

REFERAT Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21 d. 25-03-2019

Mødedato Mandag d. 25. marts 2019 kl. 21:00

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Valg af formand.....	3
Meddelelser.....	4
Disponering af midler til skybrudssikring af de kommunale ejendomme - 2019.....	5
Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., sammenlægning af beboelseslejligh	9
Falkoner Allé 15, Overdragelse af eksisterende lægepraksis.....	12
Bevæg Dig For Livet - evaluering fase 1, mål for fase 2.....	14
Anlægsregnskaber for projekter på Bolig- og Ejendomsudvalget.....	17
Modernisering af Søndervang.....	20

Punkt 28: Valg af formand

00.01.00-G01-60-17

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget skal med denne sag foretage valg af formand.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget valgte Helle Sjelle som formand for udvalget.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at Bolig- og Ejendomsudvalget foretager valg af formand

Sagsfremstilling

Efter §22 i den kommunale styrelseslov vælger udvalget selv sin formand. Valget skal ske ved flertalsvalg, jf. styrelseslovens §24 stk. 1, medmindre der i udvalget er enighed om andet. Valget ledes af det medlem, der længst har været medlem af udvalget eller, hvis flere har været medlem lige længe, af det ældste af disse, jf. styrelseslovens § 6 analogt. Der er i dette tilfælde har Brian Holm længst anciennitet.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget
ISH/CWN

Punkt 29: Meddelelser

00.22.04-P35-7-18

Punkt 30: Disponering af midler til skybrudssikring af de kommunale ejendomme - 2019

82.07.00-G01-2-18

Resume

I 2018 blev der i samarbejde med en ekstern rådgiver, udarbejdet et samlet overblik over initiativer som vil kunne sikre de kommunale ejendomme mod skybrud. Samlet er der afsat 10 mio. kr. til dette formål, hvoraf der sidste år blev disponeret 2 mio. kr. i 2018 og yderligere 4 mio. kr. i både 2019 og 2020.

I forlængelse af arbejdet med skybrudssikring i 2018 indstilles det, at disponerer 4 mio. kr. til udførelse af en række sikringstiltag på de kommunale ejendomme.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller, at der anlægsbevilges 4 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019, og at disse udmøntes som angivet i sagsfremstillingen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der anlægsbevilges 4 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2019.

Sagsfremstilling

I 2018 var der i budgettet afsat 2 mio. kr. som blev disponeret til at lave en behovsanalyse, bestående af en screening og en række kloakinspektioner på de kommunale ejendomme. Denne sag er således et udspring af dette arbejde, hvori der i budget 2019 er afsat 4 mio. kr. til at iværksætte en række initiativer for skybrudssikring af de kommunale ejendomme.

Skybrud er en stigende udfordring, da disse pga. klimaforandringer bliver tiltagende kraftigere og rammer hyppigere end tidligere. Denne problemstilling blev særlig tydelig i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011, hvor 125 ejendomme blev skadet i større eller mindre omfang. De samlede udgifter alene til dette skybrud beløb sig til ca. 40 mio. kr. til udbedring af bygninger og inventar.

På baggrund af dette blev der i 2012 udført en screening, som beskrev en række mindre tiltag baseret på visuelle besigtigelser på de berørte ejendomme, men der er først prioriteret finansiering i budgetårene 2018, 2019 og 2020 til egentlig skybrudssikring af de kommunale ejendomme.

I årene efter 2011 har der løbende været mindre skybrud over Frederiksberg med skader på bygninger og inventar, samt en forstyrrelse af den normale drift til følge. Det er derfor nødvendigt at sikre de kommunale ejendomme mod skybrud i lighed med den sikring, der allerede er påbegyndt på offentlige veje og pladser.

De kommunale ejendomme på Frederiksberg spænder vidt mellem nye og ældre ejendomme. Dog er langt hovedparten af ejendommene af ældre dato, og er således ikke bygget med tilstrækkelig skybrudssikring, hvilket betyder, at når skybruddene rammer Frederiksberg, forventes det, at der opstår en del akutte vedligeholdelsesarbejder, som følge af de vandskader skybruddene forårsager. Dette er både forbundet med store økonomiske, såvel som ressourcemæssige omkostninger i perioderne efter skybrudene.

Siden screeningen i 2012, er der lavet en række mindre tiltag på ejendommene, mens der især er gennemført skybrudssikring af de offentlige veje, pladser og kloakker, hvorfor det vurderes, at forholdene på flere ejendomme er ændret i forhold til den oprindelige screening fra 2012.

Herudover er en del af ejendommenes tilstande i nogen grad forværret, særligt kloakkernes tilstand.

Der har således været behov for at få dannet et fuldstændigt overblik over, hvilke konkrete initiativer, der bør etableres for at kunne sikre ejendomme mod skybrud.

Til dette arbejde har By, Byggeri og Ejendomme i samarbejde med Rambøll i 2018, fået gennemgået alle de kommunale ejendomme og udarbejdet en samlet liste hvor der i 2019 og 2020 bør udføres skybrudssikringstiltag. Arbejderne dækker bl.a. over etablering af højt vandslukkere, pumpebrønde, sikring og udbedring af diverse kloakinstallationer, ændring af tilslutning af ledninger for tagvand, samt forskellige typer af terrænreguleringer m.m.

Samlet er der identificeret initiativer på ejendommene for ca. 12,2 mio. kr. Således er der for nuværende et ufinansieret behov for skybrudsikring på 4,2 mio. kr. Dog gør det sig gældende for prisestimerne, at det vurderes, at disse har en væsentligt usikkerhed i både positiv eller negativ retning. Dette primært fordi omfanget af flere af opgaverne først kan fastsætte nøjagtigt når opgaverne påbegyndes, hvorfor der i estimerne er tillagt omkostninger til uforudsete arbejder. Særlig gør dette sig gældende for arbejder der skal laves under terræn, hvor gravearbejde kan vanskeliggøres af rør og ledninger som ikke præcist er angivet på tilgængelige tegningsmaterialer.

Det forslås derfor at der i 2019 udmøntes 4 mio. kr. til skybrudsikring i henhold til nedenstående liste og at forvaltning således følger omkostninger tæt og bruger disse erfaringer til at revidere estimatet af det resterende omfang i takt med at initiativerne udføres. Er det så tilfældet at der bliver behov for yderligere finansiering, foreligges der på et senere tidspunkt en sag vedr. finansieringen af dette behov.

Ny Hollænderskolen - Hortensiavej 3

På skolen består indsatsen primært i at forhindre overfladevand i at trænge ind i hovedbygningens kælderlokaler, hvorfor der skal etableres div. sikringer af døre og vinduer i terræn ved kælderniveau. I tillæg hertil etableres en række højt vandslukkere og omlægning af enkelte regnvandsbrønde. 688.000

Skolen på Nylandsvej - Lollandsvej 40

Omlægning af tre kloakledninger med regnvandsbrønde. I to af disse brønde monteres højt vandslukkere, og i den sidste en kontraklap. Anlæggelse af forhøjet kant omkring rampe til kælder, samt en blød forhøjning ved starten af rampen for at mindske vandtilstrømningen til kælderen. 374.000

Damsøbadet - Sønderjyllands Allé 6

Indgangsparti og adgangsdøre til omklædningsfaciliteter udskiftes til døre med vandtæt bundstykke, da terræn flere steder falder mod døre. 339.000

Etablering af højt vandslukkere ved bedefaciliteter i vest, samt tilkobling af samme til det eksisterende CTS system.

Fryden, børnehus - Frydendalsvej 19

Dørene ud mod haven skiftes med vandtætte døre, som åbner udad. Etablering 8 højt vandlukke og kontrol og evt. udbedring af pumpebrønden kontraventil. Vindue under hoveddør blændes. 334.000

Skolen ved Bülow'svej (SFO Thorvald) - Fuglevangsvej 5

Etablering af opkant omkring tre kældertrapper. Etablering af 7 højt vandlukke i gulvafløb i bygning D. I bygning C udføres en enkel højt vandlukke. På udløb fra bygningen, etableres ny regnvandsledning med brønd. 240.000

Idrætsbørnehuset Ingemannsvej - Ingemannsvej 21

Etablering høj kant omkring trapper til kældernedgange. Etablering af vandtæt dør ved gårdtoilet. Etablering af højt vandlukker i flere kloakbrønde. Omlægning af kloakledning for at modvirke tilbagestuvning. 218.000

Børneambassaden - H.C. Ørsted's Vej 19

Etablering af opkant ved amfiscene og kældertrappe i gården. Montering af højt vandlukker i tre gulvafløb. Derudover omlægning af kloakledninger inkl. etablering af tre regnvandsbrønde med højt vandlukker. 190.000

Falkonergården, Børneringens børnehus - Falkoner Allé 130

Forhøjningskant rundt op trappeskakter både ved ny og ældre bygning. Udskiftes af kælder dør i ældre bygning med vandtæt dør. 132.000

Fortet, fritids- og juniorklub - Edisonsvej 3

Udskiftning af 3 kældervinduer ud mod vejen. 122.000

Kælderen sikres mod indtrængen af overfladevand fra gården ved at anlægge en kant rundt om kældertrapperne. Montering af højvandslukker i regnvandsbrønde.

Opdimensionering af regnvandsbrønde, samt etablering af kontraklapper.

Bibliotek Danasvej - Danasvej 30B

Etablering af udadgående vandtætte døre ved hoved- samt bagdør. 120.000

Montering af højvandslukke på gulvafløb og toilet i den sydlige del af bygning. Den nederste del af porten i baggården afsaves således at der er 10 cm fri ledig plads til vandafstrømning.

Edisons Teatret - Edisonsvej 10

Udskiftning dør mod gården med vandtæt dør, afmontering af metallugen ved kælderskakten samt etablering af opkant omkring denne. 118.000

Etablering af fire højvandslukke i kælderen.

Bryghuset (inkl. Hobitten) - Forhåbningsholms Allé 24

Kældertrapperne sikres med en høje kanter for at sikre overløb ved skybrud. Vinduer i kælderen på vestlig side sikres, evt. udskiftning. 113.000

Bakkehusmuseet - Rahbeks Allé 23

Etablering af tre højvandslukkere, ny regnvandsbrønde med højvandslukkere, olieudskillere. 100.000

Skolen på Grundtvigsvej - Henrik Steffens Vej 8-12

Opkant om kældertrapper i skolegård. Forhøjet trin, samt afrundet forhøjning om den store trappe ud til Grundtvigsvej (25 m). 88.000

Etablering af højvandslukkere/tilbageløbsstop på kælderafløb og pumpebrønd, samt udbedring/etablering af afløb i lyskasserne rundt om bygningen.

SFO Ny Hollænder (Slottet) - Hortensiavej 1

Opkant rundt om kældertrappe, hvor overfladevand kan trænge ind. 76.000

Etablering af højvandslukkere på to afløb i kælderen.

Skolen på La Cours Vej - Beringsvej 8

Etablering af opkant om kældertrappen, samt montere fire højvandslukkere i regnvandsbrønde. Udskiftning/udbedring af kontraventil. 64.000

Kollegie, Svanholmsvej 15

Etablering af opkanter om de tre lysskakter. Nordlig trappeskakt sikres med en opkant. Der etablering af opkant om 'terrassen' ud mod vejen. 58.000

Vinduer bør udskiftes med vandtætte vinduer.

Valhalla, børnehus - Holger Danskes Vej 104

Hæv rist og opkant om fire lyskasser. Etablering af opkant om kældertrappe, samt højvandslukker i afløb i kældertrappe. Etablering af afløb i lyskasser. 52.000

Møstings Hus - Andebakkesti 5

De tre lysskakter hæves/blændes. Omlægning af tagvandsledning på østlig side af bygningen, så vandet ledes ud i gadekæret. Kontrol af begge pumpebrønde for kontraventil. Etablering af tagvandsledning på vestlig side af huset, for at undgå at overfladevand er koblet på samme pumpebrønd som kælderafvandingen. 34.000

Sankt Jørgen, børnehus - Vodroffsvej 44-48

Sikring af vinduerne, ved etablering af høj kant. Alternativt etableres der vandtætte vinduer. 20.000

Specialskolen Christianskolen - Svanemosegårdsvej 10

Opkant ved øst- og nordvendte vinduer.	16.000
Håndværker- og uforudseelige omkostninger:	3.496.000
Rådgivning; udbud og tilsyn	500.000
I alt:	3.996.000

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at det er nødvendigt at få udført de anbefalede initiativer for at få sikret de kommunale ejendomme mod fremtidige skybrud.

Økonomi

Der var i budget 2018, afsat 2 mio. kr. til skybrudssikring af de kommunale ejendomme og efterfølgende 4 mio. kr. i 2019 og yderligere 4 mio. kr. i 2020. I denne indstilling søges 4 mio. kr. anlægsbevilget til udførelse af de anbefalede aktiviteter i 2019.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K
LRM/PB/SVS

Bilag

Bevillingsskema - Anlægsbevilling skybrudssikring 2019

Punkt 31: Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-50-18

Resume

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder, som tilsammen har et bruttoetageareal på 173 m².

Ansøgningen forelægges til Bolig- og Ejendomsudvalgets afgørelse med udgangspunkt i de retningslinjer for behandling af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et areal, der er større end 160 m², som er flertal af den daværende kommunalbestyrelse vedtog på møde den 25. januar 2016.

Beslutning

Et flertal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Helle Sjelle, Alexandra Dessoy, Nikolaj Bøgh) vedtog at give tilladelse til sammenlægning af Carl Bernhards Vej 15A 3.tv og Carls Bernhards Vej 15A 4.tv., under hensyn til at 4. sals lejligheden er indrettet i gavlen af et tidligere tørreloft.

Et mindretal i Bolig- og Ejendomsudvalget (Malte Mathias Løcke og David Munis Zepernick), stemte imod en sammenlægning af de to lejligheder.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., kan imødekommes.

Sagsfremstilling

By- og Miljøudvalget udsatte på mødet den 4. marts 2019 sagen, idet udvalget anmodede om en besigtigelse. Besigtigelsen blev afholdt den 25. marts 2019.

Tidligere sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog på mødet den 4. februar 2019 ikke at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. Efterfølgende har ansøger kontaktet formanden for udvalget med nye oplysninger til sagen.

Ejeren af lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. har fremsendt en fornyet ansøgning om sammenlægning af lejligheden med den ovenliggende lejlighed på 4. sal. Den nye ansøgning er vedlagt som bilag. I ansøgningen er der nu lagt vægt på boligernes indretning, frem for helbredsmæssige forhold. Forholdene vedrørende boligens indretning, herunder uhensigtsmæssigt indrettet sanitære forhold samt ringe lydisolering af etageadskillelsen, var indkluderet i den oprindelige ansøgning. I den nye ansøgning er vedhæftet et notat fra et arkitektfirma (vedlagt som bilag). I notatet redegøres for lydforholdene imellem de to lejligheder. Lejligheden på 4. sal blev indrettet i et oprindeligt tørreloft i 1964 og opfylder formentlig datidens krav til lydisolering af etageadskillelsen.

Derudover anføres det i notatet fra rådgiveren, at der er konstateret skimmel i lejligheden på 4. sal. Der er dog ikke sket en anmeldelse til kommunen om skimmel.

Den nye ansøgning giver ikke anledning en ændret vurdering fra forvaltningens side.

Tidligere sagsfremstilling

Ejeren af ejerlejligheden Carl Bernhards Vej 15 A, 3.tv. søger om tilladelse til at sammenlægge denne beboelseslejlighed med beboelseslejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv.

Der foreligger fuldmagt fra ejerne af ejerlejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. til at søge om tilladelsen, og der foreligger en erklæring fra den nuværende beboer af lejligheden om, at denne fraflytter frivilligt pr. 1. februar 2019.

Lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. er en 4 værelses beboelseslejlighed med et boligareal, der ifølge oplysningerne i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) udgør 95 m² med køkken wc/bad. Lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv. er en 3 værelses beboelseslejlighed med et boligareal på 78 m², ligeledes med køkken og wc/bad. Arealet af de to beboelseslejligheder vil udgøre 173 m².

Ansøgerne anfører i ansøgningen en række argumenter for at imødekomme ansøgningen. Ansøgningen med bilag er fremlagt som bilag til sagen.

Ansøger oplyser, at lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., er med meget skrå vægge, at nettoarealet kun udgør 71 m², og at badeværelset er utidssvarende og sådan indrettet, at bruseren er placeret midt i badeværelser over toilettet. Køkkenet er meget lille og med meget lidt skabsplads, og lejligheden er i det hele, efter ansøgers vurdering, ikke hensigtsmæssigt indrettet.

Bruttoetagearealet for lejligheden Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. omfatter i overensstemmelse med opmålingsbekendtgørelsen en del af trappe- og fællesarealet. Ansøger anfører, at nettoarealet kun udgør 86 m². Ansøgers opgørelse fører til, at nettoarealet for boligerne tilsammen udgør 157 m².

Ansøger ønsker at indrette 3 soveværelser i lejligheden 4. tv.

Ansøger har oplevet meget store problemer med støj fra taglejligheden, og anfører, at taglejligheden ikke lever op til at være en tidssvarende almindelig familiebolig. Det oplyses således, at ejendommen, der er fra 1894, ikke oprindeligt havde beboelseslejligheder i 4. etage, at der ikke er indskud eller isolering mellem 3. og 4. etage, og at det ved en undersøgelse er konstateret, at der kun er 15 cm hulrum mellem lejlighederne. Det fremgår af kommunens byggesagsarkiv, at lejligheden på 4. etage er etableret omkring 1964.

Lovgrundlag

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger.

Kommunalbestyrelsens flertal besluttede på møde den 25. januar 2016, at ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m² afgøres ud fra en konkret vurdering. De kriterier, der var beskrevet i dagsordenen til kommunalbestyrelsens møde, omfatter særlige sociale og sundhedsmæssige forhold for et af husstandens medlemmer, sammenlægning af kælderlejligheder med lejligheder over kælderniveau og sammenlægning af beboelseslejligheder, hvor den ene eller begge lejligheder er helt uhensigtsmæssigt indrettede og ikke udgør en funktionel familiebolig.

By- Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen henviser til, at det eksplicit fremgår af kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 25. januar 2016, at den kompetence, der er tillagt forvaltningen til at meddele tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder, omfatter beboelseslejligheder med et bruttoetageareal op til 160 m², samt til at det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at retten til at sammenlægge beboelseslejligheder omfatter beboelseslejligheder med et bruttoetageareal, der ikke er større end 130 m². I overensstemmelse hermed er der ved kommunalbestyrelsens tidligere beslutninger vedrørende ansøgninger om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejligheder fremlagt oplysninger om lejlighedernes bruttoetagearealer.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vurderer By, Kultur- og Miljørådet, at afgørelsen af, hvorvidt ansøgningen kan imødekommes, må ske ud fra en vurdering af, om lejligheden på 4. etage udgør en særlig gene i støjmæssig henseende i forhold til lejligheden på 3. etage, som følge af den etageadskillelse, der er gennemført ved indretningen af lejligheden og ud fra de af ansøger anførte argumenter.

By-, Kultur- og Miljørådet har ikke kendskab til klager over støjforholdene i lejligheden.

Der henvises til oversigt over afgørelser af ansøgninger om sammenlægning af beboelseslejligheder med et samlet areal, der er større end 160 m², der er fremlagt som bilag på sagen.

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af de kriterier for lejlighedssammenlægninger, som blev godkendt af kommunalbestyrelsens flertal den 25. januar 2016, træffes afgørelse ud fra en konkret vurdering. Referat af kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2016 fremlægges som bilag på sagen.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget.
PBM/bg

Historik

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 4. februar 2019, pkt. 8:

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog ikke at imødekomme ansøgning om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv.

Indstilling 4. februar 2019, pkt. 8:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., kan imødekommes.

Indstilling 4. marts 2019, pkt. 19:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

hvorvidt ansøgningen om tilladelse til at sammenlægge beboelseslejlighederne Carl Bernhards Vej 15A, 3.tv. og Carl Bernhards Vej 15A, 4.tv., kan imødekommes.

Bolig- og Ejendomsudvalget 2018-21, 4. marts 2019, pkt. 19:

Bolig- og Ejendomsudvalget udsatte sagen, idet udvalget anmodede om en besigtigelse.

Bilag

Afgørelser 01.01.2016 - 01.12.2018

Kommunalbestyrelsens møde 25. januar 2016, sag 21

Fornyset henvendelse, 12.02.19

Tilsyn Carl Bernhards Vej sammenlægning af 15A 3-4-tv

Punkt 32: Falkoner Allé 15, Overdragelse af eksisterende lægepraksis

01.02.00-G01-7-19

Resume

To alment praktiserende læger ønsker at overdrage deres praksis, til to nye læger. Overdragelsen kræver en forlængelse af dispensation fra "§ 46, lov om midlertidig regulering af boligforholdene" idet der fortsat nedlægges en bolig. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen til det ansøgte.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog at meddele dispensation til, at lejligheden Falkoner Alle 15, st.tv. fortsat kan anvendes til lægepraksis.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, hvorvidt der kan meddeles dispensation/tilladelse til at forlænge et lejemål til lægepraksis i beboelsesejendommen Falkoner Alle 15, st.tv.

Sagsfremstilling

På vegne af alment praktiserende læger Jørgen Worm og Kim Lybeck Sørensen, har advokat Finn Altschuler fra advokatfirmaet Linde og Altschuler Aps. fremsendt ansøgning om tilladelse til, at lægepraksisen kan overdrages til to nye læger, Sarah Petrine Langebæk Nissen og Frederik Hengstenberg.

De to nuværende læger fik i 1986, en dispensation fra "§ 46, lov om midlertidig regulering af boligforholdene" af kommunalbestyrelsen, til at fortsætte deres praksis som har fungeret i lejemålet siden 1967 (52 år).

Tilladelsen af 2. januar 1986, blev meddelt personligt til lægerne Jørgen Worm og Kim Lybeck Sørensen og er gældende så længe de to læger selv benytter lejemålet til lægepraksis.

Lejemålet er beliggende i en høj stueetage og 1. sal og udgør 154 m² fordelt på 7 værelser.

Underste etage i ejendommen er en meget høj kælder (fungerende som stueetage), med publikumsorienterede butikker og direkte adgang fra gaden.

Som advokat Finn Altschuler påpeger, er der et stort behov for alment praktiserende læger i kommunen, som i december 2018 af Praksisplanudvalget i Region Hovedstaden, blev erklæret "lægedækningstruet". Det påpeges iøvrigt, at det er vigtigt, at lægerne opretholder deres praksis i det nærområde, hvor patienterne har bopæl.

Der er tale om en bolig, som har været anvendt til erhverv (lægepraksis) i 52 år.

Plangrundlaget giver mulighed for fortsat lægepraksis.

En eventuel senere ansøgning om tilladelse til igen at indrette en beboelseslejlighed i ejendommen vil i givet fald skulle vurderes efter de på ansøgningstidspunktet gældende retningslinjer med hensyn til krav til parkering og friarealer.

Der henvises i den forbindelse til afsnittet i Kommuneplan 2017 om boligtilvækst, hvoraf det fremgår, at vurdering af projekter, der indeholder nye boligenheder, skal bero på en vurdering af kommunens målsætninger, og hvilke effekter projektet har for den omgivende by.

Planforhold

Der er to gældende lokalplanen for ejendommen. Lokalplan 115 fastsætter at underste etage skal fastholdes til butiksrelateret erhverv. Denne funktion opretholdes, da lægeklinikken ligger i en høj stueetage med en butik under. Lokalplan 183 har til formål, at sikre mulighed for et område med blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel, caféer, restauranter, musikspillested, teater og lignende. Ligesom tidligere åbner lokalplanen mulighed for erhverv i ejendommene langs Falkoner Allé.

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2017 er området en del af rammeområde 1.C.1, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner af regional betydning, med mulighed for blandt andet detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisning - og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, cafeer og restauranter,

forlystelser - og conferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse. I forbindelse med CBS kan der desuden etableres kollegieboliger.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at lejemålet kan forblive lægepraksis, så længe behovet herfor er tilstede.

Økonomi

Ingen

Borgmesterpåtegning

Ingen

Behandling

Bolig og Ejendomsudvalget

PBM/ARH

Bilag

Ansøgning

Punkt 33: Bevæg Dig For Livet - evaluering fase 1, mål for fase 2

18.13.00-P20-1-19

Resume

Aftalen om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg løber frem til 2022 og er inddelt i 3 faser undervejs. Første fase udløber den 31. marts 2019, anden fase begynder den 1. april 2019 og varer til den 31. december 2020. Det er en del af aftalegrundlaget, at sammensætningen af indsatsområder vurderes fra fase til fase, ligesom erfaringerne fra måden at samarbejde på skal vurderes i forhold til, om det stadig er gunstigt for alle parter at fortsætte den fælles indsats. I sagen gives en kort status for fremdriften i projektet. På baggrund af erfaringerne og de drøftelser, der har været i den politiske følgegruppe undervejs, gives der bud på hvilke mål, der vil være relevante at arbejde efter i fase 2. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at samarbejdet fortsætter.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget vedtog,

1. at evalueringen af fase 1 tages til efterretning,
2. at samarbejdet om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg fortsætter,
3. at de 4 indsatsområder fastholdes, og at de opstillede mål for fase 2 godkendes,
4. at økonomien til indsatsen i 2020-2022 oversendes til budgetdrøftelserne.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at evalueringen af fase 1 tages til efterretning,
2. at samarbejdet om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg fortsætter,
3. at de 4 indsatsområder fastholdes, og at de opstillede mål for fase 2 godkendes,
4. at økonomien til indsatsen i 2020-2022 drøftes.

Sagsfremstilling

Aftalen om Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg er indgået mellem Frederiksberg Kommune, DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn. Desuden er Frederiksberg Idræts-Union en tæt samarbejdspart. Aftalen blev underskrevet den 12. oktober 2017, løber frem til den 31. december 2022 og er inddelt i 3 faser undervejs. Første fase udløber den 31. marts 2019, anden fase begynder den 1. april 2019 og varer til den 31. december 2020. Det er en del af aftalegrundlaget, at sammensætningen af indsatsområder vurderes fra fase til fase, ligesom erfaringerne fra måden at samarbejde på skal vurderes i forhold til, om det stadig er gunstigt for alle parter at fortsætte den fælles indsats.

Den politiske følgegruppe for Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg består af udvalgsformænd samt endnu et udvalgsmedlem fra henholdsvis Kultur- og Fritidsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Undervisningsudvalget samt Folkeoplysningsudvalget - i alt 12 kommunalbestyrelsesmedlemmer. Derudover deltager FIUs formand og DGI Storkøbenhavns formand - og de nationale organisationer DIF og DGI deler en plads.

Som årshjulet foreskriver, mødes følgegruppen 2 gange årligt og følger fremdriften i projektet. Bl.a. mødtes gruppen til temadrøftelse den 20. november 2018, og har været samlet igen den 21. februar 2019, hvor den fik forelagt status og drøftede erfaringerne i projektet indtil nu, samt drøftede forslagen til mål for fase 2. I bilag 1 er vedlagt kommenteret opsamling fra følgegruppens møde i november - samt opsamling fra følgegruppens møde i februar.

På baggrund af seneste følgegruppemøde har DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn tilkendegivet klar interesse i at fortsætte samarbejde. I denne forbindelse ytrede de tilfredshed med udviklingen på Frederiksberg og fortalte, at de nævner Frederiksberg som det gode eksempel til inspiration for andre visionskommuner.

Også FIU har tilkendegivet, at de bakker op om en fortsættelse af aftalen mellem Frederiksberg kommune og DIF/DGI om Bevæg dig for livet-projektet og glæder sig generelt over, at samarbejdet er inde i en god gænge med et tilfredsstillende antal aktiviteter og indsatser en glædelig positiv udvikling med medlemsfremgang i foreningerne. FIU påpeger imidlertid samtidig behov for, at alle parterne i projektet bidrager i et rimeligt forhold til økonomien, som er en nødvendighed for gennemførelse af projektet. Uddybning af FIUs bemærkninger kan ses i bilag 4. De økonomiske aspekter af samarbejdet drøftes i den administrative styregruppe for Bevæg Dig For Livet 28.3.

Evaluering af fase 1

I vedhæftede bilag 2 gives en kort status for de mål, der blev opstillet for arbejdet i fase 1. Som aftalt ved aftalens start er der blevet arbejdet med 4 spor:

- Foreninger og træningsfællesskaber
- Småbørnsfamiliers voksne
- Unge (især piger og ungdomsuddannelser)
- Seniorer (60+)

Vurderingen af indsætterne i fase 1 er foretaget på baggrund af input fra DIF, DGI Storkøbenhavn, FIU og Frederiksberg Kommune. Vurderingen bygger på, hvad der er sat i gang og hvilke resultater hver indsats har givet.

Bilaget viser, at langt de fleste indsætter er gennemført - og at rigtig mange af dem har givet positivt resultat (grøn). Ud over de opstillede mål, har der vist sig andre mulige veje undervejs, som også er blevet prøvet af. En del af disse (samt nogle af de indsætter, som ikke er helt i mål) foreslås videreført i målene for fase 2 (gule). Ganske få indikatorer og procesmål har vist sig ikke at bære frugt - disse er markeret med rød.

Forslag til mål for fase 2

På baggrund af erfaringerne og de drøftelser, der har været i den politiske følgegruppe undervejs, foreslås det, at der fortsat arbejdes med de fire spor, som også har været rettesnor for indsæsten i fase 1. Med erfaringerne og de foreløbige resultater in mente foreslås det, at der arbejdes videre med følgende mål i fase 2:

Spor (indsatsområde)	Mål
Foreninger & Træningsfællesskaber	• Min. 3.500 flere aktivitetsmedlemmer (målt ift. 2016) • Andelen af idrætsaktive borgere stiger år for år (fra 70% i benchmark 2018)
Småbørnsfamilier	• At min. 63% af voksne med børn i 0-6 års alderen er idrætsaktive (60% var idrætsaktive ved benchmark i 2018) • At min. 200 børn og deres voksne deltager i de iværksatte aktiviteter i såvel 2019 som i 2020
Unge (piger og ungdomsuddannelser)	• Flere idrætsaktive unge - opstil mål for hver arena
Seniorer (60+)	• 100% flere medlemmer i foreningerne over 65 år i forhold til 1.oktober 2018 • Andelen af idrætsaktive borgere over 60 år stiger år for år (fra 70% i 2018)

Målene inden for hvert område uddybes i bilag 3

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Fra projektledelsens side er der peget på, at målene fase 1 har fungeret som gode retningsgivere for indsæsten indtil nu. Det har imidlertid også været vigtigt, at projektet fortsat er dynamisk i sin karakter, således at der løbende kan prioriteres at arbejde med de muligheder, der opstår undervejs - og som vurderes til at kunne give tydelig effekt - også selvom mulighederne ikke er beskrevet direkte i fasemålene.

Driftsøkonomien på 500.000 kr. årligt til projektet i hhv. 2018 og 2019, har givet et stabilt afsæt for arbejdet i fase 1. Driftsøkonomien har dels været brugt til at understøtte foreninger og træningsfællesskaber til at sætte initiativer hurtigt og effektivt i gang. Dels er driftsøkonomien brugt til opsøgende arbejde og medfinansiering til fondssøgning.

På baggrund af de gode erfaringer projektet har givet indtil nu, indstiller forvaltningen, at samarbejdet fortsætter med afsæt i de 4 spor - og med forslaget til mål for fase 2 som pejlemærker for de konkrete indsætter. Desuden indstilles det, at økonomien drøftes, så initiativer også fra 2020 og frem kan realiseres hurtigt og effektivt - og så der er en base til brug for medfinansiering i forbindelse med fondssøgning.

Økonomi

Der er afsat 500.000 kr. til Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg i 2018 og 2019. Der er ikke afsat driftsbevilling i 2020-2022. Driftsbevillingen er nødvendig i forhold til at kunne stille medfinansiering ved fondssøgning - i forhold til at kunne

rykke hurtigt på foreningers og træningsfællesskabers initiativer - og i forhold til at kunne tilknytte opsøgende kræfter i kortere perioder til implementering af konkrete indsatser.

Det er aftalt, at DIF, DGI og DGI Storkøbenhavn tilsammen har ansvaret for at tilvejebringe 500.000 kr. årligt i fondsbidrag til Bevæg Dig For Livet - Frederiksberg

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

Parallelt i alle fagudvalg.

CJ/MHS

Bilag

Bilag 1 - kommenteret opsamling 20112018 samt opfølgning 21022019

Bilag 2 - vurdering af indsatser og resultater i fase 1

Bilag 3 - forslag til mål fase 2

Bilag 4 - FIUs officielle holdning til fortsættelse

Punkt 34: Anlægsregnskaber for projekter på Bolig- og Ejendomsudvalget

00.01.00-A00-22-19

Resume

I denne sag forlægges anlægsregnskaber for større anlægsprojekter, som lukkes i forbindelse med regnskabsafslutningen 2018. Der forelægges regnskaber for 10 projekter under Bolig- og Ejendomsudvalget.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget indstiller,
at anlægsregnskaber for 10 afsluttede anlægsprojekter godkendes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,
at anlægsregnskaber for 10 afsluttede anlægsprojekter godkendes.

Sagsfremstilling

I forbindelse med regnskabsafslutning 2018 forelægges anlægsregnskaber for de anlægsprojekter, som lukkes med regnskab 2018. Anlægsprojekter med forbrug på 2 mio. kr. eller derover, samt anlæg under 2 mio.kr. med en afvigelse på mere end 30 pct. forelægges i særskilt sag for de relevante fagudvalg. Anlægsprojekter med forbrug under 2 mio. kr. (brutto) forelægges som en del af årsregnskabet.

I denne sag forelægges 10 anlægsprojekter under Bolig- og Ejendomsudvalget. Af nedenstående oversigt ses de afsluttede anlægsprojekters forbrug sammenholdt med de meddelte anlægsbevillinger og med angivelse af afvigelsen mellem forbruget og anlægsbevillingen.

Oversigt over afsluttede anlæg på Bolig- og Ejendomsudvalget

Anlægsprojekt		Anlægsbevilling 1.000 kr.	Regnskab 1.000	Afvigelse 1.000 kr.	Bemærkning
Skolen på Nylandsvej, Nylandsvej 23: Div. energi- og vedligeholdelsesarbejder	U	6.100	6.114	14	Ingen
Opgradering af elevatorer i kommunale ejendomme	U	2.000	2.101	101	Se nedenfor
Frederiksberg Stadion, Sønderjyllands Allé 6 - tribune	U	500	349	-151	Se nedenfor
Skolen på La Cours Vej, La Cours Vej 2 - tag (hovedbygning)	U	200	482	282	Se nedenfor
Gårdanlæg, karre 15, byfornyelse og kondemnering	U	2.619	2.170	-449	Se nedenfor
Gårdanlæg, karre 15, byfornyelse og kondemnering	I	-1.310	-1.096	214	Se nedenfor
Nitivej 3, byfornyelse og kondemnering	U	4.164	3.599	-565	Se nedenfor
Nitivej 3, byfornyelse og kondemnering	I	-2.082	-1.957	125	Se nedenfor
Frederiksvej 26-28, byfornyelse og kondemnering	U	7.729	7.703	-26	Ingen
Frederiksvej 26-28, byfornyelse og kondemnering	I	-3.864	-3.852	12	Ingen
Mariendalsvej 39-41, byfornyelse og kondemnering	U	3.494	1.484	-2.010	Se nedenfor
Mariendalsvej 39-41, byfornyelse og kondemnering	I	-1.747	-742	1.005	Se nedenfor
Holger Danskes Vej 65-67, byfornyelse og kondemnering	U	3.993	3.374	-619	Se nedenfor
Holger Danskes Vej 65-67, byfornyelse og kondemnering	I	-1.931	-1.687	244	Se nedenfor
Holger Danskes Vej 12-18, byfornyelse og kondemnering	U	3.765	3.671	-94	Ingen
Holger Danskes Vej 12-18, byfornyelse og kondemnering	I	-1.883	-1.868	15	Ingen

Redegørelse for anlægsregnskaber

Opgradering af elevatorer i kommunale ejendomme

Merudgiften på 0,1 mio. kr. skyldes, at renoveringen af elevatoren på Østervang Plejehjem viste sig mere omfattende end budgetteret.

Frederiksberg Stadion, Sønderjyllands Allé 6 - tribune

Mindreudgiften på 0,151 mio. kr. skyldes, at de indhentede tilbud var mere fordelagtige end forventet.

Skolen på La Cours Vej, La Cours Vej 2 - tag (hovedbygning)

Merudgiften på 0,282 mio. kr. skyldes nogle meget kritiske konstruktionsskader omkring skorstenene, der først kunne registreres, da udførslen på taget startede. Der var risiko for nedstyrtning, hvorfor udbedring straks blev iværksat.

Gårdanlæg, karre 15, byfornyelse og kondemnering

Mindreforbruget på 0,449 mio. kr. skyldes, at udgifter til etablering af gårdanlægget er blevet mindre end budgetteret. På byfornyelsesprojekter modtager kommunen refusion på baggrund af afholdte udgifter. Da udgifterne på dette projekt var mindre end forventet, har kommunen modtaget mindre refusion end forventet. Derfor afsluttes projektet med en mindreindtægt på 0,214 mio. kr.

Nitivej 3, byfornyelse og kondemnering

Mindreforbruget på 0,565 mio. kr. skyldes, at udgifter til genhusning er blevet mindre end budgetteret. På byfornyelsesprojekter modtager kommunen refusion på baggrund af afholdte udgifter. Da udgifterne på dette projekt var mindre end forventet, har kommunen modtaget mindre refusion end forventet. Derfor afsluttes projektet med en mindreindtægt på 0,125 mio. kr.

Mariendalsvej 39-41, byfornyelse og kondemnering

Mindreforbruget på 2,01 mio. kr. skyldes, at projektet blev igangsat men ikke blev gennemført. Der er alene afholdt udgifter til genhusning i perioden frem til projektets endelige bortfald. På byfornyelsesprojekter modtager kommunen refusion på baggrund af afholdte udgifter. Da udgifterne på dette projekt var mindre end forventet, har kommunen modtaget mindre refusion end forventet. Derfor afsluttes projektet med en mindreindtægt på 1,005 mio. kr.

Holger Danskes Vej 65-67, byfornyelse og kondemnering

Mindreforbruget på 0,619 mio. kr. skyldes, at udgifter til genhusning er blevet mindre end budgetteret. På byfornyelsesprojekter modtager kommunen refusion på baggrund af afholdte udgifter. Da udgifterne på dette projekt var mindre end forventet, har kommunen modtaget mindre refusion end forventet. Derfor afsluttes projektet med en mindreindtægt på 0,244 mio. kr.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at anlægsprojekterne er gennemført i overensstemmelse med de godkendte projektbeskrivelser.

Økonomi

Der henvises til ovenstående redegørelse.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget, M, K.
MS/SRR

Bilag

Opgradering af elevatorer i kommunale ejendomme

Anlægsregnskab Skolen på Nylandsvej

Anlægsregnskab Frederiksvej 26-28, byfornyelse og kondemnering

Anlægsregnskab Gårdanlæg karré 15, byfornyelse og kondemnering

Anlægsregnskab Holger Danskes Vej 12-18, byfornyelse og kondemnering

Anlægsregnskab Holger Danskes Vej 65-67, byfornyelse og kondemnering

Anlægsregnskab Mariendalsvej 39-41, byfornyelse og kondemnering

Anlægsregnskab Nitvej 3, byfornyelse og kondemnering

Skolen på La Cours Vej - tag (hovedbygning)

Frederiksberg Stadion - tribune

Punkt 35: Modernisering af Søndervang

01.00.00-P00-2-18

Resume

Kommunalbestyrelsen behandlede idéoplæg for modernisering af Søndervang den 28. januar 2019 (sag nr. 20). Kommunalbestyrelsen anmodede hér om, at der udarbejdes et beslutningsgrundlag, der yderligere anviser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019. Med denne sag forelægges et beslutningsgrundlag for valg af samlet moderniseringsscenarie for Søndervang (i alt 129 boliger). Derudover omhandler sagen en beslutning om valg af ejerform for projektet, herunder indstilling om valg af almen part på baggrund af markedsdialog. Det bemærkes, at forligskredsen bag masterplan for modernisering af plejeboliger holder møde samme dag som sagsfremstillingen behandles i fagudvalgen (ÆOU, BMU og BEU) - dvs. den 25. marts 2019 - vedrørende nærværende sag.

Beslutning

Bolig- og Ejendomsudvalget tog sagen til efterretning.

Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget

1. indstiller, at scenarie c for moderniseringen af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde,
2. indstiller, at det nye Søndervang Plejecenter projekteres, opføres og ejes af en almen part,
3. indstiller, at nulstilling af det nuværende budgetlagte anlæg for modernisering af Søndervang indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
4. indstiller, at nulstilling af de nuværende budgetlagte anlægsskemaer for køb af grund og tekniske salg indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
5. indstiller, at indarbejdelse af udgifter til deponering på 31,1 mio. kr. indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020,
6. indstiller, at Frederiksberg Kommune indgår en partnerskabsaftale med FSB omkring udvikling, projektering og opførelse af det nye Søndervang Plejecenter,
7. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020, at der ydes grundkapitalindskud og beboerindskud på 33,1 mio. kr. svarende til etablering af 129 plejeboliger,
8. indstiller, at der anvendes maksimumbeløbet for det år, hvor der søges om skema B ligesom udgifter til indeksering indarbejdes når disse er kendt,
9. indstiller, at det indgår til prioritering i Direktionens anlægsplan 2020, at der afsættes 15 mio. kr. til inventar, samt 9 mio. kr. til etablering af fælles faciliteter og pladسدannelse i regi af temaerne Generationernes By, energi og

bæredygtig og,

10. indstiller, at der indarbejdes midler til intern projektledelse på ca. 558.000 kr. årligt i projektets levetid fra 2020-2024.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tager sagen til orientering.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Plejehjemmet Søndervang består i dag af 108 plejeboliger og er drevet af en selvejende institution. Plejehjemmet består fysisk af to bygninger, der er koblet sammen – en kommunal bygning på 45 boliger mod Emil Christian Hansens Vej og en bygning med 63 boliger (ud mod Nyelandsvej).

Det blev ved revideringen af plejeboligmasterplanen i 2017 besluttet at arbejde videre med et scenarie, hvor moderniseringen af Søndervang fremrykkes ved at bygge på et supplerende areal på Frederiksberg Forsynings grund og dermed frakoble den selvejende bygning. Herved fremrykkes ibrugtagningen af Søndervang til 2024, da der ikke længere kræves brug af Nimbus som bufferkapacitet. Denne løsning blev godkendt og indarbejdet i anlægsplanen ved Budget 2019. Der blev også afsat midler til køb af et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning, herunder også budgetteret med en indtægt fra det tekniske salg.

Kommunalbestyrelsen besluttede ved godkendelsen af plejeboligmasterplanen i 2019, at der i anlægsplanen og det forberedende arbejde afsættes mulighed for etablering af op til 80 boliger. Seneste revision af plejeboligmasterplanen viste, at der ikke var behov for at bygge ekstra plejeboligkapacitet udover de 60 boliger, så de 20 ekstra pladser op til 80 pladser er teknisk en reserve. Hermed sikres masterplanens grundlæggende princip om nødvendigheden af, at der indarbejdes en høj grad af fleksibilitet ind i planlægningen af den fremtidige plejeboligkapacitet.

Idéoplæg – januar 2019:

Kommunalbestyrelsen behandlede den 28. januar 2019 (sag nr. 20) et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang. Idéoplægget beskrev mulighederne for at etablere 80 nye boliger ved at købe et supplerende grundareal af Frederiksberg Forsyning. (Boligerne erstatter de nuværende boliger i den selvejende bygning ud mod Nyelandsvej).

Idéoplægget påviste derudover behovet for at modernisere de 45 boliger i den kommunale bygning ud mod Emil Christian Hansens Vej, herunder særligt nødvendigheden af, at sikre en samlet modernisering af Søndervang til gavn for borgerne og for at understøtte en effektiv plejedrift. De kommunale boliger blev etableret i 1985 og har et stort vedligeholdelsesbehov og trænger til modernisering, særligt hvis de på sigt skal fungere som en samlet enhed sammen med et nybygget plejecenter. Boligerne er i sig selv velfungerende, men er ikke egnet som moderne og tidssvarende plejeboliger.

Idéoplægget påpegede, at selve sammenkoblingen af den eksisterende bygning og en ny bygning er en væsentlig udfordring og binding for projektet.

Kommunalbestyrelsen anmodede forvaltningen om følgende:

- at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på, om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer, eller at de skal nedrives, og at der bygges nye 45 plejeboliger, og
- at der udarbejdes et beslutningsgrundlag, der yderligere belyser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser (samlet set 129 boliger) på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019.

Socialudvalget godkendte ved behandlingen af idéoplægget, at mulighederne for at etablere 24 boliger i en fleksibel løsning på det nye Søndervang afdækkes i regi af Masterplan for det specialiserede socialområde. Der er dermed tale om et samlet projekt, hvor de 129 boliger svarer til det oprindelige projekt på 60 plejeboligpladser (uden reservekapacitet), 45 boliger i den eksisterende kommunale bygning (modernisering eller nedrivning/genopbygning) og 24 boliger i Masterplan for det specialiserede socialområde.

Bolig- og Ejendomsudvalget tog til orientering ved behandlingen af idéoplægget, at der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, samt at der igangsættes en markedsdialog med henblik på eventuelt at sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling april 2019 med henblik på valg af blandt andet ejerskabs- og projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt).

Denne sag omhandler derfor en beslutning om valg af ejerform for projektet, herunder indstilling om valg af almen part på baggrund af markedsdialog.

Denne sag beskriver ligeledes tre scenarier for en samlet moderniseringen af Søndervang (i alt 129 boliger). I alle scenarier forudsættes, at der tilkøbes areal fra Frederiksberg Forsyning – arealets størrelse afhænger af det konkrete scenarie.

Tre scenarier for modernisering af Søndervang i en samlet løsning (129 boliger):

De tre scenarier vurderes på baggrund af følgende kriterier nedenfor:

- Effektiv plejecenter- og bygningsdrift (et samlet hus med en hensigtsmæssig fordeling af service-, bolig- og fællesarealer)
- Kvaliteten for borgerne
- Økonomi (anlæg og drift)
- Tidsplan
- Etapedeling, herunder hvordan byggeperioden påvirker beboerne
- Det grønne
- Bæredygtighed
- Perspektiver for byen – udvikling, generationernes by samt forholdet til naboerne

De tre scenarier er beskrevet i vedlagte bilag 1. I det følgende beskrives centrale opmærksomhedspunkter.

Scenarie A – den kommunale bygning bevares og bygges sammen med nye boliger i en samlet løsning med i alt 129 plejeboliger. Der forudsættes køb af supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning.

Den kommunale bygning har både behov for en gennemgående renovering af bygningen (bygningsdele og installationer), ligesom boligerne skal moderniseres for at opfylde kravene til tidssvarende plejeboliger. Scenariet beskriver to delscenarier:

A1) Fuld modernisering: Den nødvendige renovering/vedligehold og modernisering samt modernisering for at skabe et fuldt funktionelt og moderne plejecenter på niveau med den kommende udvidelse.

A2) Modernisering i mindre skala: Den nødvendige renovering/vedligehold for at imødekomme det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, samt tiltag for at forbedre tilgængeligheden.

Gennemgangen af bygningen viser indledningsvist, at bygningen i sig selv grundlæggende vurderes at have en sund grundkonstruktion og indeholde gode boliger, men at der er behov for en helt grundlæggende renovering, hvis det skal fungere som del af et moderne plejecenter i regi af Plejeboligmasterplanen.

Gennemgangen af bygningen viser således også, at det vil være økonomisk og indholdsmæssigt urealistisk at modernisere boligerne i et projekt, der skal bygges sammen med en ny bygning. Sammenkoblingen mellem den eksisterende og den nye bygning udgør en betragtelig komplikation for byggesagen og kan ikke løses tilfredsstillende blandt andet på grund af den lave etagehøjde i den eksisterende bygning. Det vil bl.a. derfor ikke være muligt at ombygge det eksisterende hus til samme kvalitet og funktionalitet som et nybygget plejecenter – eksempelvis i forhold til en u hensigtsmæssige placering/fordeling af service-, bolig- og fællesarealer med konsekvenser for en effektiv plejefdrift.

En modernisering i mindre skala (scenarie A2) vil påføre beboerne en uforholdsmæssig høj husleje i og med boligerne bevarer deres nuværende størrelse på 72 m² og det kun er muligt at opnå boligstøtte til 65 m².

Dertil kommer en kompleks etapedeling, der medfører en langstrakt byggeperiode til gene for beboerne.

Scenarie B – Den kommunale bygning nedrives, og der etableres 45 nye pladser i en samlet løsning med i alt 129 nye plejeboliger. Der forudsættes køb af supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning.

Moderniseringsscenariet muliggør et samlet, nybygget anlæg, der opfylder kommunens ambitioner og krav til nye plejeboliger.

Moderniseringssceneriaet indeholder imidlertid en række forhold, der væsentligt komplicerer byggeprojektet med konsekvens særligt for tid, økonomi og miljø:

- Komplex etapedeling, hvor beboerne i den eksisterende kommunale bygning, skal bo på en byggeplads, mens den første del af det nye byggeri opføres. Herefter vil beboerne blive flyttet over i den nye bygning, hvorefter den kommunale bygning nedrives og der opføres en ny bygning – i denne anden fase af byggeriet vil der ikke være forbindelse mellem den selvejende bygning og den nye bygning, hvilket vil påvirke den daglige drift af plejecentret.
- Der bygges henover Frederiksberg Forsynings hovedledning, hvilket komplicerer og fordyrer byggeriet.
- En væsentlig del af de store træer på grunden vil skulle fældes.
- Nedrivningen af den kommunale bygning vil belaste budget, tid og miljø, herunder en større CO2 belastning. Derudover vurderes det uhensigtsmæssigt at nedrive en ellers velfungerende bygning, der nemt ville kunne anvendes til andre formål efter den nødvendige renovering af bygningen.

Scenarie B vurderes kun vanskeligt at kunne holdes inden for maksimumbeløbet for almene boliger, jævnfør udgifter til blandt andet nedrivning af bygning, kompleks etapedeling samt at der skal bygges henover Frederiksberg Forsynings hovedledning. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt i processen fuldt ud at prissætte ovennævnte poster.

Scenarie C – der etableres nye 129 plejeboliger ved at købe et større areal på Frederiksberg Forsynings grund på 'Sydgrunden':

Scenarie C sikrer opførelsen af en ny sammenhængende bygning, med mulighed for at etablere gode plejeboliger samt en optimal fordeling af bolig-, service- og fællesarealer, der understøtter hensynet til en effektiv plejefordeling. Projektet undgår derudover en række af udfordringerne i scenarierne A og B:

- Projektet kan opføres uden etapedeling, ligesom der ikke vil være en langstrakt byggeperiode meget tæt på nuværende beboere.
- Anlægstiden er ca. ét år kortere end i scenarie A og op mod 2 år kortere end i scenarie B.
- Projektet skal ikke bygge henover forsyningsledningen.
- Udgiften til nedrivning af den kommunale bygning undgås.
- Undgår nedrivning af principielt gode boliger (den kommunale bygning), der bare ikke kan ombygges til moderne plejeboliger, og undgår hermed også en CO2-belastning ved nedrivning.
- De eksisterende 45 kommunale boliger kan eksempelvis fortsat indgå som en (reserve)/kapacitet for plejeboligprojekter i plejeboligmasterplanen - der er fortsat behov for en fleksibel kapacitetstænkning for at imødegå usikkerhed ift. de enkelte plejeboligprojekters realisering de kommende 10 år.
- Undgår en relativt omfattende fældning af træer.

Anbefaling ift. scenarier:

Scenarie C vurderes samlet som det projekt, der giver langt de bedste forudsætninger for at realisere et godt plejecenter i forhold til alle kriterier.

Projektet indebærer dog et større grundkøb end scenarierne A og B, og det er en forudsætning for realiseringen af scenarie C. Det er en forudsætning for alle scenarier, at der kan indgås en aftale med Frederiksberg Kommune omkring køb af grundareal. (Der henvises til afsnittet 'Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning').

Ejerskabs- og samarbejdsformer for modernisering af Søndervang:

Frederiksberg Kommune har god erfaring med forskellige ejerskabs- og samarbejdsformer for etablering af plejecentre. Der er siden Kommunalbestyrelsens behandling af sagen arbejdet videre med at afdække, hvorvidt det anbefales, at Frederiksberg Kommune indgår i et partnerskab med en almen part omkring moderniseringen af Søndervang, hvor den almene part projekterer, opfører og ejer plejecentret.

Som led i denne proces, har der været gennemført en markedsdialog med tre almene parter: FSB, AAB og FFB. Markedsdialogen har bidraget til at kvalificere beslutningsgrundlaget for valg af ejerskabs- og entrepriseform.

Markedsdialogen bekræftede, at drift af ejendomme er en central kerneopgave for de almene organisationer. De almene parter arbejder alle systematisk med bygningsdrift, herunder effektiviseringskrav jævnfør aftale mellem BL og KL ift.

ationale måltal.

De almene parter har alle dokumenteret solid erfaring med opførsel af almene boliger, herunder også byggestyring af komplekse projekter. Markedsdialogen viste, at de almene derudover er nytænkende i forhold til nye måder at bygge på – eksempelvis i form af strategiske byggepartnerskaber. (Punktet gennemgås i afsnit vedr. 'Valg af almen part'.)

Markedsdialogen viste også, at de almene parter havde god erfaring med byudviklingsprojekter og vurderes at kunne bidrage konstruktivt til den fortsatte udvikling af lokalområdet.

Derudover profiterer Frederiksberg Kommune allerede i dag af et velfungerende samarbejde med den almene boligsektor, hvor det konkrete projekt vurderes at kunne bidrage som en platform for et fortsat godt samarbejde med den almene sektor. Ved at understøtte det almene boligbyggeri sikres, at Frederiksberg Kommune er på forkant med at imødegå det stigende behov for almene boliger, ligesom samarbejdet med den almene boligsektor er en strategi i forhold til at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal flygtningeboliger. Dertil kommer samarbejdet med den almene boligsektor omkring udviklingen af de boligsociale indsatser og helhedsplaner.

Anbefaling – ejerskabsform:

Det anbefales, at Frederiksberg Kommune indgår i et partnerskab med en almen part, hvor den almene part projekter, opfører og ejer plejecentret.

Såfremt Kommunalbestyrelsen vælger moderniseringsscenario C vil et grundkøb alene foregå mellem den almene part og Frederiksberg Forsyning. I scenario A og B vil grundkøbet foregå mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning.

Aftalegrundlaget mellem Frederiksberg Kommune og den almene part vil blive reguleret i en særskilt partnerskabsaftale, ligesom Frederiksberg Kommune skal stille en midlertidig kommunal garanti til finansiering af den almene parts udgifter frem mod Skema B så de kan optage en byggekredit.

Valg af almen part:

Markedsdialogen med de tre almene parter FSB, AAB og FFB tog udgangspunkt i 5 overordnede målsætninger (vedlagt som bilag 2). Frederiksberg Kommune vælger den almene part, der samlet set bedst opfylder de 5 målsætninger, og som synliggør relevante udfordringer eller opmærksomhedspunkter ved projektet. Der er afholdt et fælles opstartsmøde med de almene parter, samt herefter 3 individuelle dialogmøder. Derudover er der afholdt et opfølgende afklarende møde med den almene part som forvaltningen vurderede bedst opfyldte de overordnede målsætninger.

Anbefaling – valg af almen part:

Det vurderes, at FSB samlet set bedst opfyldte de 5 målsætninger. FSB var nytænkende omkring bygningsdrift, proces og organisering. FSB demonstrerede en god forståelse for det at indgå i et partnerskab med Frederiksberg Kommune, herunder hvordan det adskiller sig fra en 'traditionel' byggeopgave – herunder også ift. de byudviklingsmæssige perspektiver.

FSB er derudover nytænkende i og med, at deres fremtidige rammeaftaler er udbudt som et strategisk partnerskab for projektering og opførsel. Det strategiske partnerskab adskiller sig fra almindelige rammeaftaler i byggeriet ved at omfatte rådgivere (arkitekter, ingeniører, proceskonsulenter) og entreprenører i én aftale – i ét partnerskab. Dette betyder, at alle kompetencer deltager i byggeprojektet helt fra idéfasen, hvilket vurderes at kunne bidrage til en optimering af såvel tids- og procesplaner. I sig selv forventes en byggeproces i et sådant strategisk partnerskab på den almene side at kunne forkorte den samlede proces med op mod et år – hvilket igen vurderes at kunne have en positiv betydning for projektets økonomi.

Der vil blive forelagt en særskilt sag eller meddelelsespunkt til politisk behandling med henblik på valg af udbuds- og entrepriseform.

Risikodækning af FSB:

Hvis partnerskabsaftalen med FSB opsiges eller projektet af andre grunde må opgives godtgør Frederiksberg Kommune dokumenterede og rimelige udgifter forbundet med projektet i aftaleperioden. Der budgetlægges ikke med en eventuel godtgørelse, da det alt andet lige ikke forventes, at parterne skilles. Frederiksberg Kommune vil eje projektet materialet, som er udført for midlerne, hvis parterne skilles. Partnerskabsaftalen vil indeholde et loft for en eventuel godtgørelse.

Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning:

Frederiksberg Kommune har haft en tæt og konstruktiv dialog med Frederiksberg Forsyning under hele processen, hvor samarbejdet er tæt forankret i et koordinationsforum. Der har været et særligt fokus på at finde en løsning, der ikke

hindrer Frederiksberg Forsynings i at udøve og udvikle sin drift på et fortsat højt niveau - og dermed sikre hensynet til forsyningsvirksomheden.

Frederiksberg Forsyning har dokumenteret, at der godt kan frigives det nødvendige areal. Det er Frederiksberg Kommune, der – som planmyndighed – bestemmer, hvad det frigivne areal kan bruges til. I dette tilfælde vil området blive udlagt til offentlige funktioner i form af et plejecenter.

Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning har drøftet proces for salg af grund. Der er skitseret en salgsproces for det forløb, hvor Frederiksberg Forsyning sælger til en almen part. Processen skal sikre både at den kommunale interesse i projektet varetages og at Frederiksberg Forsynings forretningsmæssige interesser bliver varetaget. For at sikre en tryk ramme omkring dette forløb er det aftalt, at Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Kommune søger fælles rådgivning hos en ekstern advokat sideløbende med øvrige aktiviteter i den 'fase 0', der refereres til ovenfor.

Frederiksberg Energi afholder bestyrelsesmøde den 28. marts 2019, hvor sagen drøftes.

Økonomi

Samlet økonomi Scenarie C, sammenlignet med Budget 2019

(mio.kr.)	Budget Scenarie		Forskel	Forskellen på komponenter		
	2019	C		Anlægs- ramme	Depo- nering	Kasse- træk
Boligdelen						
Anlægsudgifter	168,4	276,0				
Låneadgang	148,2	242,9				
Grundkapitaltilskud og beboerindskud	20,2	33,1	12,9			12,9
Køb af forsyningsgrund	5,3		-5,3			-5,3
Serviceareal						
Serviceareal anlægsudgifter	43,2		-43,2	-43,2		-43,2
Servicearealtilskud	-3,2		3,2	3,2		3,2
Total deponering		31,1	31,1		31,1	31,1
Køb af forsyningsgrund	2,3		-2,3	-2,3		-2,3
Grundkapitaltilskud vedr. botilbud Social masterplan	4,0		-4,0			-4,0
Deponering vedr. botilbud Social masterplan	14,6		-14,6		-14,6	-14,6
Teknisk salg	-22,4		22,4			22,4
FK-projektleder		2,8	2,8	2,8		2,8
I alt (scenarie ci en almen konstruktion)	64,0	67,0	3,0	-39,5	16,5	3,0
Generelle udgifter (uanset mod.scenarie eller ejerskab)						
Inventar		15,0	15,0	15,0		15,0
Fælles faciliteter - energi og bæredygtighed		9,0	9,0	9,0		9,0
I alt	64,0	91,0	27,0	-15,5	16,5	27,0

Specifikation af deponering vedr. servicearealer	I alt
Fuld deponering for Søndervang	58,6
Modregning tidl. Sdr.vang	27,5
Total deponering	31,1

Ovenfor er økonomien beskrevet samlet svarende til det anbefalede scenarie C – set i forhold til de anlægsprojekter der indgår i budget 2019 vedr. Søndervang Plejecenter og botilbud med 24 boliger i den Sociale Masterplan.

Det nuværende anlægsbudget dækker over et kommunalt projekt til 80 plejeboliger. I det foreslåede scenarie C overtager den almene part både dette projekt (nu 60 plejeboliger), nybygning af de 45 kommunale plejeboliger, samt etablering af botilbud i den Sociale Masterplan med 24 boliger.

Til de i alt 129 pleje- og botilbudsboliger er der tale om samlet set merudgifter på boligarealerne på 13 mio. kr. til grundkapitaltilskud og beboerindskud. Derudover vil det give en mindreudgift på 5.3 mio. kr. til køb af en del af forsyningsgrunden (boligdelen). Dette køb varetages nu af den almene part.

På servicearealerne betyder omlægningen en mindreudgift på anlægsrammen på 43,2 mio. kr. og en merudgift til deponering på 31,1 mio. kr. Deponeringen er beregnet på baggrund af arealet og den maksimale ramme for 2019, hvorefter der er modregnet en skønnet deponering på 27,5 mio.kr, svarende til værdien af den nuværende lejeaftale for den selvejende institution. Det forudsætter at den nuværende driftsoverenskomst opsiges og indgås en ny i samme regnskabsår. Da kommunen ikke opfører plejehjemmet, vil kommunen hellere ikke modtage servicearealtilskuddet, hvorfor der på indtægtssiden er en merudgift i forhold til budgettet på 3,2 mio.kr. Vedr. servicearealet er der ligeledes en mindreudgift på 2,3 mio. kr. til køb af en del af forsyningsgrunden (servicedelen). Dette køb varetages nu af den almene part.

Den samlede økonomi skal også tage hensyn til, at der i budget 2019 er budgetteret med deponering vedr. de 24 botilbudspladser på 14,6 mio.kr., ligesom der er afsat 4,0 mio. kr. i grundkapitaltilskud i dette projekt i budget 2019.

Som følge af det almene ejerskab i scenarie C optræder der ikke en teknisk salgsindtægt. Den budgetlagte tekniske salgsindtægt udgør 22,4 mio. kr. og nulstilles dermed.

Hertil kommer udgifter til kommunal projektledelse (jævnfør KB 28.01.19, sag nr. 20). Der skal afsættes i alt 2,8 mio.kr. i perioden 2020-2024.

Uanset valg af moderniseringsscenarie og ejerskabsform er der endvidere tale om udgifter til inventar vedr. bolig- og servicedelen på 15 mio. kr. Disse skal indbudgetteres nu, svarende til et retvisende budget for det samlede anlægsprojekt.

Hertil kommer udgifter til etablering af fælles faciliteter og pladسدannelse på plejecentret til brug for lokalområdet og byens borgere i regi af temaerne Generationernes By, energi og bæredygtighed i samspil med interessenter i området – Frederiksberg Forsyning, Skolen ved la Cours Vej, Tec og børneinstitutionen Nykløveret. Disse udgifter vil ikke kunne afholdes indenfor det afsatte budget til servicearealet. Udgifterne vurderes at udgøre 9,0 mio. kr., svarende til ca. 300 m2 ekstra serviceareal

Det forudsættes, at budgetterne korrigeres til maksimumbeløbet, således at man anvender maksimumbeløbet for det år, hvor der ansøges om Skema B. Erfaringerne fra andre lignende projekter viser, at det er en udfordring at bygge indenfor maksimumbeløbet i disse år grundet de stigende entreprisepriser, samt at det derudover anbefales, at man afsætter rigeligt buffer til uforudsete udgifter.

Samlet set er der tale om mindreudgifter på 15,5 mio.kr. på anlægsrammen, der modsvares af ekstraudgifter til deponering i f.t. det budgetterede på ca. 16,5 mio.kr. Det samlede kassetræk for perioden øges med 27 kr. i f.t. det budgetterede. Heraf udgør udgifterne til inventar og fællesfaciliteter 24 mio. kr. Det vil sige, det rene kassetræk ved at scenarie C i en almen konstruktion medfører alene et forøget kassetræk på 3,0 mio. kr. Det bemærkes, at 27,7 mio. kr. i øget kassetræk ikke i sig selv er udtryk for en tilsvarende besparelse på anlægsrammen.

Det bemærkes at finansieringsprocenten jf. lov om almene boliger er 14 pct. kommunalt grundkapital. Der er i aftale om kommunernes økonomi for 2019 og 2020 er givet dispensation til, at det kommunale grundkapitaltilskud for 2019 og 2020 som fastholdes på 10 % for ældreboliger. Såfremt det kommunale grundkapitaltilskud øges ved dispensationens udløb, vil merudgiften i givet fald blive indarbejdet i forbindelse med det pågældende års anlægsplan.

Der skal derudover afsættes midler til afledt drift. Et foreløbigt skøn på baggrund af markedsdialogen viser en huslejeudgift på ca. 1327 kr./m2 for servicearealet. Der tages forbehold for, at niveauet kan ændre sig, da der endnu ikke foreligger et konkret projekt.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

25. marts 2019 - Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Miljøudvalget og Bolig- og Ejendomsudvalget

1. april 2019 - Magistraten

8. april 2019 - Kommunalbestyrelsen

Bilag

Søndervang Plejehjem - tre moderniseringsscenarier

Kriterier for markedsdialog Søndervang

Bilag Søndervang