

REFERAT Magistraten 2022-25 d. 29-01-2024

Mødedato Mandag d. 29. januar 2024 kl. 18:45

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra borgmesteren.....	3
Forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nylandsvej.....	4
Lukket.....	8

Punkt 22: Meddelelser fra borgmesteren

00.22.00-P35-9-24

Sagsfremstilling

a. Overgang til Outlook-app på kommunale telefoner og tablets

Magistraten tog en orientering om overgang til Outlook-app på kommunale telefoner og tablets til efterretning.

Punkt 23: Forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

01.02.05-P16-4-23

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 240 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget muliggør en etageboligbebyggelse til særlige boformer, heraf 25% almene boliger, med erhverv og fællesfunktioner i stueetagen på hjørnearealet ved Nordre Fasanvej/Nyelandsvej. Der ligger i dag to bygninger på grunden, der er udpeget som bevaringsværdige.

Beslutning

Magistraten og Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages med de faldne bemærkninger og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Indstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages med de faldne bemærkninger og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Sagsfremstilling

Magistraten udsatte sagen efter drøftelse på mødet den 22. januar med henblik på besigtigelse. Besigtigelsen finder sted mandag den 29. januar fra kl. 08:15-08:45.

Ved behandlingen af sagen blev der stillet spørgsmål til mulighederne for at sikre, at bygninger vedligeholdes og dermed ikke forfalder.

Forvaltningen vil forelægge Klima-, Plan- og Boligudvalget et notat om kommunens muligheder for at sikre, at ejendomme ikke forfalder, på udvalgets næstkommende møde den 5. februar 2024.

Tidligere sagsfremstilling

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet (og de eksisterende boliger dermed nedlagt). Bygningerne er udpegede som bevaringsværdige (SAVE-værdi 4), men er generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader. Bygningerne indgår ikke i områdets karréstruktur og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Projektområdet

Området ligger umiddelbart syd for Frederiksberg Hospital på hjørnet af Nordre Fasanvej og Nyelandsvej. Det afgrænses mod nord af Nyelandsvej og Frederiksberg Hospital, mod vest af en hvidpudset 4-etagers bevaringsværdig bygning fra 1910, mod syd af en rødstensmuret bygning i 4 etager fra 1988 og mod øst af klassisk karréstruktur på modsatte side af Nordre Fasanvej. Selve lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden, matrikel 10co, med to hovedbygninger begge opført i

1927, og ombygget i 1956, samt en mindre erhvervsbygning. Hovedbygningerne huser i dag erhverv i stueetagen og 6 boliger på 1. og 2. etage. I erhvervsbygningen er der et cykelværksted. Generelt fremstår hjørnegrunden nedslidt med asfaltarealer og et fravær af grønt. Der er således potentiale for at give området et arkitektonisk og bymæssigt løft med et nyt boligprojekt.

Startredegeørelse

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at igangsætte et lokalplanarbejde for projektområdet med en startredegeørelse den 12. juni 2023. Ved vedtagelsen af startredegeørelsen blev det besluttet

- at muligheden for at reducere højden af byggeriet skal belyses,
- at der skal være et stærkt fokus på den arkitektoniske kvalitet,
- at mulighed for bæredygtigt byggeri indgår i den videre dialog,
- at en mulig fælles parkeringsløsning, der muliggør reduktion af overfladeparkering på de tilstødende områder undersøges og at parkeringsnormen vurderes med vægt på, at der er tale om særlige boformer.

Startredegeørelsen indeholdt 'arbejd-videre-punkter' om

- at arbejde med det arkitektoniske udtryk for en velintegreret bygning, der markerer hjørnet,
- begrønning af tagterrasse, opholdsarealer på terræn og forhaver, herunder en biofaktor på minimum 0,5,
- at opholdsarealer skal understøtte fællesskabet, at et mindre legeareal skal indarbejdes, at forhaver skal være et tilskud til gaderummet,
- at afskærmning skal modvirke indblik og støj,
- at det skal undersøges, hvordan et parkeringsanlæg mest hensigtsmæssigt kan udføres, herunder placering af ind- og udkørsel til parkeringselevator samt venteplass.
- at cykelparkering placeres mest hensigtsmæssigt ift. indgange, funktioner og kvaliteten af opholdsarealerne,
- at affaldsløsninger skal integreres og affaldshentning skal afklares

Arkitektur og projekt

I udformningen af bygningen er der arbejdet med markering af hjørnet og på hvordan ny bebyggelse tilpasser sig nabobygningerne med øje for den historiske sammenhæng i byen. Projektet indeholder moderne og attraktive blandede boliger, herunder almene boliger, i ét bofællesskab med ca. 36 boliger tiltænkt seniorer. 25% af de tilførte boligkvadratmeter skal være almene boliger. Alle boliger skal være en del af det samme fællesskab på tværs af ejerformer.

Den nye bebyggelse viderefører genkendelige træk fra de omkringliggende karrébygninger: Faste rytmer, karnapper, opdeling i en base, mellemliggende etager og tagetage, samt en tydelig hjørnemarkering. Mod Nylandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning ift. nabobebyggelsen, Nylandsvej 67. Der er siden startredegeørelsen sket en bearbejdning af bebyggelsen så den er blevet 0,5 m lavere (loftshøjden er ændret). I den arkitektoniske behandling er der arbejdet med de to tagetagers forskydning og derfor er den øverste tagetage blevet forlænget mod vest for bedre harmoni for den samlede bebyggelse set fra Nylandsvej. Det har givet mulighed for lidt flere kvadratmeter, således at bebyggelsesprocenten er gået fra 270 til 280.

Langs Nylandsvej tager bygningen afsæt i den eksisterende grønne brede kantzone. Bebyggelsen danner et syd/vestvendt gårdrum, hvor der skabes gode fællesarealer og en grøn have, skærmet for støj. Projektet bidrager til den socialt bæredygtige by med erhverv og fællesarealer i stueetagen og forskellige boligtyper på 1.-5. etage. Støjvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur og tagterrasser, der indgår i opholdsarealer, støjdæmpes via glaspartier bag værn. Bygningen udføres med teglfacader i en dyb rød jordfarve. Fugefarve og facadens andre elementer er tonet i samme jordrøde skala i lysere nuancer. De to tagetager, med svag taghældning, beklædes med grå naturskifer, som reference til områdets mansardtage og mange mørke tage.

Bæredygtighedstiltag

Indretning af bygning og geometri giver god udnyttelse af grunden og funktioner placeres hensigtsmæssigt og lejligheder er gennemlyste. Det er hensigten at opnå lavenergiklasse A. Robuste teglfacader, der patinerer smukt, har lang levetid og minimale krav til vedligeholdelse. Udearealer får høj kvalitet, herunder et sammenhængende grønt gårdrum, der udformes som et rekreativt rum, der understøtter det sociale liv og fællesskab mellem beboerne. Bebyggelsen begrønnes med grønne elementer på bygningsfacader og en kombination af sedum og solceller på bygningens flade tage. Valg af begrønning skal ske med vægt på biodiversitet og regnvand vil blive opsamlet til vanding. Optimeret facade- og glasareal og et samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse er målet at sanere eventuelle miljøfarlige stoffer og derefter at gennemføre en systematisk nedrivningsproces med fokus på sortering af byggematerialer til genanvendelse i samarbejde med lokale genanvendelsesvirksomheder.

Opholdsareal, træer og begrønning

Facaderne mod gårdrummet er vendt mod syd og vest, så der skabes gode udeopholdsmuligheder for de fremtidige beboere. Opholdsarealet kan i forhold til kommuneplanens opholdsnormer vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur. Samlet bliver der etableret ca. 583 m² opholdsareal fordelt på gårdrum, altaner og tagterrasse svarende til ca. 18 % af etagearealet mod kommuneplanens krav om 30% opholdsarealer for boliger og 10 % for erhverv. For boligerne etableres der ca. 31 altaner/3 tagterrasser. Der suppleres med forhaver mod Nylandsvej, der ligesom tagterrasserne ud mod Nordre Fasanvej er støjplagede og derfor ikke medregnes til opholdsarealet. Det bemærkes, at projektet ligger på en hjørnegrund, hvor omfanget af opholdsarealer generelt er mindre.

I udformningen af opholdsarealet har der været fokus på at skabe et grønt og attraktivt opholdsareal, der udformningsmæssigt og funktionelt understøtter fællesskabet i bebyggelsen, der har indendørs fællesarealer i stueetagen. Inden for projektområdet er der i dag ingen træer. I forbindelse med realiseringen af bebyggelsen vil der blive plantet fire træer i gårdrummet og tre vejtræer på Nylandsvej. Der stilles krav til opbygning, herunder ovenpå parkeringskælder, for gode vækstbetingelser. Der stilles krav om begrønning af tagterrasser, havemur og facader mod den fælles gård samt en biofaktor på mindst 0,5. For at affaldsløsninger ikke skal tage plads i gårdrummet, skal der indrettes affaldsrum i bebyggelsens vestlige del, så affaldshentning kan ske fra Nylandsvej. En zone i gårdrummet bliver til aktiviteter som f.eks. en petanquebane eller legeplads ud fra beboerfællesskabets ønsker.

Trafik og parkering

Adgang til bebyggelsen for både biler, cykler og fodgængere sker fra Nylandsvej længst væk fra krydset. Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvilket giver 72 nye pladser og 6 pladser til erhvervslokalet. Samlet skal der etableres 78 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Cykelpladserne etableres i kælder (50 pladser) og på terræn mod gade og i gårdrummet (28 pladser). Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel, dvs. der skal etableres 7 pladser til pladskrævende cykler.

Hvad angår bilparkeringspladser er det med baggrund i placering i et stationsnært kerneområde, den særlige boform og udviklers oplysning om, at der vil være delebiler tilknyttet bebyggelsen, konkret vurderet, at der skal etableres 13 parkeringspladser til biler, heraf 2 handicapparkeringspladser. Adgang til p-elevatoren reguleres med rød/grønt signal, så der som udgangspunkt er grønt for dem, der skal ned i p-kælderen, så opstuvning på Nylandsvej minimeres.

Der vil blive behov for nedlæggelse af 1 til 2 offentlig parkeringspladser på Nylandsvej for at sikre oversigt og sikkerhed ved ind- og udkørsel. Derudover vil der også være krav om en venteplads på terræn på egen grund og en venteplads nede i p-kælderen og aktivering af rød/grønt signal. Bygherre har været i dialog med nabo og har drøftet fælles parkeringsløsning uden held. Der er i lokalplanen vist hvordan affaldsafhentning kan foregå trods de trange pladsforhold. Da al parkering skal foregå under terræn og pga. højdebegrænsning i P-elevator er der ikke plads i projektet til høje handicap-kassevogne.

Planforhold

Området er ikke omfattet af lokalplan. Området er i Kommuneplan 2021 udlagt til etageboliger. Kommuneplanen fastsætter et maksimalt etageantal på 6 etager og en bebyggelsesprocent på 110 %. Nærværende projekt har bebyggelsesprocent på 280 %. Projektet er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021, så der bliver overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan (se bilag).

Borgermøde

Da lokalplanen giver mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, foreslår forvaltningen, at der i høringsperioden afholdes et borgermøde for at informere interesserede borgere om lokalplanforslaget og at få en konstruktiv dialog om alle aspekter af projektet.

Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (se bilag). Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages miljøvurdering af planen.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur og Miljøområdet vurderer, at nedrivningen af bevaringsværdige bygninger kan tillades, da nedrivningen sker for at give plads til et nyt byggeri med høj arkitektonisk værdi, som indfører sig i og styrker Nordre Fasanvejs karréstruktur og markerer hjørnet i højere grad end den nuværende bebyggelse. Arkitektonisk har den nye bygning sin egen nutidige karakter samtidig med, at den virker naturlig i mødet med omgivelserne. Bygningen gives en skala, der harmonerer med dens nærmeste omgivelser, således at den mod Nylandsvej er lavest og følger nabobygningens højde, og mod hjørnet markerer sig med et hjørnemotiv, som kendes fra karrébyens hjørnebygninger og mod Nordre Fasanvej tager karréstrukturens højde og bidrager med sine facader til Frederiksbergs arkitektoniske kvalitet.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer samlet, at det nye projekt tilvejebringer værdier, der opvejer nedrivning af de nedslidte eksisterende bygninger og at nybyggeri er en god løsning for grunden. Den nye bebyggelse bliver godt indpasset og vil rumme en attraktiv bofællesskabsbebyggelse med forskellige ejerformer og fokus på fælles ude og inde arealer og vil bidrage til 'blandet by'. Det grønne forareal bidrager til Nylandsvejs mere rolige gadebillede og det åbne hjørne og fælles- og erhvervsarealer vil bidrage til Nordre Fasanvejs handelsgadekarakter.

Økonomi

Der vil i forbindelse med en senere byggesag blive søgt om skema A-tilsagn til den del af byggeriet, der opføres som alment støttet nybyggeri i henhold til almenboligloven. Grundkapitalindskuddet udgør 8 % af anskaffelsessummen for boliger med et boligennemsnit under 90 m², og vil for de 8 almene boliger på i alt ca. 638 m² (25 % af det samlede nye boligareal) med 2024-satser svare til ca. 1,5 mio. kr. Der kan ske en stigning inden byggeriet udføres.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Historik

Indstilling 15. januar 2024, pkt. 6:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Indstilling 22. januar 2024, pkt. 17:

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 240 og tilhørende forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages med de faldne bemærkninger og offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering - og
3. at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

Beslutning fra Magistraten 2022-25, 22. januar 2024, pkt. 17:

Magistraten udsatte sagen efter drøftelse til det ekstraordinære møde mandag den 29. januar 2024, idet der afholdes besigtigelse på ejendommen om morgenen mandag den 29. januar 2024 for Magistratens og Klima-, Plan- og Boligudvalgets medlemmer.

Forvaltningen blev anmodet om et generelt notat om kommunens muligheder for at sikre, at ejendomme ikke forfalder.

Bilag

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 240 med tilhørende KPT 7.doc

Bilag Forslag til Kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan_WEBTILGÆNGELIG

Lokalplan 240 - forslag_jan

Punkt 24: Lukket

81.00.00-A00-6-23