

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 27-11-2023

Mødedato Mandag d. 27. november 2023 kl. 18:30

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Startredegørelse for særlige boformer Fuglebakkevej 94 - 109.....	4
Fuglevangsvej 12 A-B, Ansøgning om opdeling af to bolig- og erhvervslejligheder til fire mindre b	7
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om et grønnere Nordens I	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-væ	13
Genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen - anlægsbevilling.....	18
Ansøgning om tilladelse til dispensation for bopælspligten i 2,5 år, mens ejer er udstationeret.....	21
Ansøgning om, at boligerne i Fuglevangsvej 12A og 12B kan stå tomme med henblik på renovering	23
Godthåbsvej 80, st. - Ansøgning om tilladelse til ændring fra bolig til erhverv.....	25
Grønnegårdsvej 15, 1. - Ansøgning om tilladelse til nedlæggelse af bolig.....	27
Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af tag i Frederiksberg Forenede Boligselsl	29
2. forventede regnskab 2023.....	31
Mødeplan 2024 for fagudvalg.....	35

Punkt 145: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Sagsfremstilling

a. Afgørelse i sag om anvendelse af en 0-parkeringsnorm i tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads

Planklagenævnet har den 17. september 2023 truffet afgørelse i sag om anvendelse af en 0-parkeringsnorm i tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads med tilhørende kommuneplantillæg. To naboer til planområdet klagede over anvendelsen af en 0-parkeringsnorm i lokalplanen. Københavns Kommune har fået medhold i sagen.

Tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads med tilhørende kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune den 1. december 2022. Lokalplantillægget muliggør et etageareal på i alt 10.000 m² inkl. to eksisterende bygninger, Nyrops arkivbygning og Koppels magasinbygning, der udpeges som bevaringsværdige. Nybyggeriet og de bevaringsværdige bygninger udlægges til bolig og serviceerhverv, herunder butikker og publikumsorienterede funktioner som f.eks. café og restaurant. Boligdelen skal udgøre mellem 40 og 75 pct. af det samlede etageareal.

Lokalplanen anvender en såkaldt 0-parkeringsnorm, hvormed der ikke stilles krav om nye parkeringspladser på nær én enkelt handicap-parkeringsplads. Det tilhørende kommuneplantillæg til Københavns Kommune 2019 fastsætter en ny kommuneplanramme med en 0-parkeringsnorm for Nuuks Plads. Ifølge kommuneplanens standardparkeringsnormer ville projektet på Nuuks Plads have udløst 43 parkeringspladser.

Klima-, Plan- og Boligudvalget behandlede på møde den 16. januar 2023 et beslutningsforslag om at klage over 0-parkeringsnormen i lokalplanprojektet. Forslaget blev ikke tiltrådt. Frederiksberg Kommune har på baggrund af dialog med Bolig- og Planstyrelsen tidligere vurderet, at det er uklart, om der er hjemmel til at anvende en 0-parkeringsnorm i et lokalplanprojekt med nye boliger. Dertil kommer, at der ikke har været rets- eller klagensævnsspraksis på området.

Spørgsmålet er nu blevet behandlet i Planklagenævnet. De udtaler vedr. hjemmelsspørgsmålet, at der tilkommer kommunerne et særdeles vidt skøn i forhold til det nærmere indhold af lokalplaner, så længe indholdet i øvrigt er i overensstemmelse med planlovens regler herom, herunder navnlig planlovens § 15 (lokalplankataloget), som giver mulighed for at lokalplanlægge om forhold af trafikal betydning. Hensigtsmæssigheden af antallet af parkeringspladser er ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves af Planklagenævnet. På den baggrund finder Planklagenævnet, at Københavns Kommune har haft hjemmel i planloven til at vedtage en lokalplan med en 0-parkeringsnorm og et kommuneplantillæg, som muliggør 0-parkeringsnormen.

Nævnet finder også, at plangrundlaget ikke er i strid med lighedsgrundsætningen.

Forvaltningen tager afgørelsen til efterretning. Afgørelsen vil sammen med den forventede planlovsændring om bl.a. nye regler om lokalplanlægning for parkeringsforhold, herunder 0-parkeringsnorm, indgå i det kommende kommuneplanarbejde som igangsættes i foråret 2024.

Udvalget tog punktet til efterretning.

Punkt 146: Startredegørelse for særlige boformer Fuglebakkevej 94 - 109

01.02.05-P16-7-22

Resume

Ejeren af ejendommen Fuglebakkevej 94 ønsker at opføre nyt etageboligbyggeri bestående af mindre lejligheder med tilknyttede fællesarealer af høj kvalitet. Boligerne tænkes opført som ”særlige boformer”, heraf ca. 30 pct. almene boliger. Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der på baggrund af denne startredegørelse skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør realisering af boligprojektet.

Beslutning

Klima- Plan og Boligudvalget vedtog,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for boligprojekt med særlige boformer, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Derudover besluttede udvalget, at projektet samlet set skal medføre en øget biofaktor med henvisning til de fire store træer, som skal erstattes af lignende træer.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for boligprojekt med særlige boformer, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen på mødet den 20. november 2023 mhp. besigtigelse.

Besigtigelsen finder sted mandag den 27. november 2023.

Sagsfremstilling af 20. november 2023

Ejeren af ejendommen Fuglebakkevej 94 ønsker at nedrive den eksisterende erhvervsbygning, som er opført i 1989 (Nørrebro Bazar), og i stedet opføre en etageboligejendom, som rummer 1-3 værelses lejligheder med gode fællesarealer tilknyttet. Den eksisterende erhvervsbygning fremstår meget nedslidt og med ringe arkitektoniske og bymæssige kvaliteter. Den eksisterende bygning er ikke bevaringsværdig. Ca. 30 pct. af de nye boliger bliver almene boliger, og ejer indgår i den forbindelse i en konkret dialog med det almene boligselskab FSB, som også ejer naboejendommen Engbakken. Projektet beskrives i vedlagte startredegørelse (bilag 1).

Projektområdet bærer i dag præg af at være en bagside og en blindgyde, hvor byen ”ender”, men hvor byhaven dog udgør et lille grønt åndehul. Området afgrænses af Bispeengbuen og Bispeengen mod nord, jernbanetracé og byhave mod vest, den 8 etager høje etageejendom Engbakken/Falck stationen mod øst samt Fuglebakkevej og etageboligejendomme mod syd. Den omkringliggende bygningsmasse består primært af bygningsvolumener omkranset af asfalterede og hegnede arealer, der anvendes til bilparkering.

Projektforslaget

Projektområdet - for enden af Fuglebakkevej – er reelt afskåret fra den omkringliggende by med hegn, bygninger og infrastrukturanlæg. Hovedgrebet i projektet er derfor at skabe et nyt knudepunkt og en ny stiforbindelse under bygningen, som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen, og med nye grønne forbindelser knyttet til en eventuel omdannelse af Bispeengbuen. Visionen for omdannelse af Bispeengbuen er, at den sydlige brobue rives ned, og at området vest for Nordre Fasanvej, som projektområdet indgår i sammenhæng med, erstattes af en grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen.

Byggefeltet afgrænses af de bindinger, som arealet er underlagt, og særligt respektafstand til jernbanetracé, de store og kritiske rør og ledninger i jorden, pumpestationen samt vejadgangen til Genbrugsstationen.

Det nye byggeri bliver på i alt ca. 6.800 m². Arkitekturen henter sin inspiration i stedets sammensatte karakter, herunder de industrielle strukturer og varierende bygningshøjder, der også præger området. Antal etager vil variere - fra 4 etager mod byhavens mindre skala, til 8 etager mod naboejendommen Engbakken/Falck stationen, der ligeledes er i op til 8 etager og Fuglebakkevej 92, som er 7 etager.

Da området, der er et tidligere lavtliggende engareal, er udsat i forhold til oversvømmelse, etableres bygningen på et let hævet terræn, som medvirker til at beskytte ejendommen ved skybrud. Stueetagen bliver åben og indbydende og skal medvirke til at skabe gode vilkår for fællesskab i ejendommen. Derfor påtænkes de fleste fællesfaciliteter etableret i ejendommens stueetage.

Lokalplanområdet omfatter Byhaven (Fuglebakkevej 109) og Fuglebakkevej 94. Byhaven er vigtig for området, og bliver bevaret. Et boligprojekt som skitseret i nærværende startredegyrelse indebærer dog, at en mindre del af det kommunale byhave-areal mod nordøst/indfaldsvejen inddrages som en del af projektområdet. Den endelige afgrænsning fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag. Der vil endvidere i det videre arbejde være fokus på byggefeltet og parkeringspladsernes placering i forhold til vejadgangen og vendeplads til Genbrugsstationen fra Nordre Fasanvej (Bispeengen), som skal bevares.

Boligtyper

En kommende lokalplan vil med udgangspunkt i planlovens muligheder, stille krav om 25 % almene boliger. Der er derudover dialog med bygherre om opførelse af flere end 25% almene boliger (op til 30%) i forbindelse med salg af en mindre del af den kommunale byhave, hvilket sammen med de øvrige salgsvilkår forventes at blive forelagt til Kommunebestyrelsens endelige godkendelse medio 2024.

Bebyggelsen opføres som "særlige boformer" med større indendørs fællesarealer, og projektet bidrager dermed til den socialt bæredygtige by. Målgruppen er f.eks. young professionals, studerende, singler, kærestepar, vennepar og den lille børnefamilie. Det er tanken at gøre det let at dyrke fællesskabet i ejendommen, således at forskellige beboere i forskellige livssituationer kan mødes om fælles aktiviteter, og hvor fællesarealerne i stueetagen deles mellem privat og almen aktør. En nærmere definition af beboer-målgruppen afklares i forbindelse med den videre lokalplanproces.

Opholdsarealer og træer

Opholdsarealer må ikke være belastet af støj, og de placeres derfor mod syd, hvor bygningen kan agere støjmur for trafikstøjen fra Bispeengbuen og S-banen. Mod syd er der samtidig optimale muligheder for sol året rundt. På terræn etableres opholdsarealer i forlængelse af byhavens grønne arealer, og i forbindelse med stueetagens fællesarealer. Oppe på etagerne etableres tagterrasser i direkte forbindelse til fælleslokaler for beboerne.

Udgangspunktet for krav til opholdsareal er for "særlige boformer" mindst 30 % af etagearealet. Opholdsarealet kan i dette projekt vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur, jf. Kommuneplan 2021. Samlet bliver der etableret opholdsareal svarende til ca. 20 % af etagearealet.

Inden for lokalplanområdet (Fuglebakkevej 94 og 109) udgør det grønne areal på terræn aktuelt ca. 40% (ca. 1.740 m²). Med projektet stiger denne procentvis andel af grønt på terræn til ca. 55 % (ca. 2.240 m²), da de arealer, som i dag er belagt med asfalt, begrønnes. I det videre arbejde vil der være fokus på at skabe grønne og attraktive opholdsarealer, der understøtter fællesskabet i bebyggelsen og samtidig medvirker til både øget biofaktor og biodiversitet i området.

De eksisterende 6 bevaringsværdige platantræer mod Bispeengbuen vil ikke kunne bevares, og en lokalplan vil derfor stille krav om etablering af erstatningstræer for disse.

Udarbejdelse af plangrundlag

Fuglebakkevej 94 -109 er omfattet af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade, der er udlagt som byudviklingsområde (Byudvikling ved Bispeengbuen) med blandede byfunktioner, en bebyggelsesprocent på maksimalt 180 % 'for området i under ét' og et maksimalt etageantal på 6 etager. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét er ca. 170 % og i overensstemmelse med kommuneplanen. Byggeriet opføres i op til 8 etager, og det forudsættes derfor, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår etageantal.

Projektområdet er et delområde inden for lokalplanområdet. Der vil senere blive fastsat en endelige matrikulær afgrænsning for dette delområde. Det vurderes på nuværende tidspunkt, at den fremtidige bebyggelsesprocent for dette delområde bliver på ca. 300 %. Det andet delområde - byhaven - vil have en bebyggelsesprocent på ca. 10 %, så der fortsat er mulighed for mindre skure. Byhavens udlægges som grønt rekreativt område i lokalplanen. Bebyggelsesprocenten er tilsvarende andre byggefelter i området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Projektet er lokalplanpligtigt og forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at området i dag fremstår slidt, aflukket og lettere utrygt. Et nyt boligbyggeri med en aktiv og åben stueetage, og en ny stiforbindelse herigennem, vil - i sammenhæng med byhaven - medvirke til en øget bykvalitet og tryghed i området.

En kombination af almene og private boliger, der er centreret om fællesskab, er i god tråd med både Kommuneplan 2021 og det boligpolitiske udspil om ”Udbygning af den blandede by”, der har fokus på blandede ejerformer, flere boliger for folk med almindelige indkomster samt boligformer, der understøtter fællesskaber.

Forvaltningen vurderer samtidig, at der i det videre arbejde skal være fokus på, at udarbejde et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 20. november 2023, pkt. 139

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes lokalplan for boligprojekt med særlige boformer, og
2. at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg.

Beslutning 20. november 2023, pkt. 139

Udvalget udsatte sagen med henblik på besigtigelse.

Bilag

Bilag 1 - Startredegørelse_Fuglebakkevej 94-109

Bilag tidligere startredegørelse

Punkt 147: Fuglevangsvej 12 A-B, Ansøgning om opdeling af to bolig- og erhvervslejligheder til fire mindre boliger

02.34.02-P19-361-23

Resume

I en igangværende byggesag om renovering og ombygning af en beboelsesejendom beliggende på Fuglevangsvej 12 A-B med 8 eksisterende lejligheder, hvor der i 2021 er meddelt byggetilladelse, har ejendommen i mellemtiden fået ny ejer. Den nye ejer ønsker at opdele de to ca. 170 m² store eksisterende stuelejligheder i to plan til fire mindre selvstændige beboelseslejligheder i et plan. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet ikke følger rammebestemmelser for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser i Kommuneplan 2021.

Beslutning

Klima- Plan og Boligudvalget vedtog,
at der gives tilladelse til opdeling af to lejligheder til fire mindre, herunder

1. at eksisterende 30 m² erhverv pr. lejlighed konverteres til boligareal,
2. at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af to bilparkeringspladser mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond - og
3. at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af 30 m² opholdsarealer, da der etableres altaner i forbindelse med renovering af ejendommen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der gives tilladelse til opdeling af to lejligheder til fire mindre, herunder

1. at eksisterende 30 m² erhverv pr. lejlighed konverteres til boligareal,
2. at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af to bilparkeringspladser mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond - og
3. at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af 30 m² opholdsarealer, da der etableres altaner i forbindelse med renovering af ejendommen.

Sagsfremstilling

By, Kultur og Miljøområdet behandler en byggesag om renovering og ombygning af en meget nedslidt udlejningsejendom beliggende på Fuglevangsvej 12 A-B.

Ejendommen har 8 eksisterende beboelseslejligheder, hvoraf de to stuelejligheder i to plan, hver har en mindre erhvervsdel på ca. 30 m². Der blev den 25. august 2021 meddelt byggetilladelse til projektet, og projektet er meddelt påbegyndt. Ombygningen omhandler total istandsættelse af de eksisterende boliger samt facade-, gavl- og tagrenovering samt opsætning af altaner. Projektet illustreres i bilag 1-4.

I mellemtiden har ejendommen fået ny ejer. Den nye ejer fortsætter det tilladte projekt, men ønsker at opdele de to eksisterende stue- og 1. sals lejligheder, på hhv. 158 og 176 m², til fire selvstændige beboelseslejligheder uden erhvervsdel, fordelt på to lejligheder i stueetage a 78 m² og to lejligheder på hhv. 80 og 98 m² på 1.sal, jf. bilag 5.

Forvaltningen har praksis for at tillade konvertering af erhverv til beboelse, når erhvervsdelen er tilknyttet en godkendt beboelseslejlighed, og hvor erhvervsdelen kun udgør en mindre areal. Kommuneplanens retningslinjer om en minimumsstørrelse på 55 m² for ombygninger i eksisterende beboelsesejendomme overholdes med det ansøgte.

Den eksisterende gård opgraderes for at imødekomme kriterierne for boligtilvækst. Bykvaliteten styrkes af den planlagte gårdsanering, hvor der foretages begrønning i form af beplantning af bede og træer. Der er en privat fællesvej og redningsareal gennem gården til den bagvedliggende selvstændige ejendom Fuglevangsvej 12C, hvilket har indflydelse på gårdarealets fremtidige indretning, jf. bilag 6-11.

Da der ikke er mulighed for etablere parkering på egen grund, søges der om dispensation fra krav om etablering af parkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden for to bilparkeringspladser.

Regelgrundlag

Der er ingen lokalplan for området, så det er kommuneplanens rammebestemmelser, der er gældende. Området, hvor ejendommen er beliggende, er udlagt til beboelse.

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst, at projekter med f.eks. opdeling af boliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Projekter vurderes desuden på baggrund af, hvilke effekter projektet har for den omgivende by, idet der bl.a. lægges vægt på følgende kriterier:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej), hvor denne ejendom er beliggende, er der særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til den omgivende by.

I følge bygningsreglementets § 399 skal der på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler mv. i forhold til anvendelsen af bygningen.

Parkeringsarealerne skal kunne benyttes af bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen vurderer, at den ønskede opdeling til fire mindre lejligheder er i overensstemmelse med kommuneplanens visioner om blandet by og boliger for alle, da beboelsesejendommen hermed åbner op en bredere lejergruppe. Hertil bidrager renoveringen af ejendommen, opsætning af altaner, begrønning af gavle mod Fuglevangsvej og indretning af et indbydende gårdmiljø til visionen om øget bykvalitet.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 524.040 kr. for to bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen den anden halvdel af udgiften. Er parkeringspladsen ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 2 - Fremtidig, Facade Nord.pdf

Bilag 3 - Fremtidige, Facade Syd.pdf

Bilag 4 - Fremtidige forhold, stue.pdf

Bilag 5 - Fremtidige forhold, 1.sal.pdf

Bilag 1 - Ændrings andragende

Bilag 6 - Måleblad der viser den private fællesvej til Fuglevangsvej 12C

Bilag 7 - 2320002_FVV12A_K01_H0 Situationsplan.pdf

Bilag 8 - Foto fra gård 1

Bilag 9 - Foto fra gård 3

Bilag 10 - Foto fra gård 4

Bilag 11 - Foto fra gård 6

Punkt 148: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om et grønnere Nordens Plads

01.00.05-G01-3-23

Resume

Kommunalbestyrelsen oversendte den 28. august 2023 forslag til beslutning om et grønnere Nordens Plads. Forslagsstiller ønsker at påbegynde en udvikling af Nordens Plads med grønne tiltag og trafikale analyser af parkeringsforholdene. Udvalget skal tage stilling til forslaget.

Beslutning

Klima- Plan og Boligudvalget tog sagen til orientering.

Indstilling

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

at beslutningsforslaget ikke tiltrædes, idet forslaget i sin helhed allerede er en del af den besluttede udvikling af Nordens Plads.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Klima-, Plan- og Boligudvalget samt Miljø- og Trafikudvalget,

at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen oversendte den 28. august 2023 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlem Anders Storgaard om et grønnere Nordens Plads.

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

1. at der afsættes midler til en områdefornyelsespulje, der kan påbegynde udvikling af området ved Nordens Plads med nye grønne tiltag, mens en større plan for området afventes.
2. at der på Nordens Plads laves en plan for et nyt grønt område, der kan give området et markant løft.
3. at det afsøges, hvorvidt Frederiksberg i et samarbejde med ejeren vil kunne udvide parkeringskælderens under Domus Vista med yderligere parkeringspladser, så mere plads kan frigøres til grønne arealer over jorden.
4. at det reelle parkeringsbehov for Nordens Plads afdækkes gennem en analyse af belægningen af de eksisterende parkeringspladser både under og over Nordens Plads.

Det Konservative Folkeparti forholder sig derudover skeptisk til planerne om markant yderligere fortætning af området. Ny bebyggelse skal bibringe området værdi f.eks. gennem afskærmning af larm fra Roskildevej.

Begrundelse

Det Konservative Folkeparti på Frederiksberg har store visioner for Nordens Plads. Visionen er et større parkareal på Nordens Plads, der fundamentalt vil give området et løft og skabe et nyt grønt område for borgerne lokalt og i hele kommunen.

Det er dog afgørende, at borgerne omkring Nordens Plads allerede fra næste år ser en forandring der hvor de bor. Derfor foreslår Det Konservative Folkeparti, at mens arbejdet med en større vision for området udarbejdes, så påbegyndes arbejdet med at forskønne og byudvikle områdets grønne karakter, så den betonfyldte plads ikke fortsat står hen og venter på den store politiske løsning.

Frederiksberg Kommune ejer ikke grunden under Nordens Plads eller parkeringskælderens under Domus Vista, men Det Konservative Folkeparti vil have undersøgt muligheden for at området kan gøres grønnere og en ny grøn oase etableres til gavn for området og resten af byen. Derfor bør det afsøges, hvorvidt det teknisk er muligt at udvide den eksisterende parkeringskælder under Domus Vista, så mere af parkeringen kan flyttes under terræn. Det reelle parkeringsbehov bør desuden afdækkes.

Det Konservative Folkeparti er desuden bekymret for, at et nyt udviklingsprojekt yderligere vil fortætte området. Derfor forholder vi os skeptiske til planer om nybyggeri, med mindre dette sker i en begrænset mængde og tilfører området øget værdi."

Bemærkninger til forslaget

Kommunalbestyrelsen besluttede den 2. oktober 2023, at den kommende udvikling af Nordens Plads skal afdække potentialet for at igangsætte en områdefornyelse. Udviklingen af Nordens Plads kræver, at grundejerne er med, hvorfor en dialog med grundejerne Heimstaden og KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) forventes påbegyndt i efteråret 2023.

For at en områdefornyelse kan igangsættes kræver det et byfornyelsesprogram, der udarbejdes i samarbejde med lokalområdets beboere og øvrige lokale aktører. Byfornyelsesprogrammet skal godkendes i Kommunalbestyrelsen og efterfølgende indsendes til Social-, Bolig- og Ældreministeriet. Først herefter er en områdefornyelse igangsat med ophæng i Byfornyelsesloven, der bl.a. giver kommunen hjemmel til at finansiere byrumsforbedringer eller andre tiltag på privat grund. Frederiksberg Kommune kan således ikke igangsætte fysiske grønne tiltag på Nordens Plads, før en områdefornyelse i området er igangsat.

Frederiksberg Kommune ejer et lille område på Nordens Plads, hvor byhaven Nordens Have i dag er placeret. I budget 2024 er der afsat midler til byrumsforbedringer på kommunalt areal, herunder en videreudvikling af Nordens Have i dialog med brugerne.

Hvad angår plan for Nordens Plads, indgår det i arbejdet med at igangsætte en områdefornyelse ved Nordens Plads, at der laves en plan for, hvordan det grønne kan bidrage til at give området et markant løft.

Hvad angår udvidelse af parkeringskælderen under Domus Vista, indgår det i dialogen med grundejerne at afdække parkeringsforholdene ved Nordens Plads. Herunder afsøges det, om parkeringskælderen under Domus Vista kan udvides for at frigive plads på Nordens Plads til grønne arealer.

Hvad angår det reelle parkeringsbehov, indgår det i dialogen med grundejerne, at afdække det reelle parkeringsbehov gennem en analyse af belægningsgraden af de eksisterende parkeringspladser både under og over Nordens Plads.

Hvad angår en yderligere fortætning af området kan forvaltningen oplyse, at den gældende lokalplan 175 for Nordens Plads fra 2012 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 225. I forbindelse med Kommuneplan 2021 blev kommuneplanrammen for området nedsat fra en bebyggelsesprocent på 225 til 180 ud fra en vurdering af, hvad området kan bære, og så der fortsat er incitament for grundejerne til at gå ind i et omdannelsesprojekt. En evt. kommende lokalplan vil således skulle overholde den nye ramme, som maksimalt er en bebyggelsesprocent på 180. Et omdannelsesprojekt skal tilføre Nordens Plads bykvalitet, herunder parkering under jorden, grønne byrum og stiforbindelser til det omkringliggende område samt byggeri med høj arkitektonisk kvalitet. Støjreducerende tiltag vil indgå som en væsentlig del af dette arbejde.

Den forventede proces omkring udvikling af Nordens Plads, der bl.a. skal afdække potentialet for at igangsætte en områdefornyelse, forventes at starte i efteråret 2023 med en dialog med grundejerne. Formålet med dialogen er at forventningsafstemme og opnå en fælles forståelse af, hvad en kommende udvikling indebærer. Herunder at sætte rammen for en inddragende proces for beboere, brugere og borgere. En inddragende dialogproces forventes gennemført i 2024 med udgangspunkt i tidligere inddragelsesprocesser og i samarbejde med grundejerne.

Eventuelle analyser omkring trafikale forhold, parkering, bynatur og byliv forventes gennemført i 2024 og danner grundlag for beslutning om videre proces. Samtidig gennemføres byrumsforbedringer af det kommunale areal på Nordens Plads ved Nordens Have, som besluttet i budget 2024. I efteråret 2024 besluttet en retning for udvikling af Nordens Plads og eventuel områdefornyelse. Den videre proces kunne være en helhedsplan, der er en overordnet plan for området, som sikrer sammenhæng og synergi for en udvikling, men som ikke er juridisk bindende. En helhedsplan kan indarbejdes i Byfornyelsesprogrammet for en områdefornyelse samt eventuelt danne grundlag for en ny lokalplan.

By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

By- Kultur- og Miljøområdet vurderer, at forslaget i sin helhed allerede er en del af den besluttede udvikling af Nordens Plads. Forslaget om at bruge midler fra områdefornyelsespuljen på privat grund kan først udmøntes, efter en områdeudvikling er besluttet, hvilket forventes at kunne ske ultimo 2024.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Erhvervsstrategisk udvalg, Miljø- og Trafikudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten,
Kommunalbestyrelsen

Punkt 149: Endelig vedtagelse af lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3

01.02.05-P16-6-23

Resume

Forslaget til Lokalplan 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi (SAVE 3) har været i offentlig høring, og der er indkommet høringssvar, som ikke har givet anledning til væsentlige ændringer. Klima-, Plan-, og Boligudvalget skal tage stilling til, om planen skal vedtages endeligt med den ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog Lokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 med bemærkninger om, at der tilføjes en sætning om dispensationsmulighed og vanskeligheden for altanopsætning mod gadeplan i bemærkningerne til lokalplanen.

Indstilling

By-, Kultur-, og Miljøområdet indstiller,

at Lokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3 vedtages endeligt.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan-, og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2023, at offentliggøre forslag til Lokalplan 238 i en periode på otte uger, at afholde åbent-hus-arrangement og ikke udarbejde en miljøvurdering.

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at Klima-, Plan- og Boligudvalget i en konkret sag nedlagde et forbud efter planlovens § 14 mod udskiftning af originale trævinduer til træ/alu vinduer på en bevaringsværdig ejendom med SAVE-værdi 3. Udvalget besluttede samtidig, at udarbejde en temalokalplan for alle ejendomme, som er bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3.

Bygninger, der udpeges i lokalplanen, er bygninger udpeget i Kommuneplan 2021 med SAVE-værdi 3 undtaget mere homogene bebyggelser, som allerede er omfattet af en bevarende lokalplan med en velfungerende praksis. Lokalplanen udpeger 844 bygninger på Frederiksberg.

Lokalplanen har til formål at sikre de udpegede bygninger mod nedrivning eller ændringer i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette skal sikre, at der i tilladelser kan fastsættes vilkår, der medfører, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer eller ombygninger sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø.

Høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden den 12. juli 2023 til den 6. september 2023. Pga. tekniske problemer, hvor der i få dage var vanskeligheder med at åbne planen i nogle browsere, blev høringen forlænget til 27. september 2023. Forvaltningen har i høringsperioden besvaret spørgsmål fra borgere, foreninger m.fl. om lokalplanforslaget.

Der er i høringsperioden blevet afholdt åbent hus med deltagelse fra forvaltningen, hvor ca. 50 borgere mødte op. Her blev lokalplanprocessen, den offentlige høring og baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen drøftet. Der var en gennemgang af lokalplanens indhold i hovedpunkter og derefter var der spørgsmål og debat i plenum i en times tid. Til sidst fik borgerne mulighed for at tale med én fra forvaltningen ansigt til ansigt.

Under dialogen i plenum var der ros fra mange til lokalplanen og kommunens arbejde for at passe på byen, og der var kritik fra nogle. Alle de emner, som blev drøftet, går igen i høringssvarene, blandt andet:

- Bekymring for om lokalplanen påvirker sagsbehandlingstiderne, og om kommunen har ressourcerne til at håndtere de ansøgninger, der vil komme,
- Kritik af begrænsning i mulighederne for etablering af altaner mod gaden,
- Bekymring for øgede udgifter til bygningsvedligehold,
- Spørgsmål om hvorfor man ikke har foretaget nye SAVE registreringer i forbindelse med lokalplanen,
- Spørgsmål om hvordan kommunen kommer frem til, hvad man må.
- Spørgsmål om man kan få vejledning til hvad man må.

Høringssvar

By-, Kultur- og Miljøområdet har i høringsperioden modtaget 46 høringssvar. Høringssvarene kommer fra borgere, foreninger, myndigheder, interesseorganisationer og museer. De fleste vedrører generelle spørgsmål til lokalplanens bestemmelser, særligt hvordan de tænkes administreret. En del høringssvar omhandler konkrete bygninger. Overordnet er der opbakning til at sikre kommunens bevaringsværdige bygninger, og mange finder det glædeligt, at Frederiksberg Kommune nu tager dette skridt for at sikre bevaringsværdierne. Flere nævner, at det er vigtigt at kommunen tager den fælles bygningsarv alvorligt. Der er også mange bekymringer og spørgsmål særligt knyttet til administrationspraksis (tid, økonomi og ligebehandling), samt konkrete forespørgsler om vedligehold, bæredygtige tiltag, muligheder for altaner, samt konkrete ønsker til enten at undtage eller medtage ejendomme i lokalplanen.

Alle høringssvar kan ses i bilag 2. Høringssvarene er resumeret og vurderet i bilag 3.

Vurdering af høringssvar

Behovet og baggrunden for temalokalplanen

Flere glæder sig over lokalplanen og sætter pris på, at kommunen ønsker at passe på Frederiksbergs særlige arkitektur og kulturhistorie. Men flere undrer sig også over behovet for en temalokalplan, der omfatter så mange ejendomme, finder den unødvendigt og mener, at praksis på Frederiksberg allerede er ganske restriktiv.

Frederiksberg Kommune oplever en stigende efterspørgsel på ombygning eller nedrivning af bevaringsværdige ejendomme, og kommunen ønsker i den forbindelse bedre redskaber til at sikre bevaringsværdige bygninger.

I dag er bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 optaget i Kommuneplanen, og der er dermed sikret en proces hvormed nedrivning kan forhindres. Bevaringsværdige bygninger er dog først sikret mod bygningsændringer, der forringer bevaringsværdierne, hvis de er omfattet af en bevarende lokalplan.

Frederiksberg Kommune er også i gang med at udarbejde flere lokalplaner, som omfatter større områder på Frederiksberg. Senest bevarende lokalplan 237 for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Kommunens administration efter lokalplanen

Mange er bekymrede for forlængede sagsbehandlingstider, øget timeforbrug og deraf øgede omkostninger. Flere spørger, om der afsættes flere ressourcer til sagsbehandling, og om kommunen kan tilbyde faglig rådgivning. Mange spørger, hvordan forvaltningen vil administrere efter lokalplanen, hvordan kommunen vil sikre ensartet og transparent sagsbehandling, og hvordan forvaltningen vil vurdere hvad, der er den "rigtige" og "oprindelige" løsning i en given sag.

Forvaltningen forventer ikke, at lokalplan 238 vil medføre øget ressourceforbrug at administrere efter. Mere end halvdelen af de omfattede ejendomme er allerede i dag omfattet af bevarende bestemmelser i ældre lokalplaner eller tinglyste servitutter, hvor ombygninger også kræver tilladelse efter planloven. Med lokalplan 238 bliver planbestemmelserne ensartet og forenklet, og de sidste bygninger med bevaringsværdi 3 kommer med. I sager, hvor ombygningen kun kræver byggetilladelse, bruger forvaltningen i dag også ressourcer på at vejlede om bevaring.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning er gældende for alle offentlige forvaltninger og iagttages altid i byggesagsbehandlingen. Ansøgninger om dispensation fra lokalplan 238 vil blive behandlet efter den allerede etablerede praksis for sagsbehandling af byggesager om bygningsbevaring. Den er etableret gennem mange års fagligt kompetent byggesagsbehandling, og en afgørelse er ikke op til den enkelte byggesagsbehandlers viden og smag, men tager udgangspunkt i kommunens praksis i lignende sager.

Sagsbehandlingen tager altid udgangspunkt den enkelte bygnings specifikke arkitektur og bevaringsværdier, dels som beskrevet i den oprindelige SAVE-registrering, dels ud fra bygningens fremtræden på tidspunktet for ansøgningen. I lokalplanens redegørelse er beskrevet, hvad bevaringsværdien typisk er knyttet til henholdsvis bygninger opført før ca. 1930 og i bygninger opført efter ca. 1930. Det er dog forskelligt, hvad der er vigtigt at bevare på forskellige bygninger. Derfor foretages altid en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Forvaltningen tilbyder forhåndsdialogmøder om konkrete projekter og vejleder om konkrete bygningers bevaringsværdier og gode måder at renovere og energiforbedre, samt om hvad man kan forvente at få tilladelse til.

Økonomien for de berørte ejendomme

Flere er bekymrede for øgede udgifter for bygningsejere, som følge af lokalplanen. F.eks. til rådgivning, dyrere materialer, drifts- og vedligehold samt øgede forsikringspræmier. Enkelte efterspørger muligheden for økonomisk støtte, evt. ved at sænke ejendomsskatten og gøre byggesagsbehandlingen gratis. Nogle spørger, hvordan kommunen vil sikre, at bygningsmassen ikke blive dårligere vedligeholdt som følge af disse mulige øgede udgifter.

Udgifter til almindeligt vedligehold kan ikke undgås når man ejer en bygning, hvad enten den er bevaringsværdig eller ej. Lokalplanen kan betyde, at man ved udskiftning af bygningsdele ikke kan vælge de umiddelbart billigste løsninger, men der vil heller ikke blive stillet krav til uproportionelt dyre specialløsninger. Det er forvaltningens vurdering, at de billigste løsninger ikke altid er billigst set i et flerårigt perspektiv. Samtidig findes der almindelige produkter på markedet (f.eks. vinduer) som passer bedre til bevaringsværdige bygninger og holder længere.

Byggesagsbehandling efter planloven er gratis. Det er kun byggesagsbehandling efter byggeloven, som er gebyrbelagt. En byggesag, som kun kræver en dispensation fra lokalplan 238, men ingen byggetilladelse, vil ikke koste noget i byggesagsgebyr. Kommunen giver ikke tilskud til byggearbejder på nuværende tidspunkt, og Lov om kommunal ejendomsskat giver ikke mulighed for at fritage bevaringsværdige ejendomme fra grundskyld. Det er kun tilfældet for fredede ejendomme.

Bebyggelse skal ifølge byggelovens § 14 holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere og andre. Herudover kan kommunen ikke sikre ejendommen mod misvedligehold.

Ved spørgsmål om forsikringspræmier og skattefradrag, henviser forvaltningen til de relevante forsikringsselskaber og skattemyndighederne.

Temalokalplanens bestemmelser

Flere undrer sig over, at lokalplanens bestemmelser ikke er mere præcise og er bekymrede for indskrænkninger i, hvad der tillades. Konkret er mange også bekymrede for, om de kan få tilladelse til opsætning af altaner på facaden. Der spørges også til mulighederne for at indrette beboelse i tagetagen, og hvad der gælder i forhold til gavlmalierier.

Man kan udforme en bevarende lokalplan med forholdsnormer og/eller med kompetencenormer. Forholdsnormer er bestemmelser i en lokalplan, der tydeligt angiver, hvad der er umiddelbart tilladt, og hvad der ikke er. Kompetencenormer anvendes i hovedreglen kun til bevarende lokalplaner, hvor det er hjemlet direkte i planlovens § 15 stk. 2 nr. 18 at en lokalplan kan optage bestemmelser "om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres". Da bygningerne omfattet af temalokalplanen er meget forskellige, er typen af potentielle fremtidige byggearbejder også meget forskellige. Derfor er det vurderet, at kompetencenormer var den bedste måde at sikre bevaringsværdierne for de omfattede ejendomme. Alternativet med at udarbejde forholdsnormer, der omfatter alle tænkelige situationer for alle ejendomme, vil være ekstremt omfattende.

For at give bygningsejerne en forventning om, hvad man kan forvente, er der i lokalplanens redegørelse side 11-14 beskrevet, hvad bevaringsværdien ofte knytter sig til i bygninger opført henholdsvis før og efter 1930. Helt generelt gælder det, at hvis byggearbejder tager hensyn til disse bygningsdele og -detaljer, kan der gives tilladelse.

I forhold til altaner, er de vejledende retningslinjer i Frederiksberg Kommunes altanmanual, Din nye altan – fra idé til ibrugtagning med tillæg, gældende, også for bygningerne omfattet af lokalplan 238. Altanmanualen åbner mulighed for at opsætte altaner mod gaden, men beskriver samtidig at det rummer de største udfordringer blandt andet på grund af bevaringshensyn. Disse bevaringshensyn er som regel størst på bygninger med bevaringsværdi 3 eller højere, hvorfor det netop ikke er forventeligt, at der kan gives tilladelse til altaner her. Altanmanualen er rettet mod alle slags bygninger og vi har med lokalplan 238 haft mulighed for at præcisere, at man ikke umiddelbart skal forvente, at få tilladelse til altaner mod gaden på bygninger med bevaringsværdi 3. Derfor er der i lokalplan 238 en skærpelse specifikt med hensyn til altaner mod gaden, hvor der i lokalplanens § 6.7 fastsættes at "Som udgangspunkt er det ikke forventeligt, at der gives tilladelse til etablering af nye altaner til gadesiden".

Muligheden for opsætning af altaner beror altid på en konkret vurdering, men kommunen ønsker med ovennævnte formulering at tydeliggøre, at man som udgangspunkt ikke kan forvente, at få tilladelse til altaner mod gaden i bygninger med bevaringsværdi 3.

Akutte skader, renovering og modernisering

Flere spørger til, hvad der vil gælde i forhold til renovering og ombygning ved f.eks. støjisolering af vinduer fra trafikstøj, for at leve op til miljøkrav, ved energiforbedringer, eller ændringer som kan medvirke til øget herlighedsværdi. Flere spørger til (forsikrings)skader opstået akut som f.eks. følge af storm eller skybrud. Mange har konkrete spørgsmål til deres egen ejendom, og nogle anmoder om generel dispensation. Der spørges til, hvad det menes med "særskilt vinduespraksis" fra sagsfremstillingen til lokalplanforslaget på udvalgsmøde i Klima-, Plan- og Boligudvalget 12. juni 2023. Endelige er der spørgsmål til forhold vedrørende kloakering og tilgængelighed for handicappede.

Det er muligt at opnå gode løsninger i forbindelse med energiforbedringer, og ved støjisolering af bygninger uden at forringe bevaringsværdierne. Eksempelvis ved isætning af indvendige forsatsruder på originale vinduer. Hvis udskiftning af vinduer er nødvendigt, kan der anvendes nye vinduer, som er udført med traditionelle metoder og materialer udadtil og med lydisolering indvendigt.

Forsikringsskader, som ændrer bygningens ydre udformning, er i lokalplanens forstand sidestillet med en almindelig ansøgning om ændringer. Det betyder, at der f.eks. kan blive stillet krav til udseende og materiale. Ved konkrete spørgsmål til din ejendom kan man booke et forhåndsdialogmøde med en byggesagsbehandler.

Der blev i 2010 vedtaget en vinduespraksis for udskiftning af vinduer i bygninger omfattet af bevarende bestemmelser. Forvaltningen bruger den som administrationsgrundlag i vinduessager. Den skal opdateres, når det kommer til bygninger med høj bevaringsværdi. Det er intentionen at der efter vedtagelsen af lokalplan 238 laves en ny praksis for udskiftning af vinduer specifikt i SAVE 3 bygninger.

Lokalplanen regulerer ikke kloakering på en ejendom. I forhold til tilgængelighed, vil der i mange tilfælde kunne etableres udvendige ramper eller terrænregulering uden, at det ødelægger en bygnings bevaringsværdi. Etablering af elevatorer indvendigt, som ikke ændrer bygningens ydre fremtræden kan etableres uden tilladelse efter lokalplanen. Etablering af indvendige elevatorer, som påvirker den ydre fremtræden og etablering af udvendige elevatorer kan tillades, hvis de ikke forringer bygningens bevaringsværdi.

Øvrige høringssvar

Der her derudover været spørgsmål vedrørende klageadgang, lovgivning, og servitutter, samt spørgsmål til planprocessen og hvordan bygningerne til lokalplaner er blevet udvalgt. Der har også været spørgsmål til temalokalplanen i forhold til "almindelige" bevarende lokalplaner, spørgsmål til nybyggeri og konkret til projekt på hjørnet af Nylandsvej og Nordre Fasanvej. Forvaltningen henviser til høringsnotatet bilag 3, for uddybning af øvrige spørgsmål og svar.

Ændringer til lokalplanen

Lokalplanen indeholder kun relativt få og relativt simple bestemmelser, som de indkomne høringssvar ikke har givet anledning til at ændre. Da det er en bevarende temalokalplan for enkelte ejendomme, regulerer den kun "bygningens ydre fremtræden", og der er primært anvendt kompetencenormer hvor det dikteres, at udvendige ændringer ikke er tilladt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

På baggrund af et høringssvar, er forvaltningen dog blevet opmærksom på en fejl i en adresseangivelse på en enkelt ejendom, som rettes i den endelige lokalplan.

Derudover er lokalplanen forside rettet redaktionelt, således at den i stedet for et kort, indeholder en fotocollage med forskellige SAVE 3 bygninger.

Samtidig er det i redegørelsen præciseret, at det er adresser og dermed hele ejendomme, der er udpeget på kortbilagene i lokalplanen. Der kan derfor være dele af den udpegede adresse, f.eks. en senere tilbygning, der ikke lever op til SAVE 3 kriterierne. Det vil derfor indgå i en konkret vurdering, af en given sag på en udpeget ejendom.

Endelig er det i lokalplanens pkt. 6.5 præciseret, hvad der ikke er tilladt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i medfør af bevaringsbestemmelsen pkt. 6.1. Her er tilføjet "tekniske installationer så som sende- og modtagerantennet mv." til bestemmelsen, som allerede omfatter skilte, reklamer, facadebelysning og markiser.

Dertil har forvaltningen påbegyndt arbejdet med, at udarbejde en ny vinduespraksis specifikt for SAVE 3 bygninger, blandt andet med udgangspunkt i de indkomne høringssvar til lokalplanforslaget.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at Lokalplan 238 sikrer de udpegede bevaringsværdige bygninger mod nedrivning og sikrer, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer sker nænsomt og med respekt for bevaringsværdier, arkitektur og det omgivende miljø.

Høringen har vist en generel opbakning til en sikring af bygningerne.

Mange høringssvar omhandler spørgsmål til administration efter lokalplanen, samt de muligheder og begrænsninger den medfører. Formålet med lokalplanen har været at sikre bygninger med høj bevaringsværdi, så renovering og vedligeholdelse sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier. Forvaltningen vurderer at lokalplanen giver kommunen et bedre værktøj til at sikre dette. Derudover er det forvaltningens vurdering af lokalplanen vil medføre mere ensartet sagsbehandling for de omfattede ejendomme, uden øget ressourceforbrug. Ligesom med altansagerne er der etableret en fast gruppe af sagsbehandlere, der skal behandle de bygninger, der er omfattet af den nye lokalplan, så der sikres fremdrift. På nuværende tidspunkt afventer 63 sager sagsbehandling. Disse sager er screenet og forberedt, og der har været afholdt dialog, så der kan svares i sagerne umiddelbart efter vedtagelsen.

Det er fortsat forvaltningens samlede vurdering, at Frederiksbergs egenart som kommune og by i høj grad er knyttet til bygningernes bevaringsværdier, og det er derfor af afgørende betydning at sikre og fastholde de kvaliteter, der gør dem bevaringsværdige.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1_Lokalplan 238

Bilag 2_Høringsvar samlet_åbent

Bilag 3_Høringsnotat lokalplan 238_åben

Punkt 150: Genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen - anlægsbevilling

04.00.00-P20-2-23

Resume

Der er i kommunens vedtagne Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025 afsat et rådighedsbeløb på i alt 2,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på hhv. Lindevangskolen og Søndermarksskolen - fordelt med 1,3 mio. kr. i 2024 og 1,0 mio. kr. i 2025. Denne sag omhandler anlægsbevilling af rådighedsbeløbet i 2024 på 1,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen i 2024.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at de 1,3 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2024 til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen i 2024 anlægsbevilges, og
2. at bevillingen og rådighedsbeløbet på 1,3 mio. kr. overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Undervisningsudvalgets ramme i 2024, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

Udvalget ønsker, at forvaltningen fortsat følger udviklingen inden for klimavenlige underlag på kunstgræsbaner.

Indstilling

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

1. at de 1,3 mio. kr. afsat som rådighedsbeløb i 2024 til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen i 2024 anlægsbevilges, og
2. at bevillingen og rådighedsbeløbet på 1,3 mio. kr. overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Undervisningsudvalgets ramme i 2024, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Undervisningsudvalget,

1. at bevilling og rådighedsbeløb på 1,3 mio. kr. afsat i 2024 til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangsskolen overføres til Undervisningsudvalget fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme, da Undervisningsudvalget er projektejer på anlægsprojektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget, at sagen tages til orientering.

Sagsfremstilling

Der er i kommunens vedtagne Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025 afsat et rådighedsbeløb på i alt 2,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på hhv. Lindevangskolen og Søndermarksskolen. De 2,3 mio. kr. er fordelt med 1,3 mio. kr. i 2024 og 1,0 mio. kr. i 2025. Denne sag omhandler anlægsbevilling af rådighedsbeløbet i 2024 på 1,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen i 2024.

En sag med bevilling af det resterende rådighedsbeløb i 2025 på 1,0 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på Søndermarksskolen forelægges politisk ultimo 2024, da dette projekt først gennemføres i 2025, efter den igangværende renovering af Søndermarksskolen er færdig.

xt-decoration: underline;">Om kunstgræsbanerne på byens skoler

På Frederiksberg er der i tilknytning til Lindevangskolen, Skolen på la Cours Vej, Skolen på Duevej og Søndermarksskolen en fodboldbane af kunstgræs - med tilhørende, mindre lysanlæg. Skolekunstgræsbanerne benyttes af skolerne og institutioner i dagtimerne og af foreningsidrætten eftermiddag og tidlig aften. Desuden kan borgere i udvalgte tidsrum benytte de fire skolebaner til selvorganiseret brug, da banerne er en del af kommunens ordning med Åbne Friarealer. Kunstgræsbelægningen har sand som stabiliserende infill, hvilket tilgodeser den "bredere brug" af banerne af både skolerne og fritidslivet. Der bruges ikke performance-infill af gummigranulat på skolekunstgræsbanerne.

Børne- og Ungeområdet (Undervisningsudvalget) er ejer af de fire baneanlæg og ansvarlig for den løbende drift og vedligehold heraf - herunder ifm. en indgået aftale med Frederiksberg Gartner- og Vejservice (FGV) om drift og pleje af

banerne. Frederiksberg Idræt (FIU) er ansvarlig for at administrere og koordinere foreningslivets brug af banerne - i tæt dialog med de enkelte skoler samt Kultur og Fritid.

Da alle skolebanerne ligger i bytætte omgivelser tæt på privat beboelse, har både kommunen og FIU fokus på, at den helårslige brug af banerne ikke skal være naboerne til gene.

Genopretning af kunstgræsbanerne på Lindevangskolen og Søndermarksskolen

Kunstgræsbanerne på Lindevangskolen og Søndermarksskolen har i flere år været præget af vedvarende problemer med dårligt dræn og ujævn bundopbygning under kunstgræstæppet, hvilket gør banerne bulede og uegnede at spille på. Banen på Lindevangskolen bruges derfor i dag kun til "skolegård" og ikke til idrætsundervisning, da den er for farlig at benytte. Tilsvarende benytter foreningsidrætten kun den ene halvdel af banen, da den anden halvdel er for farlig at træne/spille fodbold på. Det er således af væsentlig betydning for både undervisning og foreningsliv, at genopretningen af banen sker hurtigst muligt.

Der er derudover vedvarende problemer med lysanlægget tilknyttet banerne på Lindevangskolen og Søndermarksskolen. Det skyldes et forældet lysanlæg med manuelt tænd/sluk-system, der ofte ikke fungerer, ødelagte lyskontakter samt manglende drift/udbedring af ødelagte lyskontakter og problemer i øvrigt - bl.a. som følge af en uautoriseret brug af lysanlæggene.

Der henvises til vedlagt bilag 1 for billeder fra Lindevangskolen og de nævnte problemer med den ujævne kunstgræsbane og det forældede lysanlæg.

Som følge af ovenstående problemer er der i kommunens vedtagne Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025 afsat et rådighedsbeløb på i alt 2,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen (inklusive forbedring af lysanlæggene/lysstyringen) på hhv. Lindevangskolen og Søndermarksskolen. De 2,3 mio. kr. er fordelt med 1,3 mio. kr. i 2024 og 1,0 mio. kr. i 2025.

Det er planen, at genopretningen af kunstgræsbanen på Lindevangskolen gennemføres i 2024, mens genopretning af kunstgræsbanen på Søndermarksskolen gennemføres i 2025, efter den igangværende totalrenovering af Søndermarksskolen er færdig.

Indhold, tidsplan og økonomi

Selve genopretningsprojektet af kunstgræsbanen på Lindevangskolen starter op i slutningen af 2023 med kvalificering og fastlæggelse af opgavens organisering, rådgivning, indhold, proces, tidsplan, udbudsfasen og anlægsfasen. Anlægsfasen placeres i foråret 2024, når jorden er frostfri, hvilket er en forudsætning for genopretningen. Det præcise tidspunkt for anlægsfasens opstart fastlægges i samarbejde med ekstern rådgiver, Lindevangskolen og FIU og målet er at genopretningen foretages hurtigst muligt, så banen igen kan benyttes af klubber og skolen. Selve anlægsfasen er estimeret til at vare ca. 6 uger.

For så vidt angår økonomi, vil de økonomiske hovedposter i projektet blive kvalificeret i tæt samarbejde med ekstern rådgiver, men beløbet på 1,3 mio. kr. består umiddelbart af følgende hovedposter:

Genopbygning inkl. nyt dræn samt genudrulning af kunstgræstæppe oven på ny opbygning inkl. uforudsete udgifter (UFO)	1.000.000 kr.
Opgradering og tilpasning af ældre lysanlæg inkl. uforudsete udgifter (UFO)	100.000 kr.
Rådgivning (intern og ekstern) samt øvrige omkostninger	200.000 kr.
I alt ekskl. moms	1.300.000 kr.

Det skal bemærkes, at det nævnte indhold af genopretningen med den dertil skønnede anlægsøkonomi og tidsplan ikke er kvalificeret før, at selve fundamentet under banens kunstgræstæppe er endeligt undersøgt, da dette vil forudsætte en forundersøgelse med afrulning af det eksisterende kunstgræstæppe og undersøgelse af fundamentet. Projektets indhold, økonomi og tidsplan er således med forbehold herfor.

Økonomi

Der er i kommunens vedtagne Vedligeholdelsesplan for kommunale ejendomme og idrætsanlæg 2021-2025 afsat et rådighedsbeløb på i alt 2,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på hhv. Lindevangskolen og Søndermarksskolen. De 2,3 mio. kr. er fordelt med 1,3 mio. kr. i 2024 og 1,0 mio. kr. i 2025.

Med denne sag indstilles det, at rådighedsbeløbet i 2024 på 1,3 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på Lindevangskolen i 2024 anlægsbevilges, og at de 1,3 mio. kr. overføres fra Klima-, Plan- og Boligudvalgets ramme til Undervisningsudvalgets ramme, da sidstnævnte er projektejer på anlægsprojektet.

En sag med bevilling af det resterende rådighedsbeløb i 2025 på 1,0 mio. kr. til genopretning af kunstgræsbanen på Søndermarksskolen i 2025 forelægges politisk ultimo 2024.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Undervisningsudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 Kunstgræsbanen på Lindevangskolen - billeder

Bevillingsskema - Kunstgræsbane på Lindevangsskolen

Punkt 151: Ansøgning om tilladelse til dispensation for bopælspligten i 2,5 år, mens ejer er udstationeret

03.01.04-K08-1594-23

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til, at en bolig på Lykkesholms Allé ikke benyttes til helårsbeboelse i en periode på 2,5 år i forbindelse med ejers udstationering for arbejdsgiver. Forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan, og ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse. Endvidere skal udvalget drøfte en permanent delegation til forvaltningen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at imødekomme ansøgningen om dispensation for bopælspligten i 2,5 år, mens ejer er udstationeret for arbejdsgiver - og
2. at bemyndige forvaltningen til at give dispensation for bopælspligten i op til 2 år med mulighed for forlængelse i op til 1 år i ansøgninger, hvor brugeren er midlertidigt fraværende i henhold til lov om boligforhold §6, som det tidligere har været praksis i kommunen.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at ansøgningen om dispensation for bopælspligten i 2,5 år, mens ejer er udstationeret for arbejdsgiver, imødekommes - og
2. at forvaltningen bemyndiges til at give dispensation for bopælspligten i op til 2 år med mulighed for forlængelse i op til 1 år i ansøgninger, hvor brugeren er midlertidigt fraværende i henhold til lov om boligforhold §6, som det tidligere har været praksis i kommunen.

Sagsfremstilling

Ansøger søger om dispensation fra bopælspligten på sin ejerlejlighed på Lykkesholms Allé i perioden fra den 1.10.2023 til 31.05.2026, mens ansøger er udstationeret i Tunesien af sin arbejdsplads i Novo Nordisk.

Ansøger oplyser, at hun ikke ønsker at udleje sin lejlighed i perioden, da hun kan have behov for at benytte lejligheden i korte periode med kort varsel. Årsagerne skyldes blandt andet alvorlige naturkatastrofer i Nordafrika, den høje risiko for terror, som der ifølge Udenrigsministeriet er i Tunesien samt krig mellem Palæstina og Israel, hvilket medfører uroligheder i arabiske lande som Tunesien. Det sidste forhold gør, at ansøger aktuelt kan have behov for at rejse til Danmark med én dags varsel. Ansøger forventer desuden at bruge en del af sine weekender og ferier i lejligheden.

Ansøger oplyser, at udlejning af lejligheden ikke er en mulighed pga. langt opsigelsesvarsel i udlejningsforhold. I henhold til lejelovens § 86, stk. 2 er der minimum 1 års opsigelsesvarsel, når der er tale om en ejerbolig eller andelsbolig, som udlejer selv ønsker at bebo, og hvis udlejer ejede boligen på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået.

Ansøger har boet i lejligheden siden 2017. Ifølge oplysninger i BBR-registret er lejligheden en 3-værelses lejlighed på 87m². Ansøger oplyser, at de tre værelser består af en stor stue med køkkenalrum, et soveværelse og et mindre værelse med indbyggede skabe, hvor der ikke er plads til en seng. Ansøger har derfor ikke mulighed for at udleje dele af lejligheden, mens hun er udstationeret, såfremt hun fortsat skal have mulighed for at benytte den selv.

Ansøger forventer at flytte tilbage til lejligheden på Lykkesholms Allé efter udstationeringens afslutning den 31.05.2026 og benytte lejligheden som helårsbolig igen.

Delegation

Med den nuværende delegationsplan er forvaltningen delegeret til at afgøre ansøgninger om dispensation for bopælspligten i op til 1 år. Forvaltningen har de seneste 5 år ikke behandlet ansøgninger om dispensation for bopælspligten i over 1 år pga. udstationering for arbejdsgiver. Frederiksberg Kommune har før 2018 haft en praksis, hvor forvaltningen imødekom ansøgninger på op til 2 år med mulighed for forlængelse i op til 1 år i sager, hvor den hidtidige bruger af boligen er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, midlertidige forflyttelse

eller lignende i henhold til daværende lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 49, stk. 1. Fravær som følge af udstationering for arbejdsgiver blev betragtet som midlertidigt fravær og som omfattet af loven.

Lovgrundlag

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene blev erstattet med lov om boligforhold i juli 2022. Efter § 6, stk. 1 i lov om boligforhold kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen på en bolig, som er udlejet men ubeboet, medmindre den hidtidige lejer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

Ansøger har undersøgt muligheden for at udleje lejligheden helt eller delvist mens hun er udstationeret, hvilket ikke er en mulighed, såfremt ansøger selv skal kunne benytte lejligheden i den ansøgte periode. På baggrund af dette samt ansøgers oplysninger om de nuværende omstændigheder i Tunesien, der gør, at hun har behov for at benytte sin lejlighed på Frederiksberg med kort varsel, vurderer forvaltningen, at ansøgningen er sagligt velbegrundet.

Frederiksberg Kommune har før 2018 haft en praksis om, at forvaltningen imødekom ansøgninger om dispensation for bopælspligten pga. udstationering for arbejdsgiver i op til 2 år med forlængelse i op til 1 år. Da denne ansøgning omhandler dispensation for bopælspligten på 2,5 år pga. ejers udstationering for arbejdsgiver, indstiller forvaltningen at imødekomme ansøgningen, da perioden ligger indenfor den tidligere praksis.

Det vurderes endvidere, at det vil være hensigtsmæssigt, at forvaltningen permanent bemyndiges til at give tilladelse til, at boliger er ubeboet i op til 2 år med mulighed for forlængelse i op til 1 år, i sager om brugerens midlertidige fravær, herunder udstationering for arbejdsgiver, såfremt ansøgningen er sagligt velbegrundet, og at det midlertidige fravær er dokumenteret. Denne bemyndigelse er lig med en tidligere praksis i Frederiksberg Kommune. Den permanente bemyndigelse vil smidiggøre sagsgangen, hvilket vil styrke kommunens indsats med tomme boliger, og borgeren kan hurtigt få afklaring på sin ansøgning.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Punkt 152: Ansøgning om, at boligerne i Fuglevangsvej 12A og 12B kan stå tomme med henblik på renovering

03.01.00-K08-3-23

Resume

En ny ejer af Fuglevangsvej 12A og 12B har efter sin overtagelse søgt om tilladelse til, at boligerne kan stå tomme i over 12 måneder med henblik på renovering. Da den ansøgte periode er længere end den periode, som forvaltningen administrativt kan tillade som ledighedsperiode, forelægges ansøgningen til politisk behandling. Bolig- og Ejendomsudvalget har den 29. november 2021 givet den tidligere ejer tilladelse til at lade boligerne stå tomme for at gennemføre meget omfattende renoveringer. Efter at have indhentet byggetilladelse opgav den tidligere ejer imidlertid projektet og satte ejendommen til salg. Den nye ejer har efter sin overtagelse nu søgt om en ny tilladelse til tomgang med henblik på ombygning til 1. marts 2025.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at tillade, at boligerne på Fuglevangsvej 12A og 12B kan stå tomme i en yderligere periode frem til den 1. marts 2025 med henblik på renovering fra ny ejers side.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det tillades, at boligerne på Fuglevangsvej 12A og 12 B, kan stå tomme i en yderligere periode frem til den 1. marts 2025 med henblik på renovering fra ny ejers side.

Sagsfremstilling

Fuglevangsvej 12A og 12B har i flere år fremstået ekstremt nedslidt og tæt på at være kondemnabel, ligesom ejendommen har haft installationsmangler. Bolig- og Ejendomsudvalget gav senest den 29. november 2021 den tidligere ejer tilladelse til at lade boligerne stå tomme indtil den 1. oktober 2022 med henblik på en omfattende renovering.

Den 10. august 2022 oplyste den tidligere ejer, at projekteringen blev mere omfattende end antaget, og man ønskede derfor en yderligere forlængelse af den tilladte ledighedsperiode. Forvaltningen modtog den 22. september 2022 en nærmere redegørelse om ejendommen. Den 17. november 2022 meddelte den tidligere ejer imidlertid, at ejendommen var sat til salg, og at arbejdet var sat i bero, hvorfor forvaltningen måtte give en tilladelse til tomgang med henblik på et salg.

Den nuværende ejer meddelte den 16. juni 2023 forvaltningen, at man havde overtaget ejendommen og søgte om en ny tilladelse til tomgang. Ansøger har oplyst over for forvaltningen, at ejendommens stand er så dårlig, at den kræver en total renovering, der bl.a. indebærer udskiftning af faldstammer, nye badeværelser og køkkener, etablering af centralvarmeanlæg og facaderenovering samt gavlisolering.

Endvidere har ansøger oplyst på forvaltningens forespørgsel, at renoveringen både indvendig og udvendig forventes at være færdig ultimo februar 2025.

Forvaltningen har i anledning af den nye ansøgning foretaget en ny besigtigelse den 20. september 2023 af ejendommen, der bekræfter ansøgers oplysninger (se bilagte fotos) og kan bekræfte, at Fuglevangsvej 12A og 12B er i så dårlig en forfatning, at ejendommen fortsat har et graverende behov for renovering for at kunne benyttes til beboelse igen. Ansøger bemærkede under besigtigelsen, at hans virksomhed har specialiseret sig i at renovere ældre ejendomme. Under besigtigelsen konstaterede forvaltningen samtidig, at ansøger har begyndt sine arbejder på ejendommen.

Forvaltningen kan i øvrigt oplyse, at ejendommen har fem etager, er opført i 1890 og i dag rummer 10 boliger. Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig (SAVE-værdi 5).

Det tilføjes, at ansøger efter forvaltningens oplysninger er en mindre entreprenørvirksomhed, der således både ejer og udfører arbejderne på ejendommen, og at ansøger ikke er forbundet med den tidligere ejer. Det bemærkes desuden, at renoveringen primært er forsinket på grund af den tidligere ejers opgivelse af sit projekt for ejendommen i 2022.

Lovgrundlag

Efter § 5 i lov om boligforhold skal ejeren anmelde en bolig, der har været ledig i mere end 6 uger, til Kommunalbestyrelsen. Efter bestemmelsens stk. 5 kan Kommunalbestyrelsen indrømme en ejer en længere ledighedsperiode, hvis det dokumenteres, at en bolig er midlertidigt ubeboelig som følge af ombygning.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Der er efter forvaltningens opfattelse reelt tale om de samme arbejder som de arbejder, hvor Bolig- og Ejendomsudvalget tidligere har givet tilladelse til, at boligerne kunne være ledige.

Forvaltningen har umiddelbart indtryk af, at ansøger, der selv driver byggevirksomhed, har den fornødne indsigt og erfaring med renovering af ældre ejendomme i dårlig stand. Desuden finder forvaltningen, at ansøger har givet en realistisk tidshorisont for arbejderne på ejendommen. Endelig har forvaltningen konstateret, at ansøger er begyndt på sine arbejder.

Af disse grunde anbefaler forvaltningen, at ansøgningen godkendes.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning den 29. november 2021 om ejendommen

Ansøgning om tilladelse til tomgang for boliger på Fuglevangsvej 12AB

Svar fra ansøger

Fotos 20.9. 2023 fra Fuglevangsvej 12A og 12B

Mail fra ansøger om tidshorisont for arbejder

Punkt 153: Godthåbsvej 80, st. - Ansøgning om tilladelse til ændring fra bolig til erhverv

03.01.03-K08-2-23

Resume

Ejer har søgt om tilladelse til nedlæggelse af boligen i det blandede lejemål på Godthåbsvej 80, st., for at kunne benytte lokalerne fuldt ud til erhverv. Dette kræver en dispensation fra bopælspligten i henhold til lov om boligforhold, hvilket forelægges til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til nedlæggelse af boligen på Godthåbsvej 80, st. med henblik på benyttelse fuldt ud som erhverv, uden at der stilles krav om erstatningsbolig.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om tilladelse til nedlæggelse af boligen på Godthåbsvej 80, st., med henblik på benyttelse fuldt ud som erhverv, imødekommes uden at der stilles krav om erstatningsbolig.

Sagsfremstilling

Godthåbsvej 80, st., er ifølge BBR-oplysningerne et blandet lejemål på 100 kvm, hvor 83 kvm er boligarealer og 17 kvm erhvervsarealer. Boligdelen er en 2 værelses-lejlighed med toilet og bad.

Ejer har søgt om tilladelse til nedlæggelse af boligdelen Godthåbsvej 80, st., for at kunne benytte lokalerne fuldt ud til erhverv. Ejer bemærker, at erhvervsdele på 17 kvm er så lille et butiksareal, at det er vanskeligt at udleje som butik, hvorfor lejemålet vil egne sig langt bedre som rent erhvervsareal. Ejer tilføjer, at der for mange år siden blev drevet tobaksforretning i butikslokalet.

Ejer begrundes desuden ansøgningen med, at ejer har haft kontakt til flere mulige lejere, der ønsker at drive virksomhed i hele stueetagen, men da de ønsker for at indrette reception, behandlingslokale og kundetoilet, er lokalet utilstrækkeligt. Desuden oplyser ejer, at beboelseslejligheden i dag står tom efter en renovering.

Sager om nedlæggelse af beboelseslejligheder, som følge af konvertering til erhverv, ses meget sjældent i kommunen. Der kan gå flere år uden sager af denne type. Når der har været sager af denne type, har det f.eks. været en beboelseslejlighed, der nedlægges (midlertidigt) for at blive benyttet til lægepraksis eller som daginstitution – altså sager, hvor der har været en grad af hensyn til betjening af borgerne i lokalområdet.

I sager, hvor nedlæggelsen er midlertidig, er der historisk ikke stillet krav om erstatningsbolig, men det er ved tinglysning sikret, at bolig kan retableres. I sager, hvor nedlæggelsen er permanent, er der historisk stillet krav om erstatningsbolig.

Der er dog tale om så få sager ofte over mange år, at der ikke er en egentlig fast praksis på området. Det bemærkes dog, at der i alle sager træffes afgørelse på baggrund af en grundig konkret vurdering, hvor overensstemmelse med plangrundlag har vægtet højt, og hvor der historisk har været udvist tilbageholdenhed.

Nedenfor ses seneste sager om nedlæggelse af beboelseslejligheder:

- 2007 - Vodroffsvej 51, 2. sal: Afslag til nedlæggelse uden krav om erstatningsbolig. Her var det ej heller i overensstemmelse med plangrundlaget.
- 2017 – Alhambravej 18, 1. th.: Tilladelse uden krav om erstatningsbolig, hvor der konverteres til erhvervsformål.
- 2021 – Ceresvej 7-9: Fortsat tidsbegrænset tilladelse indtil 2033 med henblik på at drive børneinstitution uden krav om erstatningsbolig.

Ultimo 2023 har forvaltningen modtaget to ansøgninger om nedlæggelse af beboelseslejligheder – begge sager forelægges til udvalgets stillingtagen.

Selvom der er tale om blot to sager, kan udvalgets stillingtagen til dem, i et vist omfang få præcedens-virkning for afgørelsen af sammenlignelige fremtidige sager, selvom det umiddelbart vurderes at være usandsynligt, at der vil blive

tale om et større antal sager end hidtil. Dertil skal bemærkes, at der er markant flere konverteringer fra erhverv til bolig, og at der i de senere år har været boligtilvækst i Frederiksberg Kommune.

Lovgrundlag

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

Anden lovgivning

Planloven

Nedlæggelse af beboelseslejligheder for konvertering til erhverv vil ikke være i strid med anvendelsesbestemmelserne i plangrundlaget for ejendommen. Godthåbsvej 80, st., ligger på en del af Godthåbsvej, som i Kommuneplan 2021 er udpeget som bydelsstrøg. Her kan der ifølge kommuneplanen etableres butikker, kontor- og serviceerhverv i stueetagen. Endvidere er området omfattet af lokalplan 193, delområde 1, hvor der i stueetagen mod Godthåbsvej foruden boliger kan etableres butikker, kontor- og serviceerhverv, klinikker, caféer og restauranter. Hvis der etableres en butik for dagligvarer og udsalgsvarer, må bruttoetagearealet ikke overstige 200 kvm.

Bygningsreglementet

Nedlæggelse af beboelseslejligheder for konvertering til erhverv vil kræve byggetilladelse, da der vil være tale om en væsentlig anvendelsesændring.

En eventuel tilladelse til nedlæggelse af en beboelseslejlighed, vil derfor kun kunne udnyttes, hvis der opnås byggetilladelse.

Miljølovgivning

Afhængig af hvilken type erhverv, der ønskes konverteret til, kan der være krav i miljølovgivningen, særligt støjkrav, der vil skulle overholdes.

En eventuel tilladelse til nedlæggelse af en beboelseslejlighed for konvertering til erhverv, vil derfor være afhængig af, at eventuelle miljøkrav overholdes.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Lejemålet på Godthåbsvej 80, st., ligger ifølge Kommuneplan 2021 i et bydelsstrøg, og det er forudsat i lokalplanen for området, at der kan etableres erhverv i stueetagen mod Godthåbsvej. Det ansøgte passer godt ind i gadebilledet og nærmiljøet, hvorfor en tilladelse vil understøtte kommuneplanen og lokalplanens formål.

Desuden ligger den bolig, der ønskes nedlagt, allerede i et blandet lejemål. Her er erhvervsarealet på 17 kvm efter forvaltningens opfattelse meget lille i forhold til de pladskrav, som nutidige virksomheder typisk stiller. Endelig er det samlede areal for Godthåbsvej 80, st., ikke så stort, at man risikerer etablering af en for stor enkeltbutik i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Krav om erstatningsbolig vil i praksis betyde, at konverteringen ikke kan finde sted. Det vurderes endvidere, at der overordnet fortsat er boligtilvækst på Frederiksberg.

Af disse grunde finder forvaltningen, at den konkrete ansøgning kan imødekommes.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Ansøgning om nedlæggelse af bolig og ændring til erhverv

Punkt 154: Grønnegårdsvej 15, 1. - Ansøgning om tilladelse til nedlæggelse af bolig

03.01.03-K08-1-23

Resume

Bolig- og Ejendomsudvalget har tidligere den 18. maj 2020 givet tilladelse til, at Københavns Universitet kunne udlåne boligen i Grønnegårdsvej 15, 1., som enkeltværelser til gæsteforskere m.fl. i tre år. Ved denne tilladelses udløb har Bygningsstyrelsen nu på universitetets vegne søgt om tilladelse til permanent nedlæggelse af boligen i henhold til lov om boligforhold, hvilket forelægges til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at imødekomme ansøgningen om tilladelse til nedlæggelse af boligen i Grønnegårdsvej 15, 1., uden at der stilles krav om erstatningsbolig.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at ansøgningen om tilladelse til nedlæggelse af boligen i Grønnegårdsvej 15, 1., imødekommes, uden at der stilles krav om erstatningsbolig.

Sagsfremstilling

Bolig- og Ejendomsudvalget har tidligere den 18. maj 2020 givet tilladelse til, at Københavns Universitet kunne udlåne boligen i Grønnegårdsvej 15, 1., som enkeltværelser til gæsteforskere og foredragsholdere mv. i tre år. Ved denne tilladelses udløb har Bygningsstyrelsen nu på universitetets vegne søgt om tilladelse til permanent nedlæggelse af boligen i henhold til lov om boligforhold. Det oplyses i ansøgningen, at hele ejendommen, hvor boligen ligger, er udlejet af Bygningsstyrelsen til Københavns Universitet. Boligen anvendes dog ikke længere til udlån til gæsteforskere, idet rummene på 1. sal er indrettet til enten grupperum for de studerende eller lokaler for studenterfaglige aktiviteter mv. på universitetet.

Bygningsstyrelsen har over for forvaltningen uddybet ansøgningen med, at det tidligere udlån af boligen formentlig er ophørt ultimo 2021, og at man ikke har planer om, at der skal forekomme beboelse igen. I dag bliver rummene ifølge ansøger anvendt til opholdsrum for studerende, kontorer og studierum, og det er vigtigt for universitetet, at de studerende fortsat har adgang til rummene til disse formål.

Det fremgår af BBR-oplysningerne, at Grønnegårdsvej 15, 1., er på 141 kvm fordelt på 5 værelser, toilet, bad og køkken.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsinstitutioner ved Bülowvej, Rolighedsvej mv. Det fremgår af lokalplanen, at formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende. Det fremgår endvidere af lokalplanens afsnit "Rammer for lokalplanlægning", at anvendelsen blandt andet er fastlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder: Servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier.

Sager om nedlæggelse af beboelseslejligheder, som følge af konvertering til erhverv, ses meget sjældent i kommunen. Ultimo 2023 har forvaltningen modtaget to ansøgninger om nedlæggelse af beboelseslejligheder – begge sager forelægges til udvalgets stillingtagen. For gennemgang af den historiske håndtering af lignende sager, henvises til nr. 155 på dagsordenen.

Selvom der er tale om blot to sager, kan udvalgets stillingtagen til dem, i et vist omfang få præcedens-virkning for afgørelsen af sammenlignelige fremtidige sager, selvom det umiddelbart vurderes at være usandsynligt, at der vil blive tale om et større antal sager end hidtil. Dertil skal bemærkes, at der er markant flere konverteringer fra erhverv til bolig, og at der i de senere år har været boligtilvækst i Frederiksberg Kommune.

Lovgrundlag

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

Anden lovgivning

Planloven

Nedlæggelse af beboelseslejligheder for konvertering til erhverv vil ikke være i strid med anvendelsesbestemmelserne i plangrundlaget for ejendommen. Ejendommen er omfattet af lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsinstitutioner ved Bülowvej, Rolighedsvej mv. Det fremgår af lokalplanen, at formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende. Det fremgår endvidere af lokalplanens afsnit "Rammer for lokalplanlægning", at anvendelsen blandt andet er fastlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder: Servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier.

Bygningsreglementet

Nedlæggelse af beboelseslejligheder for konverteringen vil kræve byggetilladelse, da der vil være tale om en væsentlig anvendelsesændring. En eventuel tilladelse til nedlæggelse af en beboelseslejlighed, vil derfor kun kunne udnyttes, hvis der opnås byggetilladelse.

Miljølovgivning

Afhængig af hvilken type erhverv, der ønskes konverteret til, kan der være krav i miljølovgivningen, særligt støjkrav, der vil skulle overholdes. En eventuel tilladelse til nedlæggelse af en beboelseslejlighed for konvertering til erhverv, vil derfor være afhængig af, at eventuelle miljøkrav overholdes.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Forvaltningen finder, at den ønskede anvendelse vil understøtte undervisningsformål, herunder servicefunktioner for de studerende, og anvendelsen vil således fortsat leve op til formålet med lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsinstitutioner ved Bülowvej, Rolighedsvej mv.

Derfor vil den ønskede anvendelse af lokalerne efter forvaltningens opfattelse også understøtte Frederiksbergstrategien 2020, hvorefter Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby med optimale rammer for uddannelsesinstitutionerne, herunder ved at bidrage til at udvikle campusområderne. Det vurderes endvidere, at der overordnet fortsat er boligtilvækst på Frederiksberg.

Af disse grunde indstiller forvaltningen, at ansøgningen imødekommes.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Ansøgning om nedlæggelse af bolig

Bolig- og Ejendomsudvalgets beslutning den 18. maj 2020

Punkt 155: Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af tag i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Solbjerg Have (for yngre handicappede)

03.11.08-K08-3-23

Resume

KAB har på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap), søgt om en kommunal garanti på 100 procent for et realkreditlån på 1.242.000 kr. til en hastende udskiftning af ejendommens tag. Det skyldes, at ejendommen i dag er belånt over den grænse, hvor de almene boligorganisationer efter realkreditinstitutternes praksis kan optage nye lån uden kommunal garanti. Den ansøgte garantistillelse forelægges derfor til politisk afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog at acceptere, at der stilles en kommunal garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.242.000 kr. til finansiering af en udskiftning af tag i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap), under forudsætning af, at kommunen ved sin administrative godkendelse af arbejderne efter almenboliglovens § 28 kan acceptere tagets udformning og materialevalg, og at taget isoleres i henhold til kravene i Bygningsreglementet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at det accepteres, at der stilles en kommunal garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.242.000 kr. til finansiering af en udskiftning af tag i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap), under forudsætning af, at kommunen ved sin administrative godkendelse af arbejderne efter almenboliglovens § 28 kan acceptere tagets udformning og materialevalg, og at taget isoleres i henhold til kravene i Bygningsreglementet.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber søgt om en kommunal garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.242.000 kr. i forbindelse med projekt, låneoptagelse og huslejestigning til en hastende udskiftning af taget i afd. Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap). Ansøgningen begrundes med, at tagpladerne, som er fra 1992, er af dårlig kvalitet, hvorfor taget er utæt mange steder. KAB har tillige oplyst over forvaltningen, at der er begyndt at trænge vand ind i bygningen, hvilket er særlig problematisk, når der er tale om boliger for handicappede beboere.

Prisen for projektet anslås i ansøgningen til 1.200.000 kr., og finansieringen sker ved et 30-årigt realkreditlån på 1.242.000 kr., idet der tages højde for låneomkostninger. Afdelingens forventede årlige ydelse på lånet anslås til 70.193 kr. Projektet vil medføre en huslejestigning på 2,62% til 1.315,63 kr. pr. m² pr. år.

Afdeling Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap) består af 28 boliger, der er mærket som ældreboliger (og boliger til borgere med handicap), og som er opført i 1992. Der er 100 procent kommunal anvisning til boligerne.

Projektet, låneoptagelsen og huslejestigningen er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. marts 2023 og af boligorganisationens bestyrelse den 25. maj 2023.

KAB tilføjer, at der ikke med projektet lægges op til, at der sker ændringer i ejendommens udseende eller arkitektoniske udtryk. Når arbejderne projekteres, vil der ske en vurdering af, hvorvidt projektet kræver byggetilladelse. I øvrigt forventer boligorganisationen ikke nogen større arbejder i afdelingen i den nærmeste fremtid, der kan påvirke beboernes husleje.

Forvaltningen vil administrativt kunne godkende arbejderne og i den forbindelse stille vilkår om tagets vilkår og materialevalg i henhold til almenboliglovens § 28. Imidlertid har realkreditinstituttet ifølge KAB oplyst, at det nye realkreditlån, der skal finansiere arbejderne, kun kan ydes med en 100 procent kommunegaranti. Årsagen er, at ejendommens anslåede værdi på 27,4 mio. kr. og den nuværende belåning på 16,5 mio. kr. bevirker, at der ikke er plads i ejendommens friværdi til yderligere realkreditlån på normale vilkår inden for realkreditinstitutternes lånegrænser for

almene boliger. I en situation som denne er det fast praksis hos realkreditinstitutterne at kræve kommunale garantier for nye lån til almene boligafdelinger.

Lovgrundlag

Efter almenboliglovens § 28 kan en væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

I henhold til almenboliglovens § 98, stk. 1, kan Frederiksberg Kommune yde en garanti for lån med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder i almene boliger. Det bemærkes for god ordens skyld, at hverken staten eller Landsbyggefonden yder støtte til arbejderne.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

Forvaltningen vurderer, at udskiftningen af tag i afd. Solbjerg Have (for yngre borgere med handicap) er tvingende nødvendig af hensyn til beboerne, og at det foreslåede projekt er den bedste fremgangsmåde. Samtidig har kommunen en interesse i, at afdelingen har en velfungerende ejendom af hensyn til boliganvisningen. På baggrund af oplysningerne om ejendommens belåning er forvaltningen også enig i, at arbejderne ikke kan finansieres med et nyt realkreditlån, uden at kommunen stiller garanti for lånet.

Herudover er der tale om et forholdsvis lille realkreditlån, og renoveringen vil efter det oplyste ikke føre til så høj en husleje, at der kan frygtes udlejningsvanskeligheder i ejendommen. Forvaltningen finder derfor, at den ansøgte garanti kun vil indebære en meget lille risiko for kommunen. Af disse grunde kan forvaltningen anbefale, at kommunen stiller garantien.

Økonomi

Frederiksberg Kommune vil påtage sig en eventualforpligtelse i form af en garanti på 100 procent for et 30-årigt realkreditlån på 1.242.000 kr.

Da garantien vedrører almene boliger, er den omfattet af § 3, stk. 2, nr. 1, i bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. nr. 1580 af 17.12. 2013. Dette indebærer, at garantien ikke medregnes i kommunens låntagning (låneramme).

Det bemærkes i øvrigt, at kommunen ikke har hjemmel til at opkræve garantiprovision i forbindelse med den ansøgte garanti.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Ansøgning om godkendelse af kommunal garanti for lån til udskiftning af tag på afdeling Solbjerg Have (for yngre handicappede)

Budget for udskiftning af tag, modtaget 7. november 2023

Punkt 156: 2. forventede regnskab 2023

00.30.14-S00-2-23

Resume

Sagen indeholder forvaltningens andet og sidste samlede prognose for regnskabsresultatet 2023. 2. forventede regnskab bygger på forventninger samt faktisk forbrug i årets første ni måneder. Konklusionen er at det forventede regnskab for 2023 udviser et marginalt mindreforbrug, og må betragtes som værende i balance.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen vedrørende 2. forventede regnskab 2023 til efterretning.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at 2. forventede regnskab 2023 tages til efterretning
2. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2023 på 21,3 mio. kr. og mindreudgifter i 2024 på -6,7 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter i hhv. 2023 og 2024, jf. bilag 3,
 2. Merudgifter på driften vedr. merudgifter relateret til Ukraine i 2023 på 28,2 mio. kr. tillægsbevilges med 26,6 mio. kr. på puljen til Ukraine-udgifter og 1,6 mio. kr. med modpost på puljen til uforudsete udgifter.
 3. Merudgifter på driften i 2023 på 16,0 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3,
 4. Fra serviceudgifter til overførselsudgifter flyttes der -0,4 mio. kr. i 2023, 0,5 mio. kr. i 2024 og 0,7 mio. kr. i 2025 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2025 og frem indarbejdes ændringer i budget 2025,
 5. Overførsler mellem år med 0,05 mio. kr. i 2023, med 1,8 mio. kr. i 2024, med -2,2 mio. kr. i 2025 og med 0,3 mio. kr. i 2026 med modpost på puljen til uforudsete i 2023 og 2024 og kassen i efterfølgende år, jf. bilag 3
3. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. Mindreudgifter på driften i 2023 på 3,4 mio. kr., merudgifter i 2024 på 2,5 mio. kr. og merudgifter i 2025 på 2,0 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen,
 2. Fra serviceudgifter til overførselsudgifter flyttes der -0,4 mio. kr. i 2023, 0,5 mio. kr. i 2024 og 0,7 mio. kr. i 2025 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2025 og frem indarbejdes ændringer i budget 2025,
4. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 96,3 mio. kr. i 2023, med modpost på den negative anlægspulje,
 2. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 0,2 mio. kr. i 2023, med modpost på kassen,
 3. Merudgifter for 101,6 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2024, med modpost på den negative anlægspulje i 2024,
 4. Mindreudgifter for 3,3 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2025 der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2025,
 5. Merforbrug udenfor anlægsrammen for 11,9 mio. kr. i 2023 der tillægsbevilges på med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag xx vedrørende det finansielle område,
 6. Mindreforbrug uden for anlægsrammen for 11,9 mio. kr. i 2024 hvor mindreudgifter på 22,6 mio. kr. har modpost på kassen og merudgifter på 10,7 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag 5 vedrørende det finansielle område,
 7. Mindreindtægter uden for anlægsrammen for 5,5 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen.
 8. Merindtægter uden for anlægsrammen for 5,5 mio. kr. i 2024 med modpost på kassen.
5. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
 1. Nettomerindtægter under skat, tilskud og udligning på 157,0 mio. kr. i 2023, jf. bilag 3,
 2. Nettomerindtægter for 195,4 mio. kr. under lånoptagelse i 2023, og mindreindtægter på 202,4 mio. kr. i 2025, jf. bilag 3
 3. Nettomerudgifter på 76,6 mio. kr. i 2023, 17,4 mio. kr. i 2024 og nettomindreudgifter på 202,4 mio. kr. i 2025 vedr. renter, afdrag og finansforskydninger, jf. bilag 3

6. at kasseforbedring på 26 mio. kr. reserveres til uforudsete udgifter og behov. Eksempelvis merudgifter til nødvendig renovering samt udbygning og fastholdelse af kapacitet.

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 2. forventede regnskab 2023 til efterretning.

Sagsfremstilling

Forventede regnskaber indeholder en fuld gennemgang og beskrivelse af kommunens aktuelle økonomiske situation i indværende år, samt en række tekniske omplaceringer og tillægsbevillinger. For at øge tilgængeligheden og formidlingen 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). Planchesættet vil blive gennemgået med mulighed for spørgsmål på Magistratens møde 27. november 2023. Derudover vil der i de enkelte udvalg blive gennemgået et planchesæt med fokus på udvalgets økonomi. 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.

Nedenfor er en helt kort gennemgang af hovedpointerne i 2. forventede regnskab 2023 på service, overførsler og anlæg. Sidst er en læsevejledning til bilagene vedlagt denne sag.

Serviceudgifter

På service forventes mindreudgifter for 5,2 mio. kr. I denne forventning indgår forventede udgifter til at dække modtagelse af ukrainske flygtninge, som i 2. forventede regnskab er opgjort til 28,2 mio. kr. Til dækning af udgifterne relateret til Ukraine er der en pulje på 26,6 mio. kr. som dels består midler afsat i budgettet og dels kompensation fra staten. Det efterlader en difference vedr. Ukraine på 1,6 mio. kr. som dækkes af puljen til uforudsete udgifter.

Det forventede resultat på service må betegnes som balance, med den usikkerhed der er i et budget på Frederiksbergs størrelse. Den forventede afvigelse svarer til 0,2 pct. af det samlede budget, dette skyldes bl.a. stor fokus på budgetoverholdelse. I det forventede resultat ligger dog også områder, hvor der har været udgiftsvækst i 2023. Det er særligt det specialiserede voksenområde, hvor der derfor vil være behov for stram styring og fokus på budgetoverholdelse i 2024.

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

Overførselsudgifter

Overførselsudgifterne udviser balance efter tillægsbevillinger. Heri ligger en forudsætning om de overskydende midler i 2023 indgår i investeringen i det digitale jobcenter i 2024 og 2025:

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

Anlæg

På anlæg forventes der på baggrund af 2. forventede regnskab et mindreforbrug på 4,9 mio. kr. der dog er udtryk for forskydninger til efterfølgende år. Før 2. forventede regnskab er der iværksat anlægsprojekter for mere end rammen, hvilket styringsmæssigt følger kommunens principper, da der erfaringsmæssigt kommer forskydninger ud af året. I 2. forventede regnskab 2023 forskydes projekter for 97 mio. kr. til 2024 og 2025. Forventningen er at der i den resterende del af året vil komme yderligere forskydninger, der øger mindreforbruget.

For yderligere uddybning af forskydningerne i 2. forventede regnskab henvises til bilag 6 og 7.

Bilagsoversigt:

Til sagen om 2. forventede regnskab 2023 er en række bilag, der uddyber og beskriver ovenstående forhold. Bilagene er:

1. **2. forventede regnskab 2023 – 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 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.

Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter: Uddybende oversigt over de enkelte anlægsprojekter

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser fremgår af bilagene.

Borgmesterpåtegning

Nej.

Behandling

Magistraten og fagudvalg 27. november 2023 og kommunalbestyrelsen 4. december 2023.

Historik

Indstilling 27. november 2023, pkt. 323:

Direktionen indstiller,

1. at 2. forventede regnskab 2023 tages til efterretning
2. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2023 på 21,3 mio. kr. og mindreudgifter i 2024 på -6,7 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter i hhv. 2023 og 2024, jf. bilag 3,
 2. Merudgifter på driften vedr. merudgifter relateret til Ukraine i 2023 på 28,2 mio. kr. tillægsbevilges med 26,6 mio. kr. på puljen til Ukraine-udgifter og 1,6 mio. kr. med modpost på puljen til uforudsete udgifter.
 3. Merudgifter på driften i 2023 på 16,0 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen, jf. bilag 3,
 4. Fra serviceudgifter til overførselsudgifter flyttes der -0,4 mio. kr. i 2023, 0,5 mio. kr. i 2024 og 0,7 mio. kr. i 2025 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2025 og frem indarbejdes ændringer i budget 2025,
 5. Overførsler mellem år med 0,05 mio. kr. i 2023, med 1,8 mio. kr. i 2024, med -2,2 mio. kr. i 2025 og med 0,3 mio. kr. i 2026 med modpost på puljen til uforudsete i 2023 og 2024 og kassen i efterfølgende år, jf. bilag 3
3. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. Mindreudgifter på driften i 2023 på 3,4 mio. kr., merudgifter i 2024 på 2,5 mio. kr. og merudgifter i 2025 på 2,0 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på kassen,
 2. Fra serviceudgifter til overførselsudgifter flyttes der -0,4 mio. kr. i 2023, 0,5 mio. kr. i 2024 og 0,7 mio. kr. i 2025 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2025 og frem indarbejdes ændringer i budget 2025,
4. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 96,3 mio. kr. i 2023, med modpost på den negative anlægspulje,
 2. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 0,2 mio. kr. i 2023, med modpost på kassen,
 3. Merudgifter for 101,6 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2024, med modpost på den negative anlægspulje i 2024,
 4. Mindreudgifter for 3,3 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2025 der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2025,
 5. Merforbrug udenfor anlægsrammen for 11,9 mio. kr. i 2023 der tillægsbevilges på med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag xx vedrørende det finansielle område,
 6. Mindreforbrug uden for anlægsrammen for 11,9 mio. kr. i 2024 hvor mindreudgifter på 22,6 mio. kr. har modpost på kassen og merudgifter på 10,7 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag 5 vedrørende det finansielle område,

7. Mindreindtægter uden for anlægsrammen for 5,5 mio. kr. i 2023 med modpost på kassen.
8. Merindtægter uden for anlægsrammen for 5,5 mio. kr. i 2024 med modpost på kassen.
5. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
 1. Nettomerindtægter under skat, tilskud og udligning på 157,0 mio. kr. i 2023, jf. bilag 3,
 2. Nettomerindtægter for 195,4 mio. kr. under lånoptagelse i 2023, og mindreindtægter på 202,4 mio. kr. i 2025, jf. bilag 3
 3. Nettomerudgifter på 76,6 mio. kr. i 2023, 17,4 mio. kr. i 2024 og nettomindreudgifter på 202,4 mio. kr. i 2025 vedr. renter, afdrag og finansforskydninger, jf. bilag 3
6. at kasseforbedring på 26 mio. kr. reserveres til uforudsete udgifter og behov. Eksempelvis merudgifter til nødvendig renovering samt udbygning og fastholdelse af kapacitet.

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 2. forventede regnskab 2023 til efterretning.

Bilag

2.01 Magistraten - 2FR Udvalgsgennemgang

2.11 By- og Erhvervsstrategisk Udvalg - 2FR Udvalgsgennemgang

2.10 Sundheds- og Forebyggelsesudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.09 Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.08 Miljø- og Trafikudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

Bilag 1 2. forventede regnskab

2.07 Socialudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.06 Børneudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.05 Kultur- og Fritidsudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.04 Ældre- og Omsorgsudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.03 Undervisningsudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

2.02 Klima-, Plan- og Boligudvalget - 2FR Udvalgsgennemgang

Bilag 3 Bevillingsmæssige ændringer

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

Punkt 157: Mødeplan 2024 for fagudvalg

00.22.00-G01-15-23

Resume

Med denne sag fastlægges fagudvalgenes mødeplan for 2024. Forvaltningsområderne har - med udgangspunkt i den besluttede effektivisering (MAG14) i aftalen om Frederiksberg Kommunes budget for 2024 - udarbejdet mødeplanen således, at antallet af møder i det enkelte fagudvalg reduceres til højst 10 udvalgsaftener om året med undtagelse af Klima-, Plan- og Boligudvalget, Miljø- og Trafikudvalget og Magistraten. Møderne er fordelt på de udvalgsaftener, der er besluttet i sag om overordnet mødeplan for udvalg, Magistrat og Kommunalbestyrelsen, som bliver behandlet i kommunalbestyrelsen d. 13. november 2023. Udvalgene bedes godkende mødeplanen for 2024.

Sagsfremstilling

I Budgetaftalen for 2024 vedtog Kommunalbestyrelsen effektiviseringsforslaget "MAG 14 Klarere rammer og styrket prioritering af politisk betjening". Effektiviseringsforslaget omhandler bl.a. at reducere antallet af møder pr. fagudvalg til maksimalt 10 udvalgsaftener om året med undtagelse af Klima-, Plan- og Boligudvalget, Miljø- og Trafikudvalget og Magistraten. Med denne sag forelægger forvaltningen en mødeplan for fagudvalgene, der imødekommer denne reduktion i udvalgsaftener i 2024. Mødeplanen for 2024 er vedlagt, jf. bilag 1, og forelægges til fagudvalgenes godkendelse.

Den 13. november godkendte kommunalbestyrelsen mødeplanen for Magistraten og kommunalbestyrelsen i 2024. Fagudvalgenes mødeplan er udarbejdet med udgangspunkt i de fastlagte mødedatoer i den overordnede mødeplan.

I fastlæggelsen af fagudvalgenes mødeplan for 2024 har forvaltningen forsøgt at tilpasse reduktionen til 10 udvalgsaftener med de politiske processer i kommunen, herunder ift. store og komplekse sager, så disse har en realistisk behandlingsplan og god politisk proces. Derudover er der lagt vægt på at opnå en fordeling af udvalgsaftenerne, som tager hensyn til både udvalgenes arbejde og udvalgsmedlemmerne ift. at komprimere og forkorte de enkelte mødeaftener og samtidig sikre tid til politisk drøftelse. Således har forvaltningen forsøgt at sprede udvalgsaftenerne ud, så alle fagudvalg ikke mødes på de samme udvalgsaftener. Der vil dog være en enkelt udvalgsaften, hvor alle fagudvalg har mødeaktivitet i forbindelse med et særligt komprimeret udvalgsrul.

Forvaltningen foreslår, at Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Socialudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget afholder 10 møder i 2024. Forvaltningen foreslår endvidere, at Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget samt Sundheds- og Forebyggelsesudvalget afholder 8 udvalgsaftener i 2024 henset til det historiske omfang af sager i de to udvalg. Det foreslås endeligt, at der som udgangspunkt fastlægges 10 udvalgsaftener i By- og Erhvervsstrategisk Udvalg i 2024, omend der fra gang til gang afgøres, om der er behov for udvalgsaftener eller temamøder, som er en naturlig del af dette udvalgs arbejdsmetode.

For så vidt angår Klima-, Plan- og Boligudvalget og Miljø- og Trafikudvalget lægger forvaltningen op til, at der – ligesom for de fleste andre fagudvalg - fastlægges 10 udvalgsaftener i 2024. De to udvalg er dog ikke omfattet af den besluttede reduktion i udvalgsaftener og kan således holde flere end 10 møder i 2024. Der er således indlagt tentative mødedatoer i bilag 1 (krydser i parentes), som Klima-, Plan- og Boligudvalget og Miljø- og Trafikudvalget kan benytte i løbet af året, såfremt der vurderes behov herfor.

Fordi udvalgene holder færre udvalgsaftener i 2024, har fagudvalgene som udgangspunkt kun ét møde pr. udvalgsrul. Forvaltningen bemærker hertil, at de fagudvalg, som har møde den sidste udvalgsaften i udvalgsrullet, ikke kan nå at få en sag behandlet i Magistraten inden kommunalbestyrelsesmødet ugen efter. For en del af disse sager vil det ikke være problematisk at udskyde behandlingen i Magistraten og kommunalbestyrelsen til næstfølgende møde, men hvis der er tale om uopsættelige sager, kan det blive nødvendigt at tilrettelægge en dobbeltbehandling ved at afholde ekstraordinært Magistratsmøde på en mødeaften, hvor der afholdes kommunalbestyrelsesmøde. Dobbeltbehandling kan alene være begrundet i forhold vedrørende den enkelte sag.

Det bemærkes, at partierne i budgetaftalen for 2024 er enige om at evaluere effektiviseringsforslaget MAG14, herunder afholdelse af færre udvalgsaftener, i forbindelse med budget 2025.

Økonomi

Med det besluttede effektiviseringsforslag MAG14 opnås en samlet besparelse på 0,6 mio. kr. årligt fra 2024. Besparelsen ved at reducere antallet af udvalgsaftener for dele af de politiske udvalg udgør kun en del af denne besparelse, idet det også indgår i effektiviseringsforslaget at begrænse antallet af formøder pr. udvalgsaften samt at sikre, at ressourcerne til den politiske betjening bruges mest hensigtsmæssigt, fx ved at se på nye måder at afklare spørgsmål.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Børneudvalget, Undervisningsudvalget, Sundheds- og Forebyggelsesudvalget, Socialudvalget, Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Erhvervsstrategisk udvalg, Kultur- og Fritidsudvalget, Klima-, Plan- og Boligudvalget og Miljø- og Trafikudvalget.

Bilag

Bilag 1 - Mødeplan 2024