

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 27-10-2025

Mødedato Mandag d. 27. oktober 2025 kl. 18:01

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt on	5
Beslutning om godkendelse af endeligt byggeregnskab Betty II.....	7
Beslutning om startredegørelse for Mariendalsvej 22.....	10
Beslutning om at arbejde videre med en anvendelsesændring til studieboliger og hotel for Københa	12
Beslutning om dispensationer fra boligstørrelser og parkeringskrav - Sankt Knuds Vej 36.....	15
Beslutning om bevilling af anlægsmidler til renovering af Bakkehusmuseet.....	18

Punkt 99: Meddelelser

00.22.04-P35-17-24

Sagsfremstilling

a. Evakuering af Vodroffsvej 59 og 61-63

Det tidligere Energiens Hus, beliggende Vodroffsvej 59, har efter opdagelsen af statiske problemer i sommeren 2024 gennemgået en delvis sikring, således at bygningen igen kan tages delvist i brug. Bygningen har dog stadig problemer med sidestabilitet ved kraftig vind fra sydvestlig retning. Derfor er der i forbindelse med tilladelse til ibrugtagning iværksat en varslingsordning, således at bygningen og nabobygningen kan blive evakueret i tilfælde af en sådan henvendelse.

Torsdag den 2. oktober 2025 modtog Frederiksberg Kommune varsel om storm henholdsvis den 4.-5. oktober, herunder storm i perioder fra sydvestlig retning. Forvaltningen inviterede fredag den 3. oktober ejer af Energiens Hus, Green Power Denmark, og deres rådgivere fra Rambøll til møde, hvor det blev konstateret, at den kritiske vindhændelse ville indtræffe lørdag, men ikke søndag. Stormen kom først fra syd og drejede så mod vest og ville dermed inden for tidsrummet lørdag mellem kl. 9 og 14 være i en sydvestlig retning.

Ud fra et forsigtighedsprincip havde byggemyndigheden ikke anden udvej end at udstede påbud om rømning i det pågældende tidspunkt af både den problematiske bygning samt nabobygningen nord for.

Naboejendommens ejer blev umiddelbart efter beslutningen informeret telefonisk. Ejer og brugerne af ejendommen (erhvervsdrivende) fik desuden et informationsbrev i e-boks.

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

b. Redegørelse om etablering af café i Møstings Hus

Der er den 30. september 2025 lavet et opslag i Facebook-gruppen "FREDERIKSBERG – ordet er frit" med overskriften "Kommunal chef omgjorde i stilhed offentligt udbud". Opslaget omhandler konkrete forhold i processen omkring etablering af café i stueetagen i Møstings Hus – herunder formuleringerne i kommunens udbudsmateriale og dele af myndighedsbehandlingen.

Kort om processen

I budgetaftalen for 2024 fremgår det:

"Med færdiggørelsen af den nye plads bag rådhuset (John Winthers Plads) i efteråret 2024 vil Møstings Hus få en markant mere fremtrædende placering i byrummet. Stueetagen i Møstings Hus huser i dag Frederiksborgmuseernes administration. Parallelt med færdiggørelsen af pladsen igangsættes en proces med udlejning af lokalerne i stueetagen til café eller lignende med udeservering – dette under hensyntagen til bygningens frednings- og planforhold. I forbindelse hermed skal der sammen med Frederiksborgmuseerne skabes mulighed for, at museernes administration kan placeres på rådhuset. Frederiksborgmuseernes udstillingssted Møstings på husets 1. sal fastholdes. Kommunen vil gå i tæt dialog med Frederiksborgmuseerne om omrokeringen, den nye udnyttelse af stueetagen samt mulighederne for, at Møstings kan spille bedst muligt sammen med det nye byrum".

I maj 2024 blev det på kommunens hjemmeside samt i henholdsvis Frederiksberg Liv og Berlinske Tidende annonceret, at kommunen søgte lejere til stueetagen i Møstings hus med mulighed for at lave café, kaffebar eller lignende med mulighed for udeservering. Det fremgår, at caféen eller lignende skal knytte sig til de "offentlige formål" i bygningen – det vil sige museumsdriften, og at caféen derfor også bør holde åbent under kunsthallens åbningstider. Det fremgår ikke, at den fremtidige café eller lignendes åbningstider er begrænset til museets åbningstider.

Der blev afholdt tre fremvisninger i samarbejde med Frederiksborgmuseerne, hvor potentielle ansøgere til udlejningen kunne bese lokalerne og stille spørgsmål til det offentliggjorte materiale. Der indkom herefter fire ansøgninger inden for tidsfristen den 3. juni 2024.

Forvaltningen havde efterfølgende en uddybende dialog med de bedst egnede ansøgere og efterfølgende blev udvalgt en enkelt ansøger: Møs FRB v. Mads Gyldenkærne og Gustav Gyldenkærne. Dette bl.a. som følge af et gennemarbejdet cafékoncept, som kunne udfoldes indenfor mulighederne i den fredede bygning (hvor der kan kun etableres anretterkøkken) og som følge af de samarbejdsmuligheder med Frederiksborgmuseerne, som ansøger beskrev både i sin ansøgning og viste reel interesse for i den opfølgende dialog. Det har været en grundlæggende forudsætning for den politiske beslutning og udbuddet, at lejer understøtter det eksisterende museumsdrift og (som minimum) har åbent i museets åbningstid.

På baggrund af ovenstående blev politisk godkendt en lejekontrakt på Kommunalbestyrelsens møde den 2. december 2024.

Hertil kommer følgende kommunale myndighedstilladelser:

- Tilladelse til udeservering blev givet den 6. marts 2025.
- Godkendelse af byggesag blev givet den 14. maj 2025 – bl.a. på baggrund af tilladelser fra Fredningsmyndigheden Slots- og Kulturstyrelsen den 26. februar og 25. april 2025

Caféen åbnede medio maj 2025. Det er vurderingen, at caféen er kommet godt fra start, og at samarbejdet med både forvaltningen og Frederiksborgmuseerne har været meget tilfredsstillende.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at processen omkring etablering af MØS FRB både udbudsmæssigt og myndighedsmæssigt er sket forvaltningsmæssig korrekt – herunder at den realiserede café holder sig inden for rammerne i lokalplan og byplanvedtægt. Hertil kommer, at hele forløbet hviler på en enstemmig politisk beslutning om at søge etableret en museumscafé med udeservering, der kan bidrage til bylivet på den nye John Winters Plads.

Bilag: Kopi af facebook-opslag suppleret med forvaltningens tekstnære bemærkninger.

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

c. Status og tiltag vedr. forsinkelse af istandsættelsesprojektet på Fuglevangsvej

Istandsættelsesprojektet af den kommunale beboelsesejendom på Fuglevangsvej 3/Bülowsvej 38, hvor der sker udskiftning af faldstammer og stigstrenger, er desværre ramt af betydelige forsinkelser. Det skyldes bl.a. uforudsete forhold ved både nedbrydningen og i den eksisterende konstruktion, herunder:

- Asbestfund: Ved demontering af røkkasser blev der konstateret væsentligt mere asbest end først antaget.
- Bjælkeproblemer: De eksisterende toiletter var placeret oven på bærende bjælker, som blev beskadiget ved udskæring. Efterfølgende undersøgelser har afsløret omfattende problemer med bjælkerne i etagedækket.
- Afventning af statiker: En statiker har arbejdet på at afklare udbedringsmuligheder, hvilket har forsinket færdiggørelsen af projektet.

Disse forhold har medført forlængelse af perioden, hvor lejlighederne står uden adgang til eget toilet og køkken. Der har under arbejdet været opsat badeværelsesvogne med adgang for beboerne samt nødvand på bagtrapperne.

Den oprindelige tidsplan var, at arbejdet skulle være færdiggjort i uge 38.

Efter henvendelser fra beboerne er der blevet iværksat en række tiltag for at afhjælpe generne samt holde beboerne opdaterede på projektets fremdrift.

Herunder kan blandt andet nævnes:

- Opsætning af ekstra badeværelsesvogn.
- Øget rengøring af badeværelsesvogne fra én til tre gange ugentligt.
- Afklaring af brug af køkkener – alle beboere er nu informeret om, at køkkenerne må benyttes.
- Informationsmøde for beboere.
- Ugentligt nyhedsbrev med status.
- Undersøgelse af mulighed for midlertidige vaskemaskiner i kælderen.

Tidsplan og fremdrift

Den oprindelige tidsplan er grundet ovenstående uforudsete forhold forældet. Forvaltningens forventning er for nuværende, at projektet kan færdiggøres før julen 2025. Entreprenøren (Finn L. & Davidsen) forventer at kunne levere opdateret tidsplan i uge 43.

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

d. Udviklingen i brug af biomasse

Udvalget spurgte på mødet den 15. september 2025 ind til, hvorfor biomassen var steget i forbindelse med behandlingen af sag nr. 97 - Orientering om status af Klimaplan 2021.

Det skyldes en udfasning af kul, olie og gas, der er blev erstattet af biomasse. Anvendelsen af biomasse har været den væsentligste årsag til, at det har været muligt at udfase fossile brændsler i kraftvarmeproduktionen. Selvom der er planer for at udbygge mere vedvarende energi, og der er sat et nyt mål om at udfase biomasse, er dette endnu ikke slået igennem i regnskabet. Biomasse er fortsat den primære grund til, at det har været muligt at udfase fossile brændsler samt at CO₂-udledningerne fra energisystemet er faldet markant.

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

e. Afgørelse om LifeX ApS' udlejning af lejemål i Frederiksberg Kommune som enkeltværelser

Frederiksberg Kommune afgjorde den 13. oktober 2025 efter lang og grundig sagsbehandling, at LifeX ApS på Frederiksberg udlejer lejemål som enkeltværelser. Dette kræver ifølge Lov om boligforhold kommunens tilladelse, hvilket LifeX ApS ikke har søgt om.

Kommunen har i sin afgørelse pålagt LifeX ApS inden 4 uger at sende Frederiksberg Kommune en ansøgning om tilladelse til at udleje værelserne i alle de lejligheder, som selskabet i dag udlejer som boliger i kommunen, som enkeltværelser. Modtager kommunen en ansøgning herom, forelægges denne Klima-, Plan- og Boligudvalget. Modtager kommunen ikke en sådan ansøgning inden udløbet af fristen, risikerer LifeX ApS, at kommunen vil anmelde udlejningen til politiet som en overtrædelse af lov om boligforhold. Fristen udløber 10. november 2025.

LifeX ApS fremlejer ifølge dem selv lejligheder til bofællesskaber, men for alle deres lejemål på Frederiksberg gælder en såkaldt serviceaftale og "intern aftale mellem lejerne", som i praksis gælder alle lejere. Frederiksberg Kommune vurderer, at disse to aftaler reelt gør det til udlejning af enkeltværelser, idet selskabet står for de forpligtelser, der i et bofællesskab normalt tilfalder beboerne.

Bilag: Afgørelse om LifeX ApS' udlejning af lejemål i Frederiksberg Kommune som enkeltværelser.

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

Punkt 100: Forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om at klimasikre Frederiksberg ud over en 10-årshændelse

01.30.00-G01-3-25

Resume

Med denne sag skal der tages stilling til et forslag om at klimasikre Frederiksberg ud over en 10-årshændelse. Ny lovgivning fra 2021 gør, at Frederiksberg Forsyning fremadrettet kun kan klimatilpasse byen op til en 10-årshændelse. Det er muligt for Frederiksberg Kommune at medfinansiere til et højere sikringsniveau, hvilket forventes at koste mellem 1,5 og 2 mia. kr. i skattefinansierede midler. Forvaltning anbefaler, at forslaget tiltrædes delvist, idet der ikke kan anvises finansiering, og at det vurderes hensigtsmæssigt at afvente den kommende evaluering af lovgivningen, inden der eventuelt træffes beslutning om at klimasikre ud over en 10-årshændelse. Forvaltningen anbefaler herudover, at dialogen med ministeriet fortsætter i det nuværende spor sammen med Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen, indtil der forelægger en konklusion fra de drøftelser, som pågår i staten om emnet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. indstiller til Magistraten, at forslag om at klimasikre Frederiksberg ud over en 10-årshændelse ikke tiltrædes, idet der ikke kan anvises finansiering, og det vil være hensigtsmæssigt at afvente den kommende evaluering af lovgivningen, inden der eventuelt træffes beslutning om at klimasikre ud over en 10-årshændelse - og
2. indstiller til Magistraten, at forvaltningen fortsætter dialogen med ministeriet, vedr. den fremtidige lovgivning om klimasikring, i det nuværende spor sammen med Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning.

Sagsfremstilling

Anledning

Kommunalbestyrelsen oversendte den 25. august 2025 følgende forslag til beslutning fra kommunalbestyrelsesmedlemmerne Anders Storgaard og Carina Høedt om at klimasikre Frederiksberg ud over en 10-årshændelse.

"Det Konservative Folkeparti foreslår:

- At denne sag overføres til dette budget.
- At der tilføres kommunale midler til øget klimasikring gennem tilbageholdelse af vand og bedre kloakering af Frederiksberg, der overstiger hvad der må takstfinansieres op til en 10 års hændelse.
- At Frederiksberg endnu engang retter henvendelse til Ministeriet på baggrund af hændelsen med en opfordring til genbesøg af reglerne.

Begrundelse

50 års hændelsen på Frederiksberg, hvor bl.a. Fuglebakkevarteret og Godthåbsvej blev oversvømmet har vist, at der er brug for øgede investeringer i klimasikring og skybrudshåndtering. Desværre har regeringen ændret lovgivningen, så der kun kan takstfinansieres til en 10 årshændelse, men det er dog muligt for kommunerne på egen hånd at finansiere et højere niveau. Dette mener vi, at Frederiksberg bør gøre."

Bemærkninger til forslaget

Lovgivning om klimatilpasning blev ændret i 2021, hvilket har bevirket, at Frederiksberg Forsyning fra og med 2027 kun kan finansiere klimatilpasningsprojekter op til en 10-årshændelse - i modsætning til nu, hvor forsyningen kan finansiere projekter op til en 100-årshændelse. Det er muligt for Frederiksberg Kommune eller private aktører at medfinansiere projekter til et højere sikringsniveau.

Såfremt Frederiksberg Kommune ønsker at sikre hele byen mod en 100-årshændelse (baseret på den nuværende lovgivning), vil kommunen skulle betale differencen fra 10- til 100-årshændelse via skattemidler. Det vil groft skitseret beløbe sig til ca. 1,5-2,0 mia. kr. over ca. 10-20 år.

Hvad angår dialogen med ministeriet, sendte Frederiksberg Kommune sammen med Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning et brev til Miljøministeren den 8. august 2025 med udtryk for en række u hensigtsmæssigheder i den nuværende lovgivning og den gennemførte evaluering (kopi af brevet er vedlagt som bilag 1). Miljøministeren oplyste i sit svar af 1. september 2025, at ministeriet vil kigge nærmere på behovet for justering af reglerne (kopi af svaret fremgår af bilag 2). Dialogen vedrørende evaluering af lovgivningen om klimatilpasning fortsættes på et møde (med ministeriet og Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning) i slutningen af oktober 2025.

Udvalget orienteres om status for evalueringen af lovgivningen, så snart der er kommet en statslig udmelding herom.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at Frederiksberg Kommune afventer den kommende tilbagemelding fra staten vedrørende evaluering af lovgivningen, inden der træffes beslutninger om evt. øget sikringsniveau. Forvaltningen anbefaler derudover, at dialogen med ministeriet fortsætter i det nuværende spor sammen med Københavns Kommune, HOFOR og Frederiksberg Forsyning. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at forslaget tiltrædes delvist.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, kommunalbestyrelsen

Bilag

Bilag 1: Brev til miljø- og ligestillingsministeren, klima- energi- og forsyningsministeren og minister for samfsikkerhed og beredskab

Bilag 2: Brev fra miljøminister Magnus Heunicke

Punkt 101: Beslutning om godkendelse af endeligt byggeregnskab Betty II

03.02.14-K08-1-20

Resume

Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) har ansøgt om godkendelse af de endelige byggeregnskaber for ejendommen Betty II. Der skal med denne sag tages stilling til de endelige byggeregnskaber for serviceareal, botilbudspladser og plejeboliger i plejecenteret. Sagen forelægges til udvalgets godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller

1. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum for servicearealerne (ejerlejlighed 1), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessum med 4,789 mio. kr. til 44,762 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 3,714 mio. kr. til 35,766 mio. kr.
- Forøgelse af kommunal regaranti for realkreditlån med 3,714 mio. kr. til 35,766 mio. kr.

2. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum for botilbud (ejerlejlighed 3), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessum med 3,206 mio. kr. til 32,063 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 3,003 mio. kr. til 30,071 mio. kr.,

3. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum (skema C) for plejeboliger/botilbud (ejerlejlighed 4), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessummen for de udstøttede arbejder på 2,857 mio. kr. til 38,077 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 1,182 mio. kr. til 7,432 mio. kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller,

1. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum for servicearealerne (ejerlejlighed 1), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessum med 4,789 mio. kr. til 44,762 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 3,714 mio. kr. til 35,766 mio. kr.
- Forøgelse af kommunal regaranti for realkreditlån med 3,714 mio. kr. til 35,766 mio. kr.

2. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum for botilbud (ejerlejlighed 3), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessum med 3,206 mio. kr. til 32,063 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 3,003 mio. kr. til 30,071 mio. kr.,

3. at Magistraten indstiller at godkende den endelige anskaffelsessum (skema C) for plejeboliger/botilbud (ejerlejlighed 4), herunder

- Forøgelse af anskaffelsessummen for de udstøttede arbejder på 2,857 mio. kr. til 38,077 mio. kr.
- Forøgelse af realkreditlån med 1,182 mio. kr. til 7,432 mio. kr.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) har ansøgt om godkendelse af de endelige byggeregnskaber for ejendommen Betty II. Ejendommen er opdelt i 4 funktioner og i alt 6 byggeregnskaber.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til ændringer af 3 regnskaber, hvor udgifter og finansiering er øget siden kommunalbestyrelsens godkendelse, som blev givet inden renoveringens påbegyndelse den 11. maj 2020.

Forvaltningen har med delegationsplanens bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen tidligere godkendt det endelige byggeregnskab for ejendommens ældreboliger. Anskaffelsessummen for de resterende 2 byggeregnskaber er ikke øget ved det endelige byggeregnskab, og de kræver derfor ikke kommunalbestyrelsens godkendelse ved afslutning.

FFB har PCB-renoveret og ombygget ejendommen Betty II til følgende formål:

- Servicearealer (ejerlejlighed 1)
- Almene ældreboliger (ejerlejlighed 2)
- Botilbud (ejerlejlighed 3)
- Almene plejeboliger/botilbud (ejerlejlighed 4)

Denne sag omhandler serviceareal (ejerlejlighed 1), botilbud (ejerlejlighed 3) og plejeboliger/botilbud (ejerlejlighed 4), hvor kommunalbestyrelsen jf. almenboligloven skal godkende den endelige anskaffelsessum og den ændrede kommunale garantistillelse

for realkreditlån. Anskaffessummen er øget for alle tre ejerlejligheder på grund af bl.a. forlænget byggepladstid, støbning af huller i dæk, ændring af gulvtype og ekstraarbejder til etablering af køkkener, el samt adgangskontrol.

Servicearealer (ejerlejlighed 1)

Anskaffessummen for byggeriet er øget efter kommunalbestyrelsens godkendelse inden byggeriets påbegyndelse. Dermed er også finansieringen øget. Byggeriet finansieres af et realkreditlån med 100% kommunal regaranti, der er øget.

Ændret økonomi i ombygning af servicearealer	Budget Mio kr.	Forøgelse Mio kr.	Endeligt regnskab Mio kr.
Anskaffessum	39,973	4,789	44,762
Realkreditlån	32,052	3,714	35,766
Kommunal regaranti	32,052	3,714	35,766

Huslejen ved byggeriets afslutning er ikke ændret efter kommunalbestyrelsen godkendte lejen inden byggeriets påbegyndelse.

Botilbud (ejerlejlighed 3)

Botilbuddet er opført efter henholdsvis Servicelovens § 107 og §108, og er opdelt i to byggeregnskaber. For det sidste regnskab er anskaffessummen og dermed også realkreditlånet øget. Dette skal kommunalbestyrelsen godkende. FFB har ikke søgt om øget kommunal regaranti for det øgede lån.

Ændret økonomi i ombygning af botilbud	Budget Mio kr.	Forøgelse Mio kr.	Endeligt regnskab Mio kr.
Anskaffessum	28,857	3,206	32,063
Realkreditlån	27,068	3,003	30,071

For byggeregnskabet vedrørende botilbuddet opført efter §107 har Frederiksberg Kommune godkendt et realkreditlån på 13,513 mio. kr. Kommunen stiller garanti for de 12,381 mio. kr. Forvaltningen forventer ikke, at FFB søger om yderligere garantistillelse for dette lån.

Huslejen ved byggeriets afslutning er ikke ændret efter kommunalbestyrelsen godkendte lejen inden byggeriets påbegyndelse.

Plejeboliger/botilbud (ejerlejlighed 4)

Ejerlejlighed 4 udgøres af to byggeprojekter; en PCB-renovering, der er opført med støtte fra Landsbyggefonden (støttede arbejder) og en ombygning, der er opført uden denne støtte (ustøttede arbejder). Begge byggeregnskaber udgør jf. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. en 'skemasag'. Det endelige byggeregnskab for ombygningen svarer til skema C.

Anskaffessummen for ombygningen (ustøttede arbejder) er øget med 2,857 mio. kr. til 38,077 mio. kr. efter kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffessummen inden byggeriets påbegyndelse d. 11. maj 2020. Ombygningen finansieres med to realkreditlån, hvoraf det ene øges. Dette skal kommunalbestyrelsen godkende.

Ændret økonomi i ombygning af plejeboliger/botilbud	Budget (skema B) Mio kr.	Forøgelse Mio kr.	Endeligt regnskab (skema C) Mio kr.
Anskaffessum	35,220	2,857	38,077
Realkreditlån	6,250	1,182	7,432

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. november 2018 at stille 100% garanti for de to realkreditlån på i alt 21,5 mio. kr. (15,25 mio. kr. + 6,25 mio. kr.), men FFB har efterfølgende ikke søgt om at anvende garantien, hvorfor der ikke søges om øget garantistillelse, selvom realkreditlånet er øget med 1,182 mio. kr..

PCB-renoveringen af plejeboligerne finansieres af et realkreditlån på 7,255 mio. kr., som ikke øges. Frederiksberg Kommune har godkendt en regaranti på 4,433 mio. kr. for dette lån.

Anbefaling

De gennemførte ombygninger muliggør anvendelse af bygningen til servicearealer, botilbud og plejeboliger til de relevante målgrupper. Boligerne indgår i realisering af Masterplan for det specialiserede socialområde for voksne, og som led i kommunens strategi for sikring af "byen for alle". Forvaltningen anbefaler, at de endelige byggeregnskaber, de øgede realkreditlån og den øgede kommunale garantistillelse godkendes.

Økonomi

Der er ingen bevillingsmæssige konsekvenser, idet de øgede garantistillelser ikke påvirker kommunens låneramme.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Punkt 102: Beslutning om startredegørelse for Mariendalsvej 22

01.02.05-P16-5-25

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til igangsættelsen af forslag til lokalplan for boligbebyggelse på Mariendalsvej 22 bestående af to enfamiliehuse. Projektet indeholder tilbygning til eksisterende baghus, mens den ældre villa mod vejen bevares. Projektet forventes at give mulighed for, at villaen kan opnå en højere bevaringsværdi. Forvaltningen anbefaler, at forslaget til lokalplanen igangsættes, og at der udarbejdes et tilhørende kommuneplantillæg, som udpeger villaen som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes et lokalplansforslag for ny boligbebyggelse på Mariendalsvej 22 - og
2. godkendte, at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, som optager villaen mod vejen som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes et lokalplansforslag for ny boligbebyggelse på Mariendalsvej 22 - og
2. godkender, at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, som optager villaen mod vejen som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog den 31.01.2022 at udarbejde en lokalplan for ejendommen på Mariendalsvej 22 for boligbyggeri med særlige boformer som socialpædagogisk botilbud målrettet unge. Ejer har nu bedt om en ny lokalplan for boligbebyggelse for to enfamilies huse.

Projektet

Ejendommen består af et forhus i form af en villa med udnyttet tagetage opført i 1886, et baghus i to etager opført i 1886 samt et udhus fra 2002. Projektforslaget omhandler renovering og tilbygning til baghuset med 125 m², som forlænger den eksisterende bygning i længden og i højden, så den fremtidige bolig er 263 m². Baghuset er i dag en etageboligbebyggelse. I lokalplanen vil baghusets fremtidige anvendelse fastsættes til familiebolig, så der fremadrettet er to enfamilies huse på ejendommen.

Med projektet ændres bebyggelsesprocenten på ejendommen fra ca. 57 % til 75 %, og etagehøjden på baghuset øges fra 2 til 3 etager. Dermed holder projektet sig inden for eksisterende kommuneplanramme, som udlægger anvendelsen til boligområde: Etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og et maksimalt etageantal på 6.

Tilbygningen forhøjer baghuset til 3 etager, så det flugter med den tilstødende ejendom på Mariendalsvej 24 i højden. En forlængelse af baghuset vil sammen med en øget etagehøjde medvirke til at skærme området, herunder de fælles udendørs opholdsarealer, yderligere mod trafikstøj fra Ågade. Arkitektonisk videreføres stilen fra de enkle fabriksbygninger fra baghusets oprindelsestid. Baghuset har en SAVE-værdi på 7 svarende til en lav bevaringsværdi.

Projektet indeholder ingen ændringer på forhuset (villaen). Villaen er vurderet til en SAVE-værdi på 5 (middel bevaringsværdi) og er derfor ikke optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, ligesom den heller ikke er omfattet af bevarende bestemmelser i eksisterende lokalplan 61. Villaen blev senest vurderet i 1994, og det er forvaltningens vurdering, ved udarbejdelse af ny lokalplan, at villaen kan opnå en SAVE-værdi 4 og dermed optages i kommuneplanen som bevaringsværdig. Villaen bidrager til det varierede og stemningsfulde kulturmiljø på Mariendalsvej, som i dag vægtes med en højere værdi. Med bevaringsbestemmelser i lokalplanen kan det dermed sikres, at ejendommen ikke nedrives, og at dens ydre fremtræden bevares i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

Ved anvendelse til familieboliger vil der i henhold til kommuneplanen blive stillet krav om 2 bilparkeringspladser på terræn, samt at der etableres opholdsareal på mindst 50 % af etagearealet svarende til 255 m². Bilparkering placeres foran villaen mod vejen og i det fælles gårdareal. Opholdsarealer etableres på terræn som fælles grøn have mellem de 2 enfamilies huse og som grøn forhave mod Mariendalsvej. Samtidig etableres terrasse og tagterrasse på baghuset i det omfang, de kan støjfskærmes fra biltrafikken på Ågade, således at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Det grønne præg mod Mariendalsvej skal fastholdes.

Forvaltningen har opfordret bygherre til at indgå i dialog med naboen på Mariendalsvej 20 om projektet og den nye bebyggelse til baghuset, som kommer til at ligge mod skel til naboejendommen.

Eksisterende lokalplan 61

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61 vedtaget 30. maj 1988 med tillæg vedtaget 15. januar 1990. Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 2 delområder, hvor ejendommen er beliggende i delområde 2. Ifølge eksisterende lokalplan kan der alene

foretages ny bebyggelse i delområde 2 ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Tidligere salg

Ejendommen på Mariendalsvej 22 er tidligere ejet af Frederiksberg Kommune og har været anvendt til botilbud. Magistraten besluttede på møde den 3. juni 2019 at udbyde ejendommen til salg som et led i kommunens løbende tilpasning af ejendomsporteføljen. Frederiksberg Kommune solgte derefter ejendommen i december 2019.

Ejendommen og nærområdet

Ejendommens grund udgør 679 m², hvoraf 225 m² er bebygget. Villaen har et etageareal på 251 m² og baghuset har et etageareal på 138 m². Udhuset er 20 m². Aktuelt anvendes begge huse som privat udlejning til beboelse.

Projektområdet ligger øst for Fasanvejslinjen ved kommunegrænsen til København N og Åparken i den østlige del af kulturmiljøet Mariendalskvarteret. Området er præget af boligbebyggelse, mindre virksomheder i baghuset (særligt på Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej) samt institutioner.

Projektet ligger i området omfattet af lokalplan 15 (det græske kvarter), som i Kommuneplan 2025 er udpeget som et af de nye områder, der prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner for at understøtte områdernes særlige identitet med blandede bymiljøer, beplantninger og anvendelser.

Områdets kulturhistoriske værdier ses især på Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej, hvor villaer mod gaden og fabriksbygninger mod gården er typiske. Denne typologi genfindes på Mariendalsvej 22. Derfor er bygningstypologi en karakteristisk del af områdets oprindelige kulturmiljø på trods af, at de for nuværende ikke er udpeget som bevaringsværdige. Tillige er det en af de få tilbageværende af den type bebyggelser på Mariendalsvej.

Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den forventes fulgt af et kommuneplantillæg, som optager villaen som bevaringsværdig i kommuneplanen. Lokalplanen skal derfor behandles i hhv. Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at det besluttet at arbejdet med lokalplansforslag for boligbebyggelse på Mariendalsvej 22 med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes. En bevaring af den oprindelige villa og en tilbygning til baghuset medvirker til at skabe tidssvarende boliger. Ved at bibeholde baghusets oprindelige karakter af værkstedsbebyggelse medvirker dette til at fastholde den arkitektur og bygningstypologi, som er særlig for kvarteret. Samtidig vil en tilbygning af baghuset i højere grad medvirke til at støjbeskytte området og opholdsarealerne fra Ågades biltrafik.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Startredegørelse for boligbebyggelse på Mariendalsvej 22

Punkt 103: Beslutning om at arbejde videre med en anvendelsesændring til studieboliger og hotel for Københavns Professionshøjskoles ejendom, Kronprinsesse Sofies Vej 35

01.00.00-P00-4-25

Resume

Københavns Professionshøjskoles ejendom på Kronprinsesse Sofies Vej 35 har været sat til salg via offentligt udbud. Ejer og mulig køber har anmodet Frederiksberg Kommune om at give en tilkendegivelse af, om Frederiksberg Kommune vil arbejde videre med en anvendelsesændring til hotel med tilhørende restaurant og café. Området er udlagt til kontor- og serviceerhverv og undervisningsformål, og anvendelsen til hotel kræver derfor et nyt plangrundlag. Forvaltningen anbefaler, at der kan arbejdes frem mod en egentlig startredegerørelse, som muliggør anvendelsen til hotel i en del af ejendommen, samtidig med at der gives mulighed for anvendelse til kollegie-, studie- og ungdomsboliger med krav om studieaktivitet og 25 pct. almene boliger. Udvalget udsatte sagen efter drøftelse på møde den 15. september 2025.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- godkendte, at Frederiksberg Kommune i samarbejde med grundejer arbejder videre frem mod en egentlig startredegerørelse for Kronprinsesse Sofies Vej 35, som ud over de eksisterende anvendelser (erhverv og undervisning) også muliggør anvendelserne kollegie-, studie- og ungdomsboliger med krav om studieaktivitet, herunder 25 pct. almene studieboliger, samt en andel til hotel med tilhørende restaurant og café.

Udvalget tilkendegav, at de ønsker flest mulig studieboliger, og anmodede derudover om en besigtigelse i forbindelse med startredegerørelsen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- godkender, at Frederiksberg Kommune i samarbejde med grundejer arbejder videre frem mod en egentlig startredegerørelse for Kronprinsesse Sofies Vej 35, som ud over de eksisterende anvendelser (erhverv og undervisning) også muliggør anvendelserne kollegie-, studie- og ungdomsboliger med krav om studieaktivitet, herunder 25 pct. almene studieboliger, samt en andel til hotel med tilhørende restaurant og café.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse på mødet den 15. september 2025, idet udvalget anmodede forvaltningen om at redegøre for belægningsgraden i områder med studieboliger på Frederiksberg.

Områder med studieboliger og belægningsgrad

Sagen er vedlagt et nyt bilag: "Områder med studieboliger og belægningsgrad", som viser fordelingen af kollegie-, studie- og ungdomsboliger på Frederiksberg. En høj koncentration af studieboliger tæt på hinanden vises som en intens farve på kortet. Boligerne på kortet udgøres af boliger registreret som kollegie i BBR, de almene ungdomsboliger, boliger lokalplanlagt som studieboliger samt kollegier, som forvaltningen i øvrigt er bekendt med. Det bemærkes, at data stammer fra kilder, der er behæftet med en del usikkerhed. Boliger lokalplanlagt som studieboliger anvendes ikke nødvendigvis som studieboliger, da de er planlagt i en periode, hvor der ikke var hjemmel til at kræve studieaktivitet i lokalplaner.

Det andet kort i bilaget viser belægningsgraden for parkering i de enkelte områder i tidsrummet kl. 20-22. Belægningsgraden er opdelt i intervaller vist med farverne rød, gul og grøn.

På det tredje kort i bilaget er de to kort lagt "oven i hinanden". Forvaltningen vurderer, at der ikke nødvendigvis er en sammenhæng mellem belægningsgraden og antallet af studieboliger, idet mange faktorer har betydning for belægningsgraden, og det ikke er muligt at isolere studieboligernes eventuelle påvirkning.

Forvaltningen kan ikke entydigt konkludere, hvilken betydning kollegie-, og studieboliger har for belægningsgraderne i de enkelte kvarterer på Frederiksberg.

Parkeringslicenser i tilknytning til kollegie- og studieboliger

Forvaltningen har lavet en foreløbig undersøgelse af antallet af parkeringslicenser i kollegie- og studieboliger. Undersøgelsen indikerer, at cirka 3 procent af boligenhederne har tilknyttet en parkeringslicens. Til sammenligning har cirka 50 procent af de øvrige boligenheder på Frederiksberg tilknyttet en parkeringslicens.

Parkering på egen grund i forbindelse med studie- og kollegieboliger

Der er i byggelovgivningen ikke hjemmel til at stille krav om, at de parkeringsarealer, der etableres i forbindelse med et byggeri, skal anvendes af beboere eller brugere. Forvaltningen har gennemgået nyere lokalplanprojekter med boliger egnet til studerende og fundet, at parkeringspladser opført i forbindelse med boligerne i flere projekter lejes ud og benyttes af andre end beboerne.

Opfølgende dialog med udvikler om parkering og anvendelse

Forvaltningen har siden sidste udvalgsmøde været i dialog med den mulige køber og udvikler af ejendommen. Det er i den forbindelse oplyst, at der er placeret tekniske anlæg under jorden, som vanskeliggør etablering af en parkeringskælder. Udvikler har samtidig tilkendegivet, at man ønsker at arbejde videre med en parkeringsløsning udelukkende på terræn, eventuelt med delebilsordning. Endvidere har udvikler tilkendegivet, at man også ser det som en mulighed at arbejde videre med en transformation af ejendommen, hvor hele ejendommen omdannes til studieboliger eventuelt med en lille andel erhverv.

Forvaltningen vurderer, at krav til ophold og parkering ofte er en udfordring ved transformation af eksisterende ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse og begrænset ubebygget areal.

Tidligere sagsfremstilling af 15. september 2025

Anledning

Ejendommen Kronprinsesse Sofies Vej 35 på ca. 6.000 m² etageareal og 4 etager er hidtil blevet benyttet til undervisningsformål. Ejeren Københavns Professionshøjskole S/I har, ad to omgange, haft ejendommen sat til salg via offentligt udbud og er nu fraflyttet ejendommen. I en forhåndsdialog med forvaltningen har Københavns Professionshøjskole S/I sammen med en mulig køber fremsat et ønske om, at anvendelsen for ejendommen ændres, så den kan anvendes til hotelfunktion med tilhørende restaurant og café. Dette forudsætter, at kommuneplanrammen ændres, idet hotel, restaurant og café på Frederiksberg er særskilte anvendelseskategorier. Klima-, Plan- og Boligudvalget har med denne sag mulighed for at beslutte, at der kan arbejdes videre med en anvendelsesændring frem mod en egentlig startredegørelse.

Eksisterende plangrundlag

Ejendommen udgør hele rammeområde '5.E.3 Kronprinsesse Sofies Vej', som i Kommuneplan 2025 er udlagt til 'Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m², undervisningsformål' med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. og maksimalt etageantal på 6 etager. En lille del af bebyggelsen er omfattet af Temalokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.

Ejendommen og nærområdet

Ejendommen består af 7 bygninger, herunder en stor hovedbygning og et karakteristiske tårn ud mod Kronprinsesse Sofies Vej. Ejendommens reelle bebyggelsesprocent er cirka 190 pct.

Den oprindelige industribygning blev opført som Trikotagefabrik i 1898 og er frem til 1951 løbende blevet udvidet og ombygget. De seneste ca. 60 år, har ejendommen været anvendt til undervisningsformål, først med undervisningsministeriet som ejer og siden under ejerskab af Københavns Professionshøjskole S/I. Siden 1999 er der blevet uddannet socialrådgivere i bygningerne.

Området er en del af kulturmiljøet Mariendalskvarteret, som var et af de første eksempler på en zoneopdeling af anvendelser, hvor ejendommen var en del af området udlagt til industri. De 7 bygninger har SAVE-værdi 3-7 (høj til lav). Portnerboligen og tårnet har SAVE-værdi 3 (høj), men som industriminde er bygningerne samlet set bevaringsværdige.

Uanset den fremtidige anvendelse af ejendommen vil det være væsentligt at arbejde med at bevare og omdanne de eksisterende bygninger frem for at bygge nyt, så de også fremover kan indgå som en væsentlig del af kulturmiljøet og fortællingen om Frederiksbergs industrielle historie.

Den mulige køber påtænker at tilbageføre og fremhæve bygningens industrielle arkitektur, hvilket vil hæve bygningernes bevaringsværdi.

Nærområdet har karakter af boligområde og de omkringliggende rammeområder er udlagt til etageboliger.

Fremtidigt plangrundlag

Frederiksberg Kommune arbejder for at fastholde og udvikle den blandede by med en varieret sammensætning af kvarterer, boligtyper, erhverv, uddannelsesinstitutioner mv. Uanset hvilken anvendelsesændring der foretages på ejendommen, vil det være en udfordring at opfylde kommuneplanens krav til ophold, parkering og renovation, dog i større eller mindre grad.

Hotel med lille udadvendt publikumsorienteret funktion

Forvaltningen oplever en stigende interesse for etablering af hoteller på Frederiksberg. Eksisterende hoteller er oftest placeret i eller lige op ad områder udlagt til blandede byfunktioner og i forbindelse med bymidten eller bydelscentre. De fleste hoteller på Frederiksberg er af en beskeden størrelse. En anvendelse til hotel i hele ejendommen ville gøre det til det 3. største hotel i kommunen.

Det er også en mulighed at udlægge en del af ejendommen til hotel. En mindre udadvendt funktion i form af restaurant eller café forventes også at kunne indpasses i området. Funktionerne skal dog udformes under hensyn til placeringen midt i et boligområde mht. trafik, varelevering mv.

I Kommuneplan 2025 stilles der krav om opholdsarealer på mindst 10% af etagearealet ved anvendelsen til hotel. Dette er en fordel i forhold til det begrænsede ubebyggede areal på ejendommen.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger

Frederiksberg Kommune arbejder for en bæredygtig udvikling ved at fremme privat og alment studieboligbyggeri placeret i hele byen, så de studerende i endnu højere grad bliver en integreret del af og bidrager til byens liv og fællesskaber. Kommunalbestyrelsen har vedtaget boligpolitiske principper om, at Frederiksberg skal være en blandet by med variation og balance i boligtyper og ejerformer, og at der skal være flere boliger til mennesker med almindelige indkomster. Nærområdet er ikke domineret af ungdomsboliger, som derfor vil kunne bidrage til en blandet by. Området kan udlægges til studieboliger, hvor der stilles krav til

studieaktivitet, samt krav om 25 pct. almene boliger, jævnfør kommuneplan 2025. Kravene kan stilles, hvis der udarbejdes en lokalplan.

I Kommuneplan 2025 stilles der krav om opholdsarealer på mindst 30% af etagearealet til kollegie-, studie- og ungdomsboliger, mens kravet til familieboliger og boliger med skærpede krav til fællesarealer er 50%. Ligeledes er der lavere krav til parkeringspladser til studieboliger. Kravene til studieboliger vil derfor være lettere at opfylde sammenlignet med andre boligtyper.

Fakta om ejendommen samt foto og luftfoto fremgår af vedlagte bilag.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at Klima-, Plan- og Boligudvalget beslutter, at der kan arbejdes videre frem mod en egentlig startredegørelse for et omdannelsesprojekt med anvendelserne kollegie-, studie- og ungdomsboliger med krav om studieaktivitet og krav om 25 pct. almene boliger samt en del af ejendommen til hotel, herunder en lille del til udadvendt/ publikumsorienteret funktion som restaurant eller café. Kombinationen af disse anvendelser vil bedst muligt kunne opfylde kommuneplanens krav om opholdsareal mv.

Anvendelserne kan bidrage til den blandede by. Studieboliger kan indpasses naturligt i boligområdet og bidrage til vidensbyen og den blandede by samt medvirke til at skabe flere boliger til mennesker med almindelige indkomster.

Anvendelsen til hotel vil understøtte målsætningen i kommuneplanen om, at Frederiksberg skal styrkes som destination for gode oplevelser i hovedstadsområdet og være et attraktivt sted at besøge.

Herudover anbefaler forvaltningen, at de eksisterende mulige anvendelser for området samtidig bibeholdes.

Alternativt kan Klima-, Plan- og Boligudvalget bibeholde rammeområdet, som det er, eller udlægge det til andre anvendelser i overensstemmelse med Kommuneplanens overordnede rammer og retningslinjer.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan-, og Boligudvalget.

Historik

Indstilling 15. september 2025, pkt. 93:

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

- beslutter, at Frederiksberg Kommune i samarbejde med grundejer arbejder videre frem mod en egentlig startredegørelse for Kronprinsesse Sofies Vej 35, som ud over de eksisterende anvendelser (erhverv og undervisning) også muliggør anvendelserne kollegie-, studie- og ungdomsboliger med krav om studieaktivitet, herunder 25 pct. almene studieboliger, samt en andel til hotel med tilhørende restaurant og café.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 15. september 2025, pkt. 93:

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Bilag_KPSV_35

Områder med studieboliger og belægningsgrad

Punkt 104: Beslutning om dispensationer fra boligstørrelser og parkeringskrav - Sankt Knuds Vej 36

02.34.02-P19-221-25

Resume

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 15. september 2025 sagen efter drøftelse. Der er siden kommet nye oplysninger i sagen, som betyder, at forvaltningen har justeret sagens indstilling. Den tidligere indstilling kan ses i afsnittet "Historik".

Sagen omhandler en fireetages ejendom på Sankt Knuds Vej 36, som i dag indeholder erhverv og en enkelt beboelseslejlighed i tagetagen. Kommunen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at indrette fem nye boliger. Ejendommen er omfattet af lokalplan 237 - bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej, som blev vedtaget i marts 2024. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens krav om boligstørrelser og bilparkeringspladser. Sagen forelægges derfor til udvalgets principielle stillingtagen.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at der gives principielt tilladelse til fire nye boliger på 1. og 2. sal på henholdsvis 135 og 137 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for to bilparkeringspladser, samt at der gives dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelse til etablering af altaner og til ændringer af facader og tag - og
2. godkendte, at der gives principielt tilladelse til en ny bolig i stueetagen på 264 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, og at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for yderligere én bilparkeringsplads.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at der gives principielt tilladelse til fire nye boliger på 1. og 2. sal på henholdsvis 135 og 137 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for to bilparkeringspladser, samt at der gives dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelse til etablering af altaner og til ændringer af facader og tag - og
2. godkender, at der gives principielt tilladelse til en ny bolig i stueetagen på 264 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, og at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for yderligere én bilparkeringsplads.

Sagsfremstilling

Anledning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 15. september 2025 sagen efter drøftelse.

Ansøger har siden forrige udvalgsbehandling oplyst, at ejendommen oprindeligt er opført med én bolig pr. etage - i modsætning til oplysningen i sagsfremstilling af 15. september, hvor det fremgår, at der oprindeligt var to boliger pr. etage. Forvaltningen har undersøgt forholdet nærmere, blandt andet ved at se i folketællinger fra 1800-tallet, og kan bekræfte at ansøgers oplysning er korrekt.

På den baggrund har forvaltningen ændret indstillingen. Den tidligere indstilling kan ses nedenfor under "Historik".

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at der alene laves én lejlighed i stueetagen, idet kriterierne for lejlighedssammenlægning giver mulighed for at sammenlægge to lejligheder, når de oprindeligt er opført som én lejlighed.

Tidligere sagsfremstilling af 15. september 2026

Anledning

Bygningen er opført i 1871 som beboelsesejendom med to lejligheder i henholdsvis stuen og på 1. og 2. sal. Bygningen har i mange år været ejet af Landsforeningen for bedre høreelse (nu Høreforeningen), som brugte bygningen til kontorer og mødelokaler. Senest har bygningen været indrettet med en enhed til kontor på hver etage, og disse har været lejet ud til forskellige virksomheder. Herudover er der en eksisterende bolig i tagetagen.

Høreforeningen har nu solgt ejendommen, og den nye ejer ønsker at indrette fem nye boliger; én i stueetagen og to på henholdsvis 1. sal og 2. sal. Bygningsejer planlægger at bebo én af boligerne selv.

Projektet indebærer udvendige ombygninger i form af etablering af fem altaner på sydfacaden, fire nye vinduer i syd og vestfacaden, én ny terrassedør og trappenedgang i stedet for et vindue i nordfacaden, én ny kvist mod nord, otte nye ovenlysvinduer, udvidelse af syv eksisterende ovenlysvinduer samt blænding af tre eksisterende vinduer og én eksisterende dør og tilbageføring af et skår i tagfoden mod gaden, hvor der på et tidspunkt er lavet en uoriginal kvist. I baghaven bevares de eksisterende træer, og græsplænen udvides. Se tegningsmateriale og arealoplysninger i vedlagte bilag.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 237 - bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej. Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, men kræver dispensation fra lokalplanens krav om bilparkering, maksimum boligstørrelse og bevaringsbestemmelser. Dette er første gang siden lokalplanens vedtagelse, at forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplanens krav om størrelse på familieboliger og lokalplanens krav om bilparkeringspladser.

Ved nyindretning af fem boliger fastsætter lokalplanen, at der skal etableres fire bilparkeringspladser på grunden. Der findes én eksisterende bilparkeringsplads i garagen, som ikke er knyttet op på et tidligere myndighedskrav. Der skal således etableres tre nye bilparkeringspladser på grunden. Arealet mellem bygningen og fortovet er i lokalplanens kortbilag 4 udpeget som et grønt forareal/kantzone, som kun må fremstå med grøn karakter ved beplantning og minimal befæstelse. Der er ikke bredt nok mellem bygningen og naboskellet til at biler kan komme om i baghaven. Der ansøges derfor om dispensation fra bilparkeringskravet mod, at der indbetales for tre pladser til kommunens parkeringsfond, jævnfør takstbladet svarende til 786.060,00 kr.

Lokalplanen fastsætter, at *"Familieboliger skal være minimum 55 kvm etageareal og maksimalt 115 kvm. Dette gælder ikke lejlighedssammenlægninger"*. De ansøgte boliger får et etageareal på henholdsvis 264 kvm i stueetagen, 137 kvm i 1. th. og 2. th og 135 kvm i 1. tv. og 2. tv. Boligerne overholder således ikke maksimum størrelsen på 115 kvm.

Ansøger oplyser, at 1.-salen og 2.-salen kun kan indrettes med to boliger på hver etage af hensyn til bygningsfysikken og brandforhold. Boligen i stueetagen ønskes etableret i hele etagens udstrækning med den begrundelse, at den indrettes til en konkret families behov, og fordi stueetagen, på grund af den forholdsvis store bygningsdybde, ikke har optimale dagslysforhold, som vil forringes yderligere hvis stueetagen deles op i to boliger.

Det ansøgte kræver også dispensation fra lokalplanens krav om, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Projektet overholder lokalplanens krav om opholdsarealer, cykelparkeringspladser og bevaring af træer.

Såfremt udvalget beslutter, at der kan dispenseres fra lokalplanen, vil ansøgningen skulle sendes i naboorientering. Før der kan gives byggetilladelse, vil sagen desuden skulle i partshøring hos naboen mod nord på grund af den nye terrassedør, trappenedgang og kvist mod nord.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 237 - bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej. Dispensationer fra lokalplanen kan ske efter planlovens § 19, når der er foretaget en naboorientering efter planlovens § 20.

Det ansøgte kræver en byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR18). Ved konvertering fra erhverv til bolig i en eksisterende bygning skal de nye boliger overholde de nugældende krav i BR18, herunder for eksempel reglerne om brandforhold og tilgængelighed.

Inden der gives byggetilladelse, skal kommunen jævnfør forvaltningsloven foretage partshøring, hvis en nabo bliver væsentligt, retligt og individuelt berørt af projektet.

Anbefaling

Forvaltningen vurderer, at der med projektet ikke mistes bevaringsværdier. Alle de ansøgte ændringer af bygningens ydre udformning vurderes at være tilpasset bygningens arkitektur og sikre bevaringsværdien. Med udbedringen af det skæmmende skår i tagfoden mod gaden, forbedres gadefacadens arkitektoniske udtryk og originalitet væsentligt. Altaner og altandøre skal bearbejdes yderligere, inden der kan gives endelig tilladelse, men de vurderes i størrelse og placering af være i overensstemmelse med altanmanualens retningslinjer.

Desuden vurderer forvaltningen, at der med det ansøgte sker en begrønning og forbedring af friarealerne på grunden, som i dag fremstår mindre grønne og med en del belægning.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der med projektet tilføres kvaliteter, og at der godt kan dispenseres fra bilparkeringskravet mod indbetaling til parkeringsfonden.

Forvaltningen vurderer, at kravet om en maksimal boligstørrelse på 115 kvm vil være vanskeligt at overholde på 1. og 2. sal, da bygningens fysik dikterer, hvordan indretningen kan løses, når hensyn til indretning, dagslys og brandforhold skal inddrages. Der vil skulle laves væsentlige, ressourcekrævende og potentielt kvalitetsforringende ombygninger af bygningen, hvis kravet om maksimum boligstørrelse skal overholdes på 1. og 2. sal. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der bør dispenseres fra kravet om maksimal boligstørrelse til den ansøgte boliger på 135 og 137 kvm på 1. og 2. sal .

Forvaltningen vurderer, at der ikke er de samme vanskeligheder omkring bygningsfysik og brandforhold med hensyn den ansøgte bolig i stueetagen på 264 kvm, hvor der sandsynligvis godt ville kunne etableres to boliger indenfor den eksisterende bygning fysik med fornuftig indretning, dagslys og brandforhold. Selvom der er dårligere dagslysforhold i stueetagen end på øvrige etager, blandt andet på grund af de ansøgte altaner på 1. sal, vurderer forvaltningen, at to boliger i stueetagen vil have tilstrækkeligt dagslys, fordi de vil have vinduer til tre sider. Hvorvidt der kan dispenseres fra kravet om maksimal boligstørrelse til boligen i stueetagen på 264 kvm beror derfor på, om der lægges vægt på, at boligen er tiltænkt en konkret familie, som har behov for en stor bolig.

Økonomi

I forbindelse med kommunens etablering af bilparkeringspladserne andetsteds betaler kommunen et tilsvarende beløb på henholdsvis 524.040 kr. ved to pladser, 786.060 kr. ved tre pladser og 1.048.080 kr. ved fire pladser. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest fem år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 15. september 2025, pkt. 96:

Forvaltningen indstiller, at Klima, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at der gives principielt tilladelse til fire nye boliger på 1. og 2. sal på henholdsvis 135 og 137 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for to bilparkeringspladser, samt at der gives dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelse til etablering af altaner og til ændringer af facader og tag,
- 2a. tager stilling til, om der skal gives principielt tilladelse til en ny bolig i stueetagen på 264 kvm, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, og at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for yderligere én bilparkeringsplads, således at der indbetales til parkeringsfonden for i alt tre bilparkeringspladser - eller
- 2b. tager stilling til, om der skal gives principielt tilladelse til to boliger i stueetagen svarende til overliggende etager, herunder at der gives dispensation fra lokalplanens krav om, at familieboliger skal være maksimalt 115 kvm, og at der gives dispensation fra lokalplanens krav om etablering af bilparkering mod indbetaling til parkeringsfonden for yderligere én bilparkeringsplads, således at der indbetales til parkeringsfonden for i alt fire bilparkeringspladser.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 15. september 2025, pkt. 96:

Klima-, Plan- og Boligudvalget

- udsatte sagen efter drøftelse.

Bilag

Tegninger og arealoplysninger

Punkt 105: Beslutning om bevilling af anlægsmidler til renovering af Bakkehusmuseet

82.07.00-Ø00-3-21

Resume

Der er planlagt renovering af Bakkehusmuseets tag i 2026. Projektet ønskes igangsat i 2025, da der under projekteringen er konstateret asbest i ventilationsskakte og tagrum. Ved at starte renoveringen i 2025 vil det være muligt at gennemføre projektet i 2026 som planlagt. Der ønskes derfor en bevilling på 8,1 mio. kr. finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb i 2025 og i 2026.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. indstiller til Magistraten, at der fremrykkes rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2026 til 2025 i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme, og at anlægsramme tilvejebringes ved, at der flyttes rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2025 til 2026 på rådhuspuljeprojektet vedr. asbestsanering af rådhusets kældere,
2. indstiller til Magistraten, at der meddeles anlægsbevilling på 8,1 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renovering af Bakkehusmuseet finansieret af rådighedsbeløb i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme med 0,9 mio. kr. i 2025 og 7,2 mio. kr. i 2026 - og
3. indstiller til Magistraten, at forvaltningen bemyndiges til at igangsætte renoveringen af ejendommen under hensyn til, at næste planlagte møde i Kommunalbestyrelsen afvikles den 8. december 2025.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. indstiller til Magistraten, at der fremrykkes rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2026 til 2025 i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme, og at anlægsramme tilvejebringes ved, at der flyttes rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2025 til 2026 på rådhuspuljeprojektet vedr. asbestsanering af rådhusets kældere,
2. indstiller til Magistraten, at der meddeles anlægsbevilling på 8,1 mio. kr. under Klima-, Plan- og Boligudvalget til renovering af Bakkehusmuseet finansieret af rådighedsbeløb i puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme med 0,9 mio. kr. i 2025 og 7,2 mio. kr. i 2026 - og
3. indstiller til Magistraten, at forvaltningen bemyndiges til at igangsætte renoveringen af ejendommen under hensyn til, at næste planlagte møde i Kommunalbestyrelsen afvikles den 8. december 2025.

Sagsfremstilling

Anledning

For at imødekomme vedligeholdelsesbehovet for Frederiksberg Kommunes ejendomsportefølje er der med Budget 2025 afsat midler til vedligehold af den fredede kommunale ejendom Bakkehusmuseet. I denne sag meddeles anlægsbevilling på i alt 8,1 mio. kr. finansieret af rådighedsbeløb fra puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme fordelt med 0,9 mio. kr. i 2025 (hvoraf 0,8 mio. kr. fremrykkes fra 2026 til 2025) og med 7,2 mio. kr. i 2026. Der tilvejebringes tilgængelig anlægsramme i 2025 på 0,8 mio. kr., da en del af asbestsaneringen af rådhusets kældere udskydes fra 2025 til 2026.

Kommunalbestyrelsen bevilgede den 23. marts 2025 0,2 mio. kr. til projektering af tagrenoveringen af Bakkehusmuseet. Der er under projekteringen konstateret asbest i ejendommens ventilationsskakte, og asbesten har spredt sig til museets tagrum, hvor der opbevares museumsgenstande. Asbesten skal fjernes, før den planlagte tagrenovering kan igangsættes. For at tagrenoveringen kan gennemføres som planlagt i 2026, er det afgørende at asbestsaneringen igangsættes i 2025.

Bakkehusmuseet er samtidig midlertidigt lukket, da der er konstateret skimmel i bygningens stueetage. Skimmelsaneringen er igangsat, og kører som en selvstændig sag finansieret af puljen til udbedring og forebyggelse af skimmel. Ved at igangsætte asbestsanering hurtigst muligt vil det være muligt at reducere den samlede tid, hvor museet er lukket.

Projektet er beskrevet i tabel 1, og er en del af den samlede plan for vedligehold af kommunale bygninger og idrætsanlæg vedtaget i forbindelse med Budget 2025 jf. pkt. 256 på kommunalbestyrelsens møde den 7. oktober 2024.

Tabel 1: Renovering af Bakkehusmuseet i 2025 og 2026. Prissætningen af projektet er baseret på projektering gennemført i 2025.

Renovering af Bakkehusmuseet, Rahbeks Alle 23

Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af øvrige kommunale ejendomme.	2025	2026	I alt
--	------	------	-------

Asbestsanering

Der er under projekteringen konstateret asbest i isoleringen af ventilationsskakte, og asbesten har spredt sig til museets tagrum. Asbesten skal fjernes, før den planlagte tagrenovering kan igangsættes.	900.000
--	---------

Tagrenovering

Ejendommens tag skal renoveres, da tagets tegl er nedslidte, og da undertaget er udtjent og med sporadiske huller. Der er stor risiko for vandindtrængen gennem taget. Der udføres nyt fast undertag og tegltag og støbejernsvinduer restaureres og ruder udskiftes.

7.200.000

I alt

900.000 7.200.000 8.100.000

Anbefaling

Forvaltningen vurderer, at det er nødvendigt at gennemføre renoveringen af Bakkehusmuseet, for at ejendommen opretholder funktionen som velfungerende ramme for den kommunale service og borgernes hverdagsliv og for at undgå senere fordyrende ekstraomkostninger og accelererende forfald. Det er samtidig nødvendigt at fremrykke en del af de afsatte midler til 2025 for at gennemføre asbestsanering af tagrum forud for selve tagrenoveringen i 2026. På den baggrund ønskes midlerne til projektet bevilget, således at projektet kan gennemføres som planlagt.

Økonomi

Bevillingsmæssige konsekvenser

Med sagen meddeles anlægsbevilling på i alt 8,1 mio. kr. til renovering af den kommunale ejendom Bakkehusmuseet jf. tabel 1. Anlægsbevillingen finansieres med rådighedsbeløb på Puljen til tværgående prioritering af vedligehold af kommunale ejendomme. Samtidig fremrykkes rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2026 til 2025, således, at der i alt er rådighedsbeløb på 0,9 mio. kr. i 2025 til projektet, mens den resterende del af projektet på 7,2 mio. kr. finansieres af rådighedsbeløb i 2026. Anlægsramme i 2025 tilvejebringes ved at overføre rådighedsbeløb på 0,8 mio. kr. fra 2025 til 2026 på rådhuspuljeprojektet vedrørende asbestsanering af rådhusets kælder, idet saneringen er udskudt til 2026.

Der er afsat 18 mio. kr. i puljen til tværgående prioritering af vedligehold på øvrige kommunale ejendomme i 2026. Med sagen resterer 10 mio. kr. i puljen i 2026, og puljen er fuldt udmøntet i 2025.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget, Magistraten, Kommunalbestyrelsen

Bilag

bevillingsskema - anlæg Renovering af Bakkehusmuseet