifterne på anlægsprojekter er fortsat præget af stor usikkerhed og vil kvalificeres frem mod budget 2023 hvor finansieringsudfordringen vil håndteres. For yderligere uddybning af udfordringen henvises til bilag 1 og 2.

Bilags oversigt:

Til sagen om 2. forventede regnskab 2022 er en række bilag, der uddyber og beskriver ovenstående forhold. Bilagene er:

1. **2. forventede regnskab 2022 – gennemgang til Magistraten:** Planchegennemgang af den samlede økonomi – service-, overførsels- og anlægsudgifter. Beskrivelse af udfordring, finansiering og løsningsforslag.
2. **Samlet udvalgsgennemgang:** Uddybende gennemgang af de enkelte fagudvalg i plancher.
3. **Notat om bevillingsmæssige ændringer:** Gennemgang af bevillingsmæssige ændringer i form af udgiftsneutrale omplaceringer, tillægsbevillinger, demografiregulering og driftsoverførsler på hhv. service-, overførsels- og anlægsudgifter
4. **Bevillingsoversigt:** Økonomioversigt fordelt på udvalg.
5. **Strukturel balance, resultat og kassebeholdning:** Økonomioversigt over kommunens finansielle status.
6. **Anlægsafvigelser fordelt på udvalg:** Økonomioversigt over anlægsområdet.
7. **Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter:** Uddybende oversigt over de enkelte anlægsprojekter.

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser fremgår af bilag 1 til 7.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten og fagudvalg 13. juni 2022 og Kommunalbestyrelsen 20. juni 2022.

Bilag

Bilag 1 2. forventede regnskab 2022 - gennemgang til Magistraten

Bilag 2.01 MAG 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.02 KPBU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.03 UU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.04 ÆOU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.05 KFU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.06 BU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.07 SU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.08 MBMU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.09 AVUU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.10 SFU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.11 BESU 2 FR Udvalgsgennemgang

Bilag 3 Bevillingsmæssige ændringer i 2. forventede regnskab 2022

Bilag 4 Bevillingsoversigt 2. forventede regnskab

Bilag 5 Strukturel balance, resultat og kassebeholdning

Bilag 6 Anlægsafvigelser fordelt på udvalg

Bilag 7 Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter