

REFERAT Magistraten 2022-25 d. 04-12-2023

Mødedato Mandag d. 04. december 2023 kl. 18:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra borgmesteren.....	3
Ansøgning om godkendelse af lånegaranti til udskiftning af tag i Frederiksberg Forenede Boligselsk	4
Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital.....	6
Lukket.....	14

Punkt 336: Meddelelser fra borgmesteren

00.22.00-P35-5-23

Sagsfremstilling

a. Orientering om VIP-ordningen

En orientering om VIP-ordningens midlertidigt justerede åbningstider, herunder vejledninger til skift af adgangskoder, blev taget til efterretning.

b. Ekstraordinært magistratsmøde den 15. og (tentativt) 18. december 2023

En orientering om ekstraordinære møder i Magistraten den 15. december 2023 kl. 8.00 og evt. den 18. december 2023 kl. 17.00 blev taget til efterretning. Møderne afholdes som hybrid-møder, så der er mulighed for såvel deltagelse via teams som fysisk deltagelse i udvalgsværelse 1.

c. Sag om politisk deltagelse ved borgermøder

En orientering om, at en forelæggelse om politisk deltagelse ved borgermøder forventes forelagt Magistraten på mødet den 15. januar 2024, blev taget til efterretning.

d. Hastighedsdæmpende foranstaltninger på Frederiksberg Rådhusplads

En orientering om, at en sag om hastighedsdæmpende foranstaltninger på Frederiksberg Rådhusplads vil blive forelagt i begyndelsen af 2024, blev taget til efterretning.

e. Orientering om supplerende spørgsmål fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet til redegørelse vedrørende konkret sag

En orientering om Socialtilsyn Hovedstadens besvarelse af supplerende spørgsmål fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet i en konkret sag blev taget til efterretning.

f. Retssag mellem Svalegårdens beboere og Frederiksberg Boligfond

En orientering om en anke af byrettens dom fra lejerne til Østre Landsret blev taget til efterretning, idet forvaltningen blev anmodet om en status for boligfondens aktuelle situation.

g. Julebelysning

Der var enighed om, at julebelysningen på Frederiksberg fremover tændes lørdag før 1. søndag i advent, dog senest 1. december, og at den daglige tidsmæssige periode skal være som i 2021.

h. Orientering om forhandlinger med regionen

Borgmesteren gav en kort orientering om de aktuelle forhandlinger med Region Hovedstaden om hospitalsgrunden, og vender senere tilbage med en mere udførlig orientering.

Punkt 337: 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

Magistraten og Klima-, Plan- og Boligudvalget 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.

Indstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget 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 for 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 Miljøområdet 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

Historik

Indstilling 27. november 2023, pkt. 155:

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.

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 338: Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital

01.00.05-P00-22-15

Resume

Der foreligger nu en endelig revideret udviklingsplan for Frederiksberg Hospital til helt nyt bykvarter. Udviklingsplanen tager udgangspunkt i Team EFFEKTs vinderforslag, men er blevet bearbejdet og revideret iht. de 'arbejd-videre-punkter', der stod i vurderingsrapporten fra sommeren 2022. By- og Erhvervsstrategisk Udvalg er gennem et temamødeforløb i 2023 løbende blevet præsenteret for bearbejdningen, som nu er mundet ud en endelig revideret udviklingsplan.

Det er en langsigtet udviklingsplan for Frederiksberg Hospital, der rummer udviklingsstrategier, fysiske planer, økonomi samt tids- og etapeplaner. Planen omsætter Kommunalbestyrelsens vision 'Frederiksberg Hospital - hele byens nye kvarter' til en udviklingsplan og er det styringsværktøj, der gennem en lang udviklingsproces, kan bringe projektet fra vision til realisering. Med denne sag skal udvalget behandle den endelige udviklingsplan for Frederiksberg Hospital. Udviklingsplanen er vedlagt sagen som bilag 1.

Beslutning

Magistraten indstiller at godkende udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital med de konkrete bemærkninger indarbejdet, jf. opdateret bilag.

By- og Erhvervsstrategisk udvalg indstiller at godkende udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital med konkrete bemærkninger, som tilpasses forud for behandlingen i Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

By- og Erhvervsstrategisk udvalg indstiller at godkende udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital med konkrete bemærkninger, som tilpasses forud for behandlingen i Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Der foreligger nu en endelig bearbejdet udviklingsplan, som er en langsigtet plan for udviklingen af Frederiksberg Hospital, der omsætter den vedtagne vision 'Frederiksberg Hospital - hele byens nye kvarter' til en udviklingsplan.

De første skridt i arbejdet med udviklingsplanen blev taget, da der i 2018 blev nedsat et §17 stk. 4 Udvalg, hvis opgave udelukkende var at arbejde med udviklingen af Frederiksberg Hospital. Det daværende Hospitalsgrundsudvalg (i dag har By- og Erhvervsstrategisk Udvalg overtaget opgaven) besluttede dengang at gennemføre en visionsdrevet proces, der gennem dialog med borgere og aktører skulle føre til formulering af en fælles vision og videre til en udviklingsplan for området.

Denne tilgang og proces skulle bane vejen for en stærk og langtidsholdbar vision, som kunne være pejlemærke for udviklingen. Målet var at sætte tydelige billeder på omdannelsen af området, inden arbejdet med den mere konkrete udviklingsplan blev igangsat.

Arbejdet tog afsæt i Realdanias model for en udviklingsplan og de erfaringer, der er gjort med strategisk byudvikling andre steder i Danmark. I Realdanias model arbejdes med helhedsbetragtninger, der inddrager alle aspekter i et byudviklingsprojekt, og hvor der, med visionen i centrum, arbejdes parallelt med udviklingsstrategier, fysiske planer, økonomiske modeller samt tids- og etapeplaner.

I foråret 2019 blev visionen 'Frederiksberg Hospital - hele byens nye kvarter' vedtaget af Kommunalbestyrelsen. Den overordnede vision lyder: "På hospitalsområdet skaber vi et åbent, grønt og blandet byområde, hvor LIV og RO forenes i et bykvarter med bæredygtige fremtidsløsninger og sin egen identitet". Visionen følges af otte delvisioner, der uddyber en række temaer i udviklingen.

Parallelt med visionsprocessen blev det besluttet i Magistraten, at Frederiksberg Kommune skulle indlede forhandlinger med Region Hovedstaden om at købe hospitalet. I 2021 blev der underskrevet en købsaftale, hvor købssum, overtagelsesdato og efterreguleringsmekanismer blev fastlagt.

Dermed var kommunen nu i en ny rolle, som kommende ejer og udvikler af Frederiksberg Hospital. Som det næste skridt i arbejdet blev det besluttet i Kommunalbestyrelsen at igangsætte en kreativ proces, hvor tre tværfaglige teams skulle arbejde parallelt med et forslag til en udviklingsplan.

Forslag til en udviklingsplan og efterfølgende bearbejdning

Med afsæt i visionen om udviklingen af Frederiksberg Hospital til 'Hele byens nye kvarter' blev der i juni 2022 afsluttet et paralleloppdrag om en udviklingsplan for Frederiksberg Hospital med Team EFFEKT som vinder med forslaget 'Gro det nye af det gamle'.

Siden sommeren 2022 er der arbejdet med at bearbejde forslaget til en endelig udviklingsplan. Bearbejdningen af planen er sket i et tæt samarbejde mellem Team EFFEKT og forvaltningen. Arbejdet med udviklingsplanen har taget udgangspunkt i et vurderingsnotat, med en række 'arbejd-videre-punkter', der blev formuleret af det vurderingsudvalg, der fulgte paralleloppdraget og bestod af tre fagdommere inden for hhv. bystrategi, arkitektur og landskab, borgmesteren samt By- og Erhvervsstrategisk Udvalg.

I forbindelse med bearbejdningen af udviklingsplanen er der blevet afholdt fem temamøder med By- og Erhvervsstrategisk Udvalg (heraf to inkl. Magistraten) og møder med de relevante fagudvalg vedr. fremtidige kommunale anlæg i februar/marts 2023 (Børneudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Sundhed- og Forebyggelsesudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget). By- og Erhvervsstrategisk Udvalg har drøftet følgende emner, som følger vurderingsnotatets 'arbejd-videre-punkter':

- Temamøde I den 31. oktober 2022: Proces for færdiggørelse af udviklingsplan frem til 2023 inkl. evaluering fra borgerpanel samt midlertidige aktiviteter
- Temamøde II den 7. december 2022: Fysisk plan og boliger, mobilitet/trafik og erhvervsstrategi
- Temamøde III den 8. februar 2023: Bæredygtighed, herunder Frederiksbergkompasset, energistrategi, kommunale funktioner (særligt Sundhedsstrøget), mobilitet og parkering
- Temamøde IV m. Magistraten den 3. maj 2023: Købsmodel, projektkøkonomi og kommunal økonomi
- Temamøde V m. Magistraten den 11. oktober 2023: Præsentation af den reviderede udviklingsplan og opfølgning på temamødet 3. maj.

På møderne er de bearbejdningsforslag, som forvaltningen og rådgivere har arbejdet med, blevet kvalificeret og drøftet, inden der nu forelægges en endelig udviklingsplan til udvalgets behandling.

Borgerdialog

Gennem hele udviklingsprojektet med Frederiksberg Hospital har der været fokus på løbende borgerdialog og transparens i arbejdet. Under paralleloppdraget blev der nedsat et særligt borgerpanel, som fulgte udarbejdelsen af udviklingsplan og formulerede et sæt af anbefalinger til udvalget forud for vurderingsprocessen.

Der har i bearbejdningsperioden siden sommeren 2022 været afholdt et møde med borgerpanelet i december 2022 og i april 2023 sammen med udvalget, og der er gennemført borgerdialogproces i foråret 2023, hvor byens borgere og de aktører, der har fulgt processen, var inviteret til dialog om udviklingsplanens hovedtræk forud for, at den endelige udviklingsplan nu forelægges til politisk behandling. Processen beskrives nedenfor.

Borgerdialog 2023

Dialogprocessen er blevet gennemført i tre spor med henholdsvis workshop med Borgerpanelet, workshop med kommunens råd og en bred borgerdialog med åbent husarrangementer med omvisninger rundt til de syv 'røntgenbilleder', der udgør en udstilling på hospitalsgrunden. Fra den 20. april til og med juni måned 2023 kunne borgere og interessenter kommentere planens hovedtræk, som var beskrevet i en såkaldt 'fremtidsjournal' på en digital opslagstavle.

Nedenfor følger en sammenfatning af borgerdialogen, idet der supplerende henvises til bilag 2, 3, og 4, som indeholder det samlede materiale fra borgerdialogen. Bilag 2 indeholder opsamling fra workshop med borgerpanelet (der også blev overleveret til udvalget på møde den 17. april 2023), af bilag 3 fremgår opsamling fra workshop for rådene - og af bilag 4 fremgår de samlede input fra den digitale opslagstavle.

Borgerpanel og kommunens råd

Borgerpanelet og rådene fandt, at bæredygtighedsværktøjet 'Frederiksberg Kompasset' er et godt redskab - fra ambition til drift - og bifalder samarbejdet med Frederiksberg Forsyning om grøn forsyning samt den høje andel af bevaring af bygninger. Panelet stillede spørgsmål ved, hvorvidt "baren sættes højt nok" og finder ikke at udviklingsplanen er grønt fyrårn (endnu), da biler og betonkældre synes at fylde meget. Borgerpanelet ønsker test af nye løsninger inden for biodiversitet, bæredygtigt byggeri og grønne partnerskaber. Kommunens råd fandt DGNB-certificeringen bredere og opfordrede til fokus på psykisk og social bæredygtighed og brede faciliterede fællesskaber.

Rådene havde fokus på træer, der kan klare sig i et varmere klima, og at kommuneplanens grønne akser bør understøttes på hospitalsgrunden. Borgerpanelet og rådene finder princippet om afsæt i det eksisterende godt, særligt at der er tale om øget bevaring i forhold til programmet, at bebyggelsesprocenten på 100 stort set fastholdes, at kældre får nye anvendelser og påpeger, at nyt og gammelt skal spille sammen.

Borgerpanelet og rådene støtter et blandet og livligt bykvarter med store og små fællesskaber, en blanding af bolig/ejerformer i minikvarterer, der ikke må blive 'private' (undgå hegn mv). Derfor er siveby-princippet vigtigt, ligesom plads til liv og ro samt fokus på at organisere livet i f.eks. foreninger, og at dette skal kurrateres fra dag 1 - f.eks. med større kultur/medborgerhus og lokaliteter til de små foreninger og butiksliv. Rådene fandt det godt med plads til små virksomheder, kontorfællesskaber og kreative hoveder og et samlingssted a la Folkehuset Absalon. Ud fra rådernes forskellige mål- og interessegrupper foreslog de særlige boligtyper som levebofællesskab, billige boliger, efterværnsboliger og (senior)bofællesskaber. Der blev samtidig generelt opfordret til at tænke i at "downsize" boliger.

Hospitalshavens aktive stueetager fremhæves, og borgerpanelet understreger, at det er vigtigt, at en stor del af parken realiseres tidligt og er åben og fuldt offentlig - og at der også skal være liv i de andre større fælles byrum/haver. Rådene fandt, at en daginstitution i stueetage ikke vil være godt for livet langs kanten af parken pga. indhegnet legeplads.

Borgerpanelet og rådene fandt Sundhedsstrøget og et nyt plejecenter for lukket og opfordrede til at undgå en samling af ældrefunktioner og ikke kun have fokus på pleje og sygdom, men også sundhed og velvære. Som supplement til Sundhedsstrøget foreslog rådene et Civilsamfundsstrøg med rammer for udsatte borgere. Vigtigt at skabe nytte af samlokalisering af kommunale og private aktører.

Grøn mobilitet og parkeringsstrategi skal nudge til bæredygtig mobilitet, og der må ikke være gennemgående trafik, men lav cykelhastighed og plads til affalds- og mobilitetshubs. Borgerpanelet påpegede, at belastning med parkerede biler på omkringliggende veje skal undgås. Siveby-princippet er godt, men det er en skam at det ikke er (helt) bilfrit. Forslag om udelukkende fossilfri kørsel, cykelparkeringstårne og lav cykelhastighed og om at huske flexkørsel og handicapparkering nær boliger.

Borgerpanelet og rådene opfordrede til at gøre realiseringsplanerne mere tydelige med mere talmateriale i den endelige udviklingsplan, herunder finansiering af kommunale funktioner. Hvad sker der, hvis midlerne er få, og andelen af almene boliger bliver lav?

Digital opslagstavle

Generelt var der stor ros for information, inddragende proces, omvisninger, gennemtænkte planer, park, genskabelse af gennemgang mellem søjler i bygning 21 samt bevaring af bygninger og træer. Kommentarer fra de i alt 43 opslag kan samles i følgende kategorier:

Diversitet og fællesskab

Vægt på diversitet uanset indkomst, alder, familiestruktur og kulturel baggrund. Skab fællesskaber for store og små, sæt fokus på foreningsliv for alle generationer f.eks. med folkekøkken a la Absalon. Ansæt relevante til fremme af fællesskab og skab Hospitalshavens egen særlige forening.

Boliger og boformer

Skab seniorboliger/seniorbofællesskaber, der modvirker ensomhed. Nok almennyttige boliger og boliger, der er til at betale for unge og ældre. Konkrete forslag til flerfamiliehuse, boliger til psykisk sårbare, LGBT-seniorbofællesskab, byggefællesskab, boliger med kunstværksteder og demensboliger.

Bygnings- og landskabsstruktur

Bekymring over øgning af bebyggelsesprocent - bevar luftighed og undgå højhuse. Bygninger nærmest Store Godthåb må ikke være høje. Forslag til 'beboelses-fyrtårne' som afskærmning af parken. Østervang bør ikke få ekstra etage. Lad nutidig byggeskik passe ind. Moderne træhus mod Tesdorpsvej tilpasset villaerne overfor. Åben struktur uden indhegninger, gitre, kodelåse. Godt med større grønt område i den nordlige del af Frederiksberg. Skab oase med Nyrops træbygning ved metroservering.

Sundhed

Skab sundhedscenter med fysiurgiske områder og genoptræning for at undgå lang tur til Bispebjerg. Fremtidens sundhedstiltag skal tænkes i en fremtid med robotter og AI samt menneskelig interaktion i en tid med knappe ressourcer. Indret lokaler til patientsforeninger. Skab ikke et nyt 'De gamles by' og åbn Østervang mod kvarteret. Nyt plejehjem med privat operatør.

Ønsker til funktioner

En lille politistation, en skadestue i light model, en multisportshal, idrætshal, der kan åbnes mod parken og tilgodeser befolkningen 60+. Brug Bygning 60 mere i overensstemmelse med de to andre forslag til kulturelle formål. Kældre som attraktion 'det underjordiske hospital', et psykiatrimuseum eller til beskyttelsesrum. En petanquebane, nyttehaver og blomsterkunsthaver.

Bevar det særlige

Den lille vejrmænd, der løber efter øl, et mere synligt sted end ved værkstederne. De grønne kunstværker, som gartnere har skabt og gamle 'skriv' indridset i på nordfacaden ved Hjælpemiddelcentralen.

Trafik og parkering

Naboer, der parkerer på Tesdorfsvej, er bekymrede for, om der er parkering nok til nye beboere. Metrostop på M4. Idrætshal ved Nyelandsvej eller Tesdorfsvej, så færdsel ikke generer fremtidige beboere.

Indarbejdning af input fra borgerdialogen

Mange af de indkomne input fra borgerpanel, kommunens råd og fra den digitale opslagstavle har haft indflydelse på bearbejdningen af vinderprojektet, og flere kan i de kommende år tages med i den mere detaljerede planlægning af byomdannelsen.

De kvaliteter ved planen, som er fremhævet i borgerdialogen, er fastholdt. Der er i den reviderede udviklingsplan fokus på samspil mellem bæredygtighedsredskaberne Frederiksbergkompasset og DGNB - og på at kompasset skal bruges til at beregne og reducere CO₂-påvirkningen.

Der er bevaret endnu flere eksisterende bygninger, der er arbejdet på mere samspil med villakvarteret på den anden side af Tesdorfsvej og ved Store Godthåb.

Der i bearbejdningen af udviklingsplanen arbejdet med at mindske koncentration af sundhedsfunktioner og plejeboliger. I Sundhedsstrøget er der nu lagt mere vægt på velvære, forebyggelsesfunktioner og blanding mellem offentlige og private sundhedsfunktioner, der henvender sig til flere aldersgrupper, i stedet for at have ældre som den primære målgruppe.

Der er indarbejdet flere forskellige scenarier for placering og størrelse af en ny daginstitution alt efter, hvad de demografiske prognoser tilsiger. Det er vurderet at Nyrops Pavillon (som er en del af Nyelandsgården) ikke er i en stand, så den kan tåle at flyttes.

Flere af ønskerne til boliger til særlige målgrupper og andre foreslåede funktioner - men ikke alle - kan indfries, og der skal arbejdes videre med løsninger for, hvordan biltrafik kan minimeres for at skabe mest muligt plads til et fredeligt grønt bymiljø, ligesom der skal arbejdes videre med realiseringsplanerne.

'Gro det nye af det gamle' - hvad besluttet der med planen?

Team EFFEKTs udviklingsplan 'Gro det nye af det gamle' tager afsæt i visionen og omsætter visionens ord til en række hovedgreb og strategier for udviklingen af området.

I planen er der ét overordnet hovedprincip, der er styrende, og det er netop 'Gro det nye af det gamle', fordi der allerede er så mange kvaliteter på hospitalsgrunden. I arbejdet med planen er hvert et træ, hver en bygning og hvert et byrum analyseret med henblik på at finde ud af, hvordan det kan bruges i transformationen af Frederiksberg Hospital til et nyt og levende bykvarter.

Planen er struktureret i emner og temaer under seks overskrifter:

- En ny destination på Frederiksberg,
- Et grønt kvarter i alle ordets betydninger,
- På cyklister og fodgængeres præmisser,
- Et blandet bykvarter med sunde fællesskaber,
- Afsæt i det eksisterende, og
- Et kompas til lede udviklingen.

Overskrifterne udbygges i tekst, kort og illustrationer og angiver, hvordan den fysiske struktur skabes med fx anlæg af den centrale park og de omgivende minikvarterer. Indenfor hvert emne er der udover den fysiske struktur angivet en række styrende principper, der samles i handlingsorienterede 'strategibokse'.

For det fysiske gælder principper om:

- Afsæt i det eksisterende: bygninger og træer
- Principper for bevaring og transformation og nybyg
- En stor central park, der giver plads til LIV og RO
- Bebyggelsesstruktur: Pavillonbyen med minikvarter
- Sivebyen: Fortrin for fodgængere og cyklister og parkering under terræn

For det organisatoriske gælder principper om:

- Et blandet bykvarter med boliger, kultur og erhverv
- En samling af sundhedsfunktioner i et Sundhedsstrøg

For tid og økonomi gælder principper om:

- Etapeplan med et antal afgrænsede mindre etaper (med den fornødne fleksibilitet til kunne håndtere tidsmæssige forskydelser, hvis fraflytningen forsinkes)
- En realiserbar plan med projektøkonomi i balance

Det grønne fyrtårn:

- Her er Frederiksbergkompasset et styringsværktøj, hvor der fokus på det grønne, reduceret klimabelastning og fællesskaber suppleret af bæredygtighedscertificering 'DGNB for byområder' (se Bilag 5)

Med planer, principper og strategier er visionen omsat til en udviklingsplan, der som et strategisk byudviklingsværktøj sikrer, at der fremadrettet kan arbejdes parallelt med strategier, fysiske principper, økonomimodeller og tids- og etapeplaner, som tilsammen kan udfolde og skabe det nye bykvarter i tråd med visionen.

Med udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' besluttet det dermed at arbejde efter nogle styrende principper for omdannelsen som skal følges i den videre udvikling.

Tidligere beslutningsforslag

På magistratens møde den 26. september 2022 blev det besluttet, at der frem til afslutningen af arbejdet med udviklingsplanen indføres en praksis om, at beslutningsforslag henvises til arbejdet med udviklingsplanen, og at fremsatte beslutningsforslag om anvendelse af hospitalsgrunden skal indgå som bilag til udviklingsplanen, når denne forelægges til politisk behandling. Der er i 2022 fremsat fire beslutningsforslag (se Bilag 6) fra kommunalbestyrelsesmedlemmer vedrørende Hospitalsområdet.

Beslutningsforslag om gangkollegie

Med hensyn til forslag om mulighed for et gangkollegie rummer udviklingsplanen en boligsammensætning med ca. 19.000 m² til mindre boliger i form af private ungdoms/ældreboliger samt 25% til almene boliger, hvoraf nogle kan være ungdomsboliger både i eksisterende og ny bebyggelse. I den videre proces med realisering af planen vil derfor være mulighed for at arbejde med flere forskellige kollegietyper og ungdomsboligkoncepter, herunder gangkollegier.

Beslutningsforslag om grøn oase

Forslaget om en at fastholde Hospitalsgrunden som en grøn oase med en bebyggelsesprocent på maks 100% ses ift., at vinderprojektet fra parallelprojektet er blevet gransket ift., om den rigtige balance mellem bebyggelse og grønne byrum var opnået. Ud fra bearbejdningsspunkterne i vurderingsnotatet er der ændret på ny bebyggelses omfang og placering både i 'opadgående og nedadgående retning' en række steder i den fysiske plan, ligesom muligheder for fx udnyttelse af eksisterende tagetager er undersøgt. Alle ændringer er holdt op mod planens overordnede principper, herunder om at opnå et bykvarter, der er grønt i alle ordets facetter, således at kvaliteterne i planen er fastholdt. Den samlede bebyggelsesprocent ligger i udviklingsplanen på 104%, mens der planlægges for en fordobling af biofaktoren og væsentlig forøgelse af biodiversiteten.

Beslutningsforslag om foreningshus

Med hensyn til forslaget om at etablere et frivilligheds/foreningshus på Hospitalsgrunden indeholder udviklingsplanen rundt om Hospitalshaven en række eksisterende og nye bygninger, der i stueplan skal have udadvendte funktioner, herunder er der reserveret plads til fælles/folkehus i en eksisterende bygning. Et sådant hus vil både kunne rette sig mod

Hospitalskvarteret men også være et samlingssted for f.eks. foreninger og frivillige på Frederiksberg. Ligeledes er det muligt at etablere lokaler til frivillige/foreninger, der har relation til forebyggelse og sundhed i Sundhedsstrøget.

Beslutningsforslag om vild og hjemmehørende natur

Forslaget om at arbejde løbende med afprøvning af vild og hjemmehørende natur indgår i udviklingsplanens strategier om midlertidige aktiviteter, hvor der frem mod overtagelsen kan arbejdes med 'prøvefelter', hvor der kan eksperimenteres med vild og hjemmehørende natur. Prøvefelterne kan være med til at give viden om hvordan vild og hjemmehørende natur bedst muligt kan integreres i det fremtidige bykvarter.

Kommunale funktioner

Der er i udviklingsplanen udlagt en række arealreservationer (grunde og bygninger) til fremtidige kommunale funktioner (sundhedsfunktioner, plejeboliger, dagtilbud og kultur- og idrætsfunktioner). For nuværende er ingen af de kommunale funktioner (udover plejeboliger) finansieret, dvs., at der skal budgetteres med grundkøb og anlæg i lighed med andre kommunale anlægsprojekter.

Arealreservationer sikrer, at kommunen gennem hele udviklingsperioden har mulighed for og plads til at placere offentlige funktioner i kvarteret. Arealreservationer kan genbesøges løbende ifm. med budgetforhandlinger ift. demografiske prognoser, ønsker og økonomi for at tage stilling til, om reservationer skal sættes i spil eller revurderes. Samlet set sikrer det kommunen en fleksibilitet i realisering af de kommunale funktioner på grunden.

Det bemærkes dog, at rokader af eksisterende kommunale funktioner på hospitalsområdet, f.eks. sundhedscenter og daginstitution, medfører nettoomkostninger på ca. 100 mio. kr. udover værdien af frasalg af de bygninger, som benyttes til funktionerne i dag. I det videre arbejde skal omkostninger og værdien af frasalg af bygninger estimeres nærmere forud for en beslutning om gennemførelse af rokader.

Økonomi

Et væsentligt ben i udviklingsplanen er økonomi og realiserbarhed. Her er forudsætningen, at økonomien i byudviklingsprojektet skal 'hvile i sig selv', således at Frederiksberg Kommune kan dække udgifter til købet af ejendommen og projektudviklingen gennem løbende videresalg af deletaper til bolig- og erhvervsformål.

Forvaltningen er opmærksom på, at det nuværende høje renteniveau vil have en fordyrende effekt på betalingsplanen for købet af ejendommen, og derfor skal der i det videre arbejde kigges nærmere på mulighederne for at afdrage købesummen for grunden hurtigere end forudsat i den 8-årige betalingsplan for derigennem at nedbringe renteudgifterne. Det er dog væsentligt at bemærke, at den endelige rente på betalingsplanen først fastlåses, når kommunen overtager hospitalet i 2027.

Derudover er det en forudsætning for økonomien, at der i det videre arbejde etableres en grundejerforeningsstruktur eller lignende organisering, der kan stå for etablering af udearealer på vegne af de fremtidige grundejere, således disse udgifter afholdes direkte af grundejerne. Forvaltningen vurderer forsat samlet set, at udviklingsplanens indhold og programmering kan indfri den økonomiske forudsætning om en projektøkonomi, der kan 'hvile i sig selv'.

Det høje ambitionsniveau for bæredygtighed og målet om at være et 'Et grønt fyrtårn' vil medføre en merudgift for fremtidige bygherrer, for at kunne indfri de høje krav. Det er derfor væsentligt at have en løbende opmærksomhed på, hvordan bæredygtighedskrav vil påvirke fremtidige salgspriser og derigennem projektøkonomien. Det vil give mulighed for at afveje økonomi og bæredygtighedskrav ifm. med fremtidige videresalg.

Den videre proces

Udviklingsplanen er det styringsværktøj, der skal bringe projektet fra vision til realisering. En udviklingsplan, der kan refereres til i de kommende års arbejde, både i forvaltning og på politisk niveau og i forhold til kommende samarbejdspartnere. Udviklingsplanen er ikke juridisk bindende, men kommunens officielle signal til borgere, aktører og investorer om, hvordan omdannelsen af Frederiksberg Hospital skal være.

Det videre arbejde med udviklingsplanen vil:

- sætte en ny proces i gang, hvor første skridt er (i dialog med Region H) at fastlægge den endelige rækkefølge i etapeplanen, som bliver styrende for den udbuds- og salgsstrategi, der skal arbejdes med for at virkeliggøre planen
- blive grundlag for det salgsforberedende arbejde, hvor der skal fastlægges udbudskrav og betingelser for videresalg, arbejdes med en designmanual for byrum og byggemodning, parkering- og trafikløsninger, ligesom der skal udarbejdes et plangrundlag i form af en rammelokalplan for hele området og mere konkrete (projekt)lokalplaner for delområder.
- fastholde de grønne og bæredygtige ambitioner, som Frederiksbergkompasset skal sikre gennem alle faser

- sætte rammerne for kommunens aktive ejerskab i forhold til en række fremtidige opgaver: Videreudvikling af udviklingsplanens strategier, herunder erhverv og kultur, indpasning af midlertidige funktioner og nye partnerskaber med aktører.
- være styrende, når kommunen som bygherre, skal planlægge kommende kommunale anlægsprojekter.
- sikre at borgerdialogen videreføres med en bred og engagerende dialog med kommende beboere, brugere, aktører samt af kommunens øvrige borgere.

Dertil skal der ifm. med udformning af en salgs- og udbudsstrategi tages stilling til, hvordan projektudviklingsarbejdet skal organiseres bedst muligt fremadrettet for at sikre realiseringen af udviklingsplanen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der med udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle', og den efterfølgende bearbejdning der er sket, nu foreligger en plan, der udfolder og omsætter Kommunalbestyrelsens vision 'Hele byens nye kvarter' - og samtidig gør planen realiserbar.

Forvaltningen vurderer derudover, at udviklingsplanen vil være et stærkt styringsværktøj, der med udviklingsstrategier, økonomiske principper og fysiske løsninger er afsat for det videre arbejde i perioden frem til overtagelse af hospitalet, men også gennem hele den efterfølgende transformation og realisering af etaperne frem mod et færdigudviklet bykvarter.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv, idet der henvises til økonomiafsnittet i sagsfremstillingen.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

By- og Erhvervsstrategisk Udvalg, Magistraten, kommunalbestyrelsen.

Historik

Indstilling til By- og Erhvervsstrategisk udvalg den 27. november 2023, nr. 50:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at udvalget godkender udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital.

Beslutning By- og Erhvervsstrategisk udvalg den 27. november, nr. 50:

By- og Erhvervsstrategisk udvalg indstiller at godkende udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital med konkrete bemærkninger, som tilpasses forud for behandlingen i Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

De konkrete bemærkninger er:

Formulering boligstrategi (s. 33):

- "Vi skal dele mere og bo mindre" ændres til "Vi skal bo mere bæredygtigt"
- "Det kalder på en større andel af små boliger" ændres til "Det kalder på en større mangfoldighed af boliger"

Formulering byrum (s. 38):

- "I den videre proces med programmering og design af kvarterets byrum skal der arbejdes bevidst med særlige målgrupper i udformningen af byens rum for at sikre, at kvarteret som helhed kan tilbyde en variation af byrum, der kan henvende sig til flere forskellige målgrupper."

Formulering idrætsfacilitet

Formuleringer om størrelsen på idrætsfaciliteten tages ud af udviklingsplanen. Der tilføjes følgende i udviklingsplanen:

Formulering kultur- og idrætstilbud (s. 41):

- "I det videre arbejde skal det besluttes, hvilke idrætsgrene idrætsfaciliteten skal rumme og størrelsen på idrætsfaciliteten."

De kommende arbejdsopgaver (s. 63):

- ”At arbejde med, hvilken idrætsfacilitet der skal ligge på området, herunder størrelsen, og hvilke idrætsgrene den skal rumme.”

Derudover bemærkede udvalget, at ”hospitalshaven” ændres til ”parken”, idet der er tale om en arbejdstitel, og navnet først fastlægges senere. Dette konsekvensrettes i oplægget.

Bilag

Bilag 1 Udviklingsplan (justeret pba. udvalgmøde 271123)

Bilag 2 Borgerdialog - borgerpanel

Bilag 3 Borgerdialog - rådene

Bilag 4 Borgerdialog - digital opslagstavle

Bilag 5 DGNB på byområdeniveau

Bilag 6 Tidligere beslutningsforslag

Punkt 339: Lukket

05.09.06-G01-1-19