

REFERAT Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25 d. 08-05-2023

Mødedato Mandag d. 08. maj 2023 kl. 21:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Falkoner Allé 120 - Etablering af ny tagbolig og udvidelse af eksisterende.....	4
Falkoner Allé 41 - Etablering af 2 nye tagboliger.....	8
Aksel Møllers Have 11 - Altaner mod gade.....	12
Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder.....	14
Tesdorpsvej 37 - Forlængelse af udlejning som enkeltværelser.....	17
Gammel Kongevej 93 - Huludfyldning.....	19
Frederiksberg Forenede Boligselskab, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I) - garanti for yderlige	21
1. forventede regnskab 2023.....	23

Punkt 57: Meddelelser

00.22.04-P35-15-22

Punkt 58: Falkoner Allé 120 - Etablering af ny tagbolig og udvidelse af eksisterende

02.34.02-P19-404-22

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne tagetagen i en ejendom på Falkoner Allé 120-122 ved at etablere en ny tagbolig på 110 m² og derudover udvide en eksisterende bolig i tagetagen. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet ikke følger rammebestemmelser for etablering af opholdsareal og bilparkeringsplads i Kommuneplan 2021.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at der gives tilladelse til etablering af en ny tagbolig og udvidelse af en eksisterende bolig, herunder

1. at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af 1 bilparkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond,
2. at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af opholdsareal på - og
3. at renovering af ejendommen udføres i tæt samarbejde med forvaltningen for at sikre bevaringsværdier og sammenhængen med bebyggelsen mod Ågade.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der gives tilladelse til etablering af en ny tagbolig og udvidelse af en eksisterende bolig, herunder

1. at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af 1 bilparkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond,
2. at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af opholdsareal på - og
3. at renovering af ejendommen udføres i tæt samarbejde med forvaltningen for at sikre bevaringsværdier og sammenhængen med bebyggelsen mod Ågade.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte den 27. marts 2023 sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en besigtigelse. Besigtigelsen har fundet sted mandag den 24. april 2023.

Tidligere sagsfremstilling (27. marts 2023)

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 28. november 2022 sagen efter drøftelse. Behandlingen af sagen har afventet udvalgets temadrøftelse af tagboliger.

Tidligere sagsfremstilling (28. november 2022)

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra A/B Aahuset, som i forbindelse med en større renovering af ejendommen på Falkoner Allé 120-122 ønsker 1) at etablere en ny tagbolig på 110 m² og 2) udvide den eksisterende tagbolig i ejendommen fra 45 m² til 153 m².

Ejendommen på Falkoner Allé 120-122 er opført som beboelsesejendom med to opgange med boliger fra 1. til 4. sal. I stueetagen er der erhverv og en enkelt enhed til blandet bolig og erhverv. I 1967 blev der givet tilladelse til at indrette den eksisterende tagbolig i den tidligere atelierlejlighed. Da der er tale om en meget lille lejlighed på 45 m², blev det tinglyst, at lejligheden kun må bebos af maksimalt to personer. Ejendommen har en høj bevaringsværdi – SAVE 3, fordi den sammen med ejendommen Falkoner Allé 124 og 126 fremstår velstruktureret med flere fine detaljer og elementer ud mod Ågade og Falkoner Alle.

Ejendommen har fælles gård med ejendommen Falkoner Allé 124-128. Det fælles gårdanlæg på 990 m² er blevet etableret i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning fra 2020. Arealet fra de fire matrikler er blevet sammenlagt til én samlet gårdhave, hvor man kan færdes overalt uanset eventuelle bevægelseshandicap. Gårdanlægget indeholder større såvel som individuelle opholdsmuligheder, rum for beplantning og aktiviteter for børn og haveinteresserede, herunder sandkasse, børneskur til opbevaring af legetøj og børnevogne, drivhus, overdækket cykelparkering, haveskur og affaldsskur. Håndtering af regnvand sker gennem regnvandsbede som fungerer til opsamling og forsinkelse af hverdagsregn. Der er

desuden etableret grønt tag på affaldsskuret. Det er ikke muligt at etablere parkering eller yderligere opholdsarealer på ejendommen.

Ansøgningen

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil. Mod gaden vil taget få en ny kvist svarende til ejendommen eksisterende kviste. Der vil ligeledes blive integreret ovenlys yderligere i tagfladen, der vil matche den bevaringsværdige bygning. På det resterende areal i tagetagen vil der blive etableret pulterrum til ejendommens boliger.

Bygningen vil - udover boligprojektet - gennemgå en facaderenovering og tagudskiftning til nye røde vingetegl mod gaden og ny naturskifer mod gården svarende til det eksisterende. Ligeledes vil der blive udført en komplet vinduesudskiftning af alle ejendommens uoriginale vinduer, som kan mindske bygningens varmetab og lydgener.

Ansøger er indstillet på at bearbejde projektet vedrørende gadefacaden, herunder skiltning, så der kan opnås en bedre sammenhæng mellem ejendommens facade og underfacade.

Regelgrundlag

Tinglyst deklaration af 19-04-1907 med facadecensur

I forbindelse med opførelsen af ejendommen er det tinglyst på ejendommen, at alle tegninger skal godkendes af kommunen.

Lokalplan 26

Ejendommen er beliggende i lokalplan 26, underområde I. Lokalplanen bestemmer at området må anvendes til boligformål samt forretningsvirksomhed i de to nederste etager (stue og 1. sal).

Lokalplanen har ingen bestemmelser om parkering- eller opholdsarealer. Derfor skal ansøgningen på dette punkt behandles efter bygningsreglementets bestemmelser. Til vurdering af hvad der er tilfredsstillende anvendes rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Det fremgår af kommuneplanens afsnit om boligtilvækst (side 14), at beslutninger om f.eks. nye tagboliger skal træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger. Beslutningen skal også træffes ud fra hvilke effekter, projektet har for den omgivende by, idet der blandt andet gælder følgende kriterier: Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering, der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.

I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på de bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens rum. Der vil også blive set på projektets tilgængelighed og boligkvalitet samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet.

I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til den omgivende by.

By-, Kultur og Miljøområdets vurdering

Det er By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering, at tag og vinduerne kan udskiftes, da de eksisterende vinduer ikke er originale. Forvaltningen vil i den videre dialog med ansøger sikre, at det nye tag og de nye vinduer er tilpasset ejendommens originale udtryk i forhold til opdeling og udseende, så den tydelige sammenhæng med naboejendommen fastholdes og ejendommens bærende værdier bliver bevaret i overensstemmelse med facadecensuren.

Den ansøgte etablering af en ny tagbolig er af beskedent omfang, da ejendommens tagetage allerede er delvist udnyttet til bolig og allerede i dag syner af bolig. Desuden vurderer forvaltningen, at de nye boliger er veldisponeret og gennemlyste.

Lejlighederne overholder både krav om minimumsstørrelser for familieboliger på 55 m² og krav om gennemsnitsstørrelse på 90 m². Projektet medfører, at ejendommens lejligheder får en gennemsnitsstørrelse på 110 m² i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at underfacaden i dag fremstår uden sammenhæng med resten af huset. En renovering af underfacaden samt en mindre markant skiltning vil skabe en meget smukkere og mere harmonisk facade, hvilket er særligt vigtigt netop på dette sted i byen, som er en af indgangene til Frederiksberg.

Opholdsarealer i gården er taget i brug i september 2022, og fremtræder som fælles opholdsarealer af høj kvalitet.

Ejendommen er beliggende øst for Fasanvej og tilladelsen til at fravige kommuneplanens bestemmelse om anlæg af bilparkeringspladser til nye boliger skal ske med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til byen. Her vurderes det samlet set, at det allerede udførte gårdanlæg samt en bearbejdning af ejendommens underfacade i dialog med forvaltningen taler for en tilladelse til projektet.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller på den baggrund, at projektet godkendes mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond svarende til en bilparkeringsplads.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for en bilparkeringsplads til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladsen betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladsen ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 28. november 2022, pkt. 181:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der gives tilladelse til etablering af en ny tagbolig og udvidelse af en eksisterende bolig, herunder

- 1.at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af 1 bilparkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond,
- 2.at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af opholdsareal på - og
- 3.at renovering af ejendommen udføres i tæt samarbejde med forvaltningen for at sikre sammenhæng med bebyggelsen mod Ågade.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 28. november 2022, pkt. 181:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 27. marts 2023, pkt. 42:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at der gives tilladelse til etablering af en ny tagbolig og udvidelse af en eksisterende bolig, herunder

- 1.at der fraviges fra kommuneplanens krav om etablering af 1 bilparkeringsplads mod indbetaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond,
- 2.at der fraviges fra kommuneplanens krav om yderligere tilvejebringelse af opholdsareal på - og
- 3.at renovering af ejendommen udføres i tæt samarbejde med forvaltningen for at sikre bevaringsværdier og sammenhængen med bebyggelsen mod Ågade.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 27. marts 2023, pkt. 42:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en besigtigelse.

Bilag

Byggeandragende

Supplerende oplysninger til byggeandragende

Situationsplan - Fælles gårdanlæg

Fotos gårdrum, før, under og efter renovering

Fotos af eksisterende facader mod gade

Facade mod Ågade, eksisterende forhold

Facade mod Ågade, fremtidige forhold

Facade mod Falkoner Alle, eksisterende forhold

Facade mod Falkoner Alle, fremtidige forhold

Tagplan, eksisterende forhold

Tagplan, fremtidige forhold

Tagetage, eksisterende forhold

Tagetage, fremtidige forhold

Punkt 59: Falkoner Allé 41 - Etablering af 2 nye tagboliger

02.34.02-P19-370-21

Resume

Sagen omhandler muligheden for at omdanne en eksisterende delvist udnyttet tagetage til to nye tagboliger på henholdsvis 158 m² og 175 m² i ejendommen Falkoner Allé 41-43 og Helgesvej 2. Sagen forelægges til udvalgets stillingtagen, da projektet kræver dispensation fra lokalplan nr. 226 for etablering af opholdsareal og bilparkeringspladser.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog,

1. at der gives tilladelse til 2 nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med eventuel efterfølgende partshøring/naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser,
2. at der gives dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere 2 bilparke-ringspladser mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
3. at der gives dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og
4. at der tages stilling til hvorvidt der skal etableres altaner efter en samlet harmonisk plan i overensstemmelse med altanmanualen og lokalplan 226 eller om altaner kan undlades etableret.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til 2 nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med eventuel efterfølgende partshøring/naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser,
2. at der gives dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere 2 bilparkeringspladser mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
3. at der gives dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og
4. at der tages stilling til hvorvidt der skal etableres altaner efter en samlet harmonisk plan i overensstemmelse med altanmanualen og lokalplan 226 eller om altaner kan undlades etableret.

Sagsfremstilling

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte den 27. marts 2023 sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en besigtigelse. Besigtigelsen har fundet sted mandag den 24. april 2023.

Tidligere sagsfremstilling (27. marts 2023)

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte på mødet den 21. november 2022 sagen efter drøftelse. Behandlingen af sagen har afventet udvalgets temadrøftelse af tagboliger.

Tidligere sagsfremstilling (21. november 2022)

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra et arkitektfirma som på vegne af ejer ønsker at etablere to nye tagboliger i ejers udlejningsejendom beliggende Falkoner Allé 41-43 og Helgesvej 2.

Ejendommen er opført som beboelsesejendom med erhverv i stueetagen og beboelseslejligheder fra første til tredje sal.

Der er 15 boliger i ejendommen på mellem 75 m² og 148 m² med en gennemsnitsstørrelse på 91 m².

Bebyggelsesprocenten er 189%. Ejendommen er opdelt med 3 opgange. To opgange har to boliger på hver etage og en opgang har én bolig på hver etage. Ejendommen har en høj bevaringsværdi SAVE 4 og ligger i et blandet byområde.

I 2003 blev der givet tilladelse til at indrette beboelse i tagetagen med intern trappeforbindelse til to underliggende lejligheder henholdsvis Falkoner Allé 41 3.tv og Falkoner Allé 43 3. th. Ansøger oplyser, at nuværende ejer efter erhvervelsen af ejendommen har konstateret, at tagetagen ikke er blevet anvendt og indrettet, som der blev søgt om og givet tilladelse til i 2003. Tagetagen har i stedet været anvendt til beboelse i selvstændige lejligheder og ansøger vurderer, at der er usikkerhed om brandsikkerheden i tagetagens lejligheder. Derfor har nuværende ejer valgt ikke at benytte tagetagen til beboelse.

Ejendommen er beliggende i en karré med fælles gårdareal. Den fælles gård blev etableret i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning fra 1998. Den centrale del af arealet er indrettet som et gennemgående grønt fællesareal, der er omkranset af bl.a. befæstede arealer, der giver adgang til de enkelte ejendomme. Langs facader er der etableret nærarealer med mulighed for ophold. En stor del af det centrale, grønne fællesareal er græsdækket og rummer et antal mindre 'opholdsrum' omgivet af beplantning. Et område er udformet med anvendelsesmuligheder for boldspil, petanque, festplads

ved fælles gårdarrangementer og lignende. Bunkersanlægget er bearbejdet terrænmæssigt med mulighed for leg. Skure, halvtage mv. er placeret for enderne af anlægget.

Ansøgning

Den ønskede ombygning i tagetagen vil blive etableret inden for den oprindelige tagprofil og med eksisterende kviste, tagvinduer og tagterrasse. Tagboligerne vil blive henholdsvis 158 m² og 175 m², hvilket giver en gennemsnitsstørrelse på 100 m² for ejendommens boliger. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Der ønskes etableret elevator til de to tagboliger og derved også til 3 øvrige boliger. Elevatoren vurderes at kunne holdes inden for den eksisterende bygningsvolumen.

Der ønskes at give mulighed for at ejendommens øvrige lejere kan tilvælge en altan til deres bolig. Dette både for at øge boligkvaliteten i den enkelte bolig og for at give noget til byen ved at hæve boligstandarden. Der vil samlet set være potentiale for etablering af 12 altaner. Etablering af altaner i tilknytning til ejendommens øvrige boliger vil medføre en forøgelse af huslejen i overensstemmelse med gældende regler. I ledige rum placeret i ejendommens kælder vil der blive etableret yderligere 8 depotrum, så der fremadrettet vil være depotrum til alle lejligheder i ejendommen.

Ejendommens gårdrum, der ikke indeholder bilparkeringspladser, ændres ikke. Bygherren er indstillet på at indbetale til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond i tilfælde af krav om parkeringspladser. Ansøger oplyser, at gårdrummet er veldisponeret med forskellige funktioner og generelt fremstår meget tilgængeligt og i fin stand. Hele gårdrummet er et fællesareal med et fælles gårdlaug.

Ansøger oplyser, at der i forbindelse med byggesagen fra 2002 blev ansøgt og udført renovering af ejendommens klimaskærm og tagetage. Facader og adgangsvejen vil generelt forblive uændret og være som ansøgt i 2002.

Regelgrundlag

Lokalplan 226 - Svømmehalskvarteret - Bevarende lokalplan

Lokalplanens formål er blandt andet at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af karakteristiske bygningsdele og arkitektoniske elementer.

Lejlighedsstørrelser

Familieboliger skal være minimum 65 m² bruttoareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m².

Opholds- og legearealer

De ubebyggede arealer skal indrettes med opholdsarealer, legepladser, parkering og tilkørselsarealer, befæstelse, beplantning og belysning efter en samlet plan. De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse til boligformål skal der etableres opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet, til erhverv og institutioner 10% af bruttoetagearealet og 30% for studie/ungdomsboliger.

Parkering

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig ved ændret anvendelse af bebyggelse og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig

Altaner

Altaner kan etableres i overensstemmelse med Altanmanualen "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning" samt tillæg hertil.

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

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

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at bygningens oprindelige karakter, ydre fremtræden og sammenhæng med omgivelserne er bevaret - både til gade- og gårdside. Ejendommens bærende værdier er altså bevaret.

Den ansøgte etablering af to nye tagboliger er af beskeden omfang, da ejendommens tagetage allerede er delvist udnyttet til bolig og allerede i dag syner af bolig udefra. Ombygningen vurderes desuden at være hensigtsmæssig i forhold til at der er etableret boliger som ikke overholder tidligere byggetilladelse og eventuelle mangler i forhold til brandsikkerhed. Desuden vurderes at de nye boliger er veldisponeret og gennemlyste. Der tilføjes øget tilgængelighed på grund af elevatoren, der dog ikke betjener alle lejligheder og ikke kælderen.

Det er forvaltningens vurdering, at de eksisterende fælles opholdsarealer er af høj kvalitet. Der kan etableres altaner/private bolignære opholdsarealer til 12 af de eksisterende lejligheder, som øger boligkvaliteten og presset på de eksisterende opholdsarealer. Det er forvaltningens vurdering at hvis der skal opsættes altaner, skal det være efter en harmonisk løsning jf. altanmanualen, hvilket ikke altid er tilfældet, hvis det er en tilvalgsordning for de enkelte lejere.

Ejendommen er beliggende øst for Fasanvej og tilladelsen til at fravige kommuneplanens bestemmelse om anlæg af bilparkeringspladser til nye boliger skal ske med et skærpet krav til, at projektet tilføjer nye værdier til byen. Her vurderer forvaltningen, at etablering af elevator formodentlig ikke ville ske uden en boligtilvækst ligesom projektet vil få rettet op på evt. ulovlige forhold etableret af den tidligere ejer af ejendommen, hvilket kan tale for en tilladelse til projektet.

Ejendommen er beliggende i kvarter 5 i Kommuneplan: "Kvarteret omkring svømmehallen og nord for Godthåbsvej". Dette kvarter har den laveste gennemsnitsstørrelse på boliger (78 m²) i kommunen. De ansøgte boliger er i denne sammenhæng meget større og vil bidrage til blandet by, da det ikke længere er muligt at opnå tilladelse til mere end 145 m² ved sammenlægningssager.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at projektet godkendes mod, at ansøger indbetaler til kommunens parkeringsfond svarende til tre bilparkeringspladser.

Økonomi

I henhold til gældende takstblad skal der indbetales 262.020 kr. for hver af de 2 bilparkeringspladser til parkeringsfonden. I forbindelse med etablering af parkeringspladserne betaler kommunen halvdelen af udgiften. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Historik

Indstilling 21. november 2022, pkt. 168:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til 2 nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med eventuel efterfølgende partshøring/naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser,
2. at der gives dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere 2 bilparkeringspladser mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
3. at der gives dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og
4. at der tages stilling til hvorvidt der skal etableres altaner efter en samlet harmonisk plan i overensstemmelse med altanmanualen og lokalplan 226 eller om altaner kan undlades etableret.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 21. november 2022, pkt. 168:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling 27. marts 2023, pkt. 41:

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der gives tilladelse til 2 nye tagboliger, såfremt der i forbindelse med eventuel efterfølgende partshøring/naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser,
2. at der gives dispensation fra lokalplan nr. 226 til at undlade at etablere 2 bilparkeringspladser mod betaling til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond i henhold til gældende takstblad,
3. at der gives dispensation til at fravige krav om 50 procent opholdsareal - og

4.at der tages stilling til hvorvidt der skal etableres altaner efter en samlet harmonisk plan i overensstemmelse med altanmanualen og lokalplan 226 eller om altaner kan undlades etableret.

Beslutning fra Klima-, Plan- og Boligudvalget 2022-25, 27. marts 2023, pkt. 41:

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse, idet udvalget ønskede en besigtigelse.

Bilag

Byggeandragende

Supplerende Byggeandragende

Situationsplan

Etageplan, tagetage

Etageplan, normal etage

Etageplan, Kælderplan

Facade Nord

Facade Syd

Facade Øst

Facade Vest

Punkt 60: Aksel Møllers Have 11 - Altaner mod gade

02.34.02-P19-975-19

Resume

Der ansøges om at opsætte altaner på den lange facade mod vejen, der grænser til det grønne område Aksel Møllers Have i Svømmehalskvarteret. Ansøgningen forelægges, idet der tidligere i området er givet tilladelse til altaner på skrå hjørneafskæringer mod vej i området, men ikke på langfacader. Der er derfor tale om en praksisændring, der kan medføre præcedens. Det ansøgte kræver dispensation fra bevarende lokalplan 226 for Svømmehalskvarteret.

Beslutning

Et flertal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Rasmus Holme Nielsen, Thyge Enevoldsen, Anders Storgaard, Nikolaj Bøgh og Carina Høedt) vedtog, at der ikke meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 226 til opsætning af otte altaner på Aksel Møllers Have 11.

Et mindretal i Klima-, Plan- og Boligudvalget (Lone Loklindt og Malthe Ma-thies Løcke) stemte for dispensation.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles dispensation fra de bevarende bestemmelser i lokalplan 226 til opsætning af otte altaner på Aksel Møllers Have 11, såfremt der ikke kommer væsentlige høringssvar i forbindelse med naboorienteringen.

Sagsfremstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opsætte otte altaner symmetrisk i to kolonner fra 1. til 4. sal på ejendommens gadefacade. Altanerne har en bredde på 3,66 m og en dybde på 1,1 m med buet forkant. Altanbundene vil blive udført med fiberbetonbunde uden yderligere dekoration og galvaniseret værn med lodrette balustre uden træhåndliste. De nye altandøre vil blive udført med fyldingspartier, så dørenes glasareal vil svare til de eksisterende dannebrogsvinduer. Altanerne vil blive opsat, så de følger facadens meget dekorerede facadebånd, hvorved disse bevares mest muligt (materiale er vedlagt som bilag 1).

Ejendommen er en femetagers beboelsesejendom opført først i 1890'erne. Facademuren er i gule mursten med rødbrune bånd og er meget karakteristisk for kvarteret, hvor der er mange eksempler på tilsvarende ejendomme. Ejendommen har en bevaringsværdi på SAVE 4.

På gadefacaden er der allerede opsat altaner fra 1. til 4. sal på hjørneafskæringen mellem Aksel Møllers Have og Roarsvej. De eksisterende altaner er 1,30 m dybe og med buede forkanter. Altanerne fremstår med galvaniserede værn med synligt trækband og træhåndlister. Dørene er glasdøre uden fyldingspartier, og overpartier svarer ikke i format til de eksisterende dannebrogsvinduer (fotos fremgår af bilag 2 og 3). Altanerne er opsat før, der blev udarbejdet bevarende lokalplan for området og altanmanual for Frederiksberg Kommune.

Det bemærkes, at en tilladelse til det ansøgte kan medføre præcedens, så andre altaner på langfacader i Svømmehalskvarteret, der er i overensstemmelse med lokalplan og altanmanual, vil kunne godkendes. Kvarteret vil således på sigt kunne skifte karakter.

Regelgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 226, som i afsnit 6.1 fastlægger, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Den aktuelle ansøgning kræver derfor dispensation fra lokalplanens afsnit 6.1. Dispensationen forudsætter, at der forinden er udført naboorientering efter planlovens § 19. Yderligere fremgår det af afsnit 6.16, at altaner kan etableres i overensstemmelse med bilaget "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning" samt tillæg.

Ansøgningen er vurderet på baggrund af Frederiksberg Kommunes retningslinjer om nye altaner på eksisterende etageejendomme "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning" med tillæg. Altanmanualen giver mulighed for at etablere altaner mod gaden på bevaringsværdige ejendomme, hvis det kan ske med respekt for eksisterende facadeudsmykning både i tilpasningen af den enkelte altans design samt i det præcise møde med facaden.

Området, som ejendommen er beliggende i, er i Kommuneplan 2021 udpeget som kulturmiljøområde 5.1 Svømmehalskvarteret. Det betyder, at ombygninger kun kan ske under hensyntagen til kulturmiljøets bærende

kulturhistoriske bevaringsværdier. For dette kulturmiljø er en af de bærende værdier strukturen med det markante by- og parkrum Aksel Møllers Have.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at bygningens hidtidige udtryk med de markante facadebånd vil blive bevaret på en hensynsfuld måde, idet altanerne hverken vil fremstå som et dominerende fremmedelement på bygningen eller i kvarteret på trods af, at det er første gang, der ansøges om altaner på den lange facade mod vej.

Forvaltningen vurderer endvidere, at de ansøgte altaner er tilpasset den eksisterende facade således, at altanerne kan opsættes uden, at der sker kompromisser med ejendommens arkitektonisk bærende elementer og sammenhæng til de omkringliggende ejendomme. De nye altaner vurderes samtidig ikke at fremstå "for forfinede" end de allerede opsatte altaner.

Det er på disse baggrunde forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser til de ansøgte altaner.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 61: Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal - Sammenlægning af beboelseslejligheder

03.01.02-G01-55-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen Dronningensvej 29, så den herefter får status af et enfamiliehus på 292 m². Da det samlede areal af beboelseslejlighederne overstiger 145 m², forelægges sagen til udvalgets stillingtagen efter de kriterier for sammenlægning af beboelseslejligheder, der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet 20. marts 2023.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget udsatte sagen efter drøftelse.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der meddeles tilladelse til at sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus på 292 m², da ejendommen dels kan opfattes som et enfamiliehus jf. kriterierne for sammenlægning efter en konkret arkitektonisk vurdering, dels vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har 21. december 2022 modtaget en ansøgning med tillæg af 23. marts 2023 om at sammenlægge beboelseslejlighederne Dronningensvej 29, stuen, 1. sal og 2. sal, således at ejendommen herefter får status af et enfamiliehus på 292 m².

Ansøgning, facadefotos, facadetegninger og fotos af nabohuse fremgår af hhv. bilag 1-4.

Om ejendommen

Ejendommen rummer i dag ud fra oplysningerne i BBR-registeret nedenstående beboelseslejligheder:

- Dronningensvej 29, stuen: 112 m²
- Dronningensvej 29, 1. sal: 112 m²
- Dronningensvej 29, 2. sal: 68 m²

Ejendommen er opført omkring 1892 som børnehjem; "Børnehjemmet Godthåb, 4. afdeling". I perioden efter 1980 er der givet forskellige tilladelser til gradvist at etablere de tre selvstændige beboelseslejligheder, som ejendommen rummer i dag.

Sammenlægningskriterier

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 20. marts 2023 de nye sammenlægningskriterier, der blandt andet muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i villaer, hvis der er tale om en ejendom, der ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som et enfamiliehus, og som vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, idet denne type ansøgninger skal forelægges til udvalgets stillingtagen (referat er vedlagt som bilag 5).

Såfremt ansøgningen imødekommes, vil det medføre nedlæggelse af to beboelseslejligheder. Nærværende sag er den anden, der skal behandles efter dette nye kriterie. Udvalget behandlede den første sag - omhandlende ejendommen Steen Blichers Vej 10, stuen og 1. sal - på møde den 27. marts 2023. Udvalget besluttede her, at ansøgningen skulle imødekommes.

Arkitektonisk vurdering

Der er tale om en ejendom med to fulde etager med terrasse/veranda mod havesiden, en udnyttet tagetage med en kvist mod havesiden og vinduer i gavlen mod vest. Mod Dronningensvej har ejendommen en centralt placeret hovedindgang, der giver adgang til ejendommens hovedtrappe, der kan skimtes bag det ovenliggende vindue på førstesalen.

Der er tale om en ejendom, der arkitektonisk vil kunne opfattes som både et enfamiliehus og som en ejendom, der enten er opdelt lodret som et dobbelthus eller vandret som et tofamiliehus. Ejendommen har således ikke et fuldstændigt entydigt præg af et enfamiliehus, men det vil være muligt at finde mange enfamiliehuse i nærområdet eller på Frederiksberg generelt, der i sin karakter og udformning minder meget om det. Det nærmeste eksempel er naboejendommen Dronningensvej 27, der ligeledes er opført som børnehjem ("Børnehjemmet Godthåb, 3. afdeling"), og som i dag har status af enfamiliehus. De to ejendomme har en næsten identisk størrelse og en meget ensartet facadedisponering (jf. tidligere nævnte bilag 4).

Ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme

Der er tale om en ejendom, der størrelsesmæssigt ikke fraviger betydeligt fra de omgivende fritliggende villa-lignende ejendomme. Ud af de nærmeste tyve beboelsesejendomme er femten enfamiliehuse og fem tofamiliehuse. De femten enfamiliehuse har boligarealer mellem 140 m² og 308 m², mens de seks største har et gennemsnitligt boligareal på ca. 275 m². Der er således tale om en ejendom i næsten identisk størrelse med den ene naboejendom, der er et enfamiliehus, men som samtidig er noget større end de øvrige omkringliggende enfamiliehuse (liste og luftfotos over ejendomme fremgår af hhv. bilag 6 og 7).

Det bemærkes, at der er på Frederiksberg er et ganske lille antal enfamiliehuse, og der vil derfor være tale om en boligtype, der er et meget begrænset udbud af i kommunen.

Lovgrundlag

Lov om boligforhold

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

Efter bestemmelsen i lov om boligforhold § 3 kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til at sammenlægge beboelseslejligheder, hvis den sammenlagte lejlighed ikke har et areal, der er større end 130 m², forudsat at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 27 - for forskellige områder i den vestlige del af Frederiksberg Kommune. Af vedtægtens § 3, stk. 3 fremgår: "I hver bebyggelse må indrettes indtil 2 lejligheder, dog kun en enkelt, hvor påhvillende servitutter foreskriver dette". Konvertering af ejendommen fra en etageejendom med tre beboelseslejligheder til et enfamiliehus vil ikke være i strid med plangrundlaget for ejendommen.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Et af de nyligt vedtagne sammenlægningskriterier muliggør sammenlægning af beboelseslejligheder i ejendomme, der ikke oprindelige er opført som enfamiliehuse (altså ikke oprindelig indrettet til og benyttet som bolig for én husstand), så de efterfølgende får status som enfamiliehuse, hvis ejendommene ud fra en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som enfamiliehuse, og hvis de optræder naturligt som enfamiliehuse i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Nærværende sag er som oplyst den anden sag, som udvalget skal behandle efter dette nye kriterie. I sagen (af 27. marts 2023) omhandlende ejendommen Steen Blichers Vej 10 blev udvalgets beslutning truffet i overensstemmelse med forvaltningens indstilling. Forvaltningen vurderede, at sagen levede op til det nye kriterie, idet ejendommen dels i sin størrelse og arkitektoniske udformning tydeligt kunne opfattes som et enfamiliehus, dels kunne optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme.

En tilsvarende entydig vurdering af, hvorvidt nærværende sag lever op til det nye kriterie, er vanskeligere at foretage:

- For så vidt angår, om ejendommen efter en konkret arkitektonisk vurdering kan opfattes som enfamiliehus, vurderes det, at ejendommen kan opfattes som et enfamiliehus bl.a. henset til, at den næsten identiske nabobygning er registreret som enfamiliehus. Det bemærkes dog, at ejendommen for eksempel også vil kunne opfattes som en ejendom opdelt lodret som dobbelthus eller vandret som et tofamiliehus.
- Hvad angår, om ejendommen vil optræde naturligt som et enfamiliehus i forhold til de omkringliggende ejendomme, vurderes det, at der er tale om en ejendom, der er lidt større end flere af de omkringliggende enfamiliehuse, men som i sit volumen ikke afviger betragteligt fra de omkringliggende ejendomme. Hovedparten af de omgivende ejendomme er enfamiliehuse, og denne ejendom vil som enfamiliehus være i overensstemmelse med, hvad der er sædvanligt i området. Det bemærkes supplerende, at der er et forholdsvis lille udbud af særligt store enfamiliehuse på Frederiksberg.

Forvaltningen vurderer på disse baggrunde samlet set, at der kan gives tilladelse til af sammenlægge de tre beboelseslejligheder i ejendommen, så den herefter får status af enfamiliehus.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser af denne sag.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1 - ansøgning_Bortredigeret

Bilag 2 - facadefotos

Bilag 2a - facadetegninger

Bilag 3 - huse i kvarteret

Bilag 4 - nabohus

Bilag 5 - referat

Bilag 6 - liste over ejendomme

Bilag 7 - luftfotos af ejendomme

Punkt 62: Tesdorfsvej 37 - Forlængelse af udlejning som enkeltværelser

03.01.00-G01-11-19

Resume

By-, Kultur- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning om fortsat udlejning af to beboelseslejligheder i ejendommen Tesdorfsvej 37 som enkeltværelser. Der foreligger ikke en egentlig praksis for behandling af ansøgninger om udlejning af beboelseslejligheder som enkeltværelser, og forholdet er ikke omfattet af Kommunalbestyrelsens delegationsplan. Ansøgningen forelægges derfor til udvalgets afgørelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at ansøgningen om en treårig forlængelse af Frederiksberg Kommunes tilladelser af henholdsvis 6. februar 2017 og 27. april 2020 til at udleje to af beboelseslejlighederne i ejendommen Tesdorfsvej 37 som enkeltværelser på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS, imødekommes.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

- at ansøgningen om en treårig forlængelse af Frederiksberg Kommunes tilladelser af henholdsvis 6. februar 2017 og 27. april 2020 til at udleje to af beboelseslejlighederne i ejendommen Tesdorfsvej 37 som enkeltværelser på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS, imødekommes.

Sagsfremstilling

Det daværende Bolig- og Ejendomsudvalg har tidligere hhv. den 6. februar 2017 og den 27. april 2020 imødekommet en ansøgning fra ejer om tilladelse til at udleje værelserne i tre beboelseslejligheder i Tesdorfsvej 37 som enkeltværelser på tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster med tilknytning til CBS. Tilladelsen gjaldt for treårige perioder.

Fonden CBS Academic Housing, der ejer Tesdorfsvej 37, har nu søgt om forlængelse af tilladelsen til at udleje værelserne i to af de tre beboelseslejligheder i ejendommen som enkeltværelser. Udlejningen skal fortsat ske som tidsbegrænsede lejeaftaler til gæster til CBS. Ejer ønsker kun at udleje lejlighederne i stuen og på første sal som enkeltværelser, idet lejligheden på anden sal ikke kan opdeles men kun udlejes som helhed. Ejer oplyser, at man søger om forlængelse af tilladelsen i yderligere tre år.

Ejer ønskede tilbage i 2017 denne udlejningsmulighed, fordi CBS ønskede at stille lejligheder til rådighed for internationale gæsteprofessorer. Det var imidlertid sjældent, at gæsterne kom til Danmark med familie, og CBS fravalgte derfor at leje større lejligheder.

Desuden oplyser ejer om den aktuelle ansøgning i 2023, at perioden 2020-2022 i høj grad har været præget af coronapandemien, hvor en række internationale gæsteprofessorer aflyste deres planlagte ophold. I den sidste del af perioden har værelserne og lejligheden på anden sal til gengæld stort set været fuldt udlejet. Ejer forventer, at dette også vil være situationen i de kommende år.

Efter ejers opfattelse harmonerer dette godt med, at det store flertal af gæsteprofessorer kommer alene, hvorfor muligheden for at bo på et enkeltværelse med fælles køkken og opholdsstue passer godt til deres behov. Derfor har tilladelsen til udlejning på enkeltværelsesbasis ifølge ejer sikret en meget høj udnyttelse af de meget store lejligheder i ejendommen.

CBS Academic Housing oplyser i et bilag til den aktuelle ansøgning, at værelserne i Tesdorfsvej 37 har været udlejet i følgende antal uger i 2020-2022:

	2020	2021	2022
Stuen 1	30 uger	47 uger	41 uger
Stuen 2	30 uger	18 uger	52 uger
Stuen 3	30 uger	22 uger	47 uger
Første sal 1	13 uger	44 uger	44 uger

Første sal 2	11 uger	32 uger	52 uger
Første sal 3	39 uger	26 uger	47 uger
Anden sal	13 uger	36 uger	52 uger

Ifølge ejers uddybende oplysninger til forvaltningen har langt hovedparten af alle lejeaftaler om enkeltværelser i stueetagen og på første sal omfattet én person bortset fra et tilfælde, hvor en lejeaftale på første sal omfattede to personer, der disponerede over soveværelse, stue og bad.

Lovgrundlag

Efter § 4, stk. 2, i lov om boligforhold må en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden Kommunalbestyrelsens samtykke. Hensynet bag reglen er at sikre, at boligmassen udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Der er som nævnt ikke vedtaget retningslinjer for vurdering af ansøgninger om tilladelse til at udleje en beboelseslejlighed som enkeltværelser i Frederiksberg Kommune. Kommunen har heller ikke en egentlig praksis på området, og afgørelsen af den foreliggende ansøgning må således træffes efter en konkret vurdering:

- Daværende Bolig- og Ejendomsudvalg har tidligere den 6. februar 2017 og 27. april 2020 givet tilladelse til CBS Academic Housing til at udleje Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser i treårige perioder. Det er denne tilladelse, som nu ønskes forlænget i yderligere tre år.
- Når der ses bort fra den ekstraordinære coronaperiode i 2020-2021, viser de hidtidige udlejningsperioder, at der fortsat er et behov for midlertidige boliger til internationale gæsteprofessorer ved CBS, og at opdelingen af Tesdorpsvej 37 har bidraget til en god udnyttelse af lejlighederne.
- Det fremgår bl.a. af Frederiksbergstrategien, at Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby med optimale rammer for uddannelsesinstitutionerne. Uddannelsesinstitutionerne skal således kunne udvikle sig i takt med nationale og internationale behov inden for forskning og undervisning. Det er stadig forvaltningens vurdering, at kommunen medvirker til at indfri dette ved at fremme byens gæsteboliger. Erfaringen viser som nævnt, at internationale gæsteundervisere på CBS efterspørger mindre boliger, idet de fleste kommer til Danmark uden familie.
- En midlertidig tilladelse til udlejning af Tesdorpsvej 37 som enkeltværelser hindrer ikke, at kommunen efter tilladelsens ophør igen kan håndhæve bopælspligten i henhold til lov om boligforhold.

Forvaltningen har på disse baggrunde ingen betænkeligheder ved, at de tidligere givne tilladelser forlænges med tre år, hvilket vil sige frem til den 1. marts 2026. Hvis udvalget beslutter at imødekomme ansøgningen, anbefaler forvaltningen, at det fortsat sikres ved tinglysning, at tilladelsen kun gælder, så længe ejendommen ejes af CBS Academic Housing.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Ny ansøgning om forlængelse

Dagsordenspunkt Tesdorpsvej 37, forlængelse af udlejning som enkeltværelser behandlet på mødet.docx

Punkt 63: Gammel Kongevej 93 - Huludfyldning

02.34.00-P35-205-21

Resume

Udvalget besluttede på møde den 6. februar 2023 at meddele dispensation til at nedrive den eksisterende villa på Gammel Kongevej 93 og opføre en ny bygning med syv boliger og én erhvervsenhed på stedet med maksimal bebyggelsesprocent på 231. Udvalget besluttede i den sammenhæng, at der ikke skal etableres parkeringskælder, idet ansøger i stedet skal indbetale til kommunens parkeringsfond (svarende til etablering af otte parkeringspladser), og at et bevaringsværdigt æbletræ kan fældes (men søges bevaret). Udvalget bad samtidig om at få sagen forelagt til en genvurdering i forlængelse af en fornyet partshøring og naboorientering. Partshøringen er nu afsluttet, og sagen forelægges således til udvalgets endelige godkendelse.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog, at projektet godkendes endeligt, dog således, at det i sagen omtalte æbletræ kræves bevaret, fx ved midlertidigt at flytte det og genplante det igen efter færdiggørelsen af byggeriet.

Udvalget anmodede forvaltningen om at indhente de erfaringer med bæredygtigt byggeri, som afprøves i projektet.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at projektet godkendes endeligt, idet den fornyede partshøring og naboorientering ikke giver anledning til at ændre udvalgets beslutning af 6. februar 2023.

Sagsfremstilling

Sagens historik

Fischer Ejendomme A/S har for nylig købt ejendommen Gammel Kongevej 93, hvor der ligger en tilbagetrukket toetagers villabygning fra 1851 med to boliger samt en tilbygning fra 1911 i ét plan mod gaden med butikker. De har i samarbejde med Tegnestuen Lokal udarbejdet et projektforslag, hvor den eksisterende bygning nedrives for at opføre en etageejendom i seks etager med samme facadeflugt som de to nabobygninger, der også er etageejendomme.

Projektet blev forelagt udvalget til en principiel stillingtagen på møde den 22. august 2022 og igen den 6. februar 2023 til endelig beslutning om et reduceret projekt (ansøgning og mødereferater fremgår af hhv. bilag 1, 2 og 3).

Udvalget besluttede på møde den 6. februar 2023 at meddele dispensation fra lokalplan 79 med tillæg til at nedrive den eksisterende bygning på Gammel Kongevej 93 og i stedet opføre en ny huludfyldning med syv familieboliger, en erhvervsenhed og en maximal bebyggelsesprocent på 231 (mod de oprindeligt ansøgte otte familieboliger og en bebyggelsesprocent på 248). Udvalget besluttede herunder, at der ikke skal etableres parkeringskælder men i stedet indbetales til kommunens parkeringsfond, at der dispenseres fra lokalplan 76 til at fælde et bevaringsværdigt æbletræ, idet det dog skal undersøges, om træet kan bevares, og at sagen skulle genforelægges efter fornyet partshøring og naboorientering.

Partshøringer og naboorientering

Der er indkommet i alt 63 høringssvar med indsigelser til projektet ifm. den første partshøring og naboorientering om nedrivning af villaen. Indsigelserne omhandlede bl.a., at byggeriets omfang var for stort og for tæt på naboejendomme, at projektet ikke bidrog til byens mangfoldighed og bæredygtighed og at projektet ville medføre diverse nabogener som indblik og skyggegener.

Der har nu været fornyet partshøring om det reducerede projekt uden parkeringskælder samt naboorientering om fældning af træet. Der er her indløbet 24 høringssvar, som er gengivet i bilag 5 og opsummeret og kommenteret i bilag 6. Flere borgere oplyser i høringssvarene, at de er positive over de foretagne ændringer, men at de stadig har indsigelser.

I de fleste tilfælde omhandler indsigelserne de samme emner som i den første høring. Det vil sige indsigelser mod projektets omfang og nærhed til naboerne, manglende bidrag til byens mangfoldighed og bæredygtighed samt bekymring for nabogener. Der er nogle få nye emner, som ikke blev nævnt ifm. forrige høring, herunder bekymring for støj- og skyggegener for beboerne i den nye bygning, et spørgsmål om, hvorvidt der er tilstrækkelige opholdsarealer i det ansøgte projekt samt bekymring for, om projektet vil medføre øget trafik og parkeringsproblemer i området. Endelig er der også indkommet oplysning om, at der på nabobygningen (nr. 91) er placeret en skorsten tæt på matrikelskellet, som vil være lavere end den nye bygnings tag.

Forvaltningen bemærker, at det er vurderet, at der vil være tilfredsstillende dagslysforhold for beboerne i den ansøgte bygning. Der er skitseret opholdsarealer i gården og på altaner på i alt 461 kvm, hvilket svarer til ca. 40 pct. af boligarealet. I kommuneplanen er der som udgangspunkt et krav om opholdsarealer svarende til 50 pct. af etagearealet for boliger og 10 pct. af etagearealet for erhverv. kan disse krav ikke opnås, kan arealet dog ifølge kommuneplanen vurderes konkret, når der er tale om et huludfyldningsprojekt og erhverv under forudsætning af, at opholdsarealerne får høj kvalitet.

Det er forvaltningens vurdering, at de skitserede opholdsarealer er af høj kvalitet, og at der således er tilstrækkelige opholdsarealer i det ansøgte projekt. Der er i dag to boliger og én forretning i ejendommen. Det vurderes ikke, at en restaurant og fem yderligere boliger vil give væsentligt ændret trafik i området. Ansøger vil skulle indbetale til kommunens parkeringsfond til anlæg af otte bilparkeringspladser.

Den nye bygning må naturligvis ikke forringe ventilationsforholdene i naboejendommen, og bygningen skal udføres, så der er tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand. Det er forvaltningens vurdering, at problematikken omkring naboens skorsten vil blive løst.

By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de nye indsigelser ikke giver anledning til en ændret vurdering af projektet. Det indstilles på den baggrund, at udvalgets beslutning af 6. februar 2023 stadfæstes.

Økonomi

Nej

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Klima-, Plan- og Boligudvalget

Bilag

Bilag 1: Revidret ansøgningsmateriale

Bilag 2: Referat af udvalgsbehandling den 22. august 2022

Bilag 3: Referat af udvalgsbehandling den 6. februar 2023

Høringssvar samlet

Skema om høringssvar til fornyet høring

Punkt 64: Frederiksberg Forenede Boligselskab, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I) - garanti for yderligere realkreditlån til opførelse af ældre- og ungdomsboliger

03.02.14-P19-1-19

Resume

Frederiksberg Kommune er blevet anmodet om at stille garanti på 100% for et realkreditlån på 1.166.000 kr. til etableringen af ungdomsboliger og ældre- og handicapboliger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I). Det nye lån er nødvendigt som yderligere finansiering ved afslutningen af byggeriet, da udgifterne er steget. Lånet er ikke dækket af de garantier, som kommunen tidligere har stillet for lån i projektet. Da garantien for det nye lån efter § 41 i kommunestyrelsesloven skal beslutes af Kommunalbestyrelsen, forelægges anmodningen til politisk behandling.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget indstiller, at der stilles kommunal garanti på 100% for et realkreditlån på 1.166.000 kr. som en del af den endelige finansiering af opførelsen af 29 ungdomsboliger og 46 ældre- og handicapboliger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I).

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

at der stilles kommunal garanti på 100% for et realkreditlån på 1.166.000 kr. som en del af den endelige finansiering af opførelsen af 29 ungdomsboliger og 46 ældre- og handicapboliger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I)

Sagsfremstilling

Byggeriet af 29 ungdomsboliger og 46 ældre- og handicapboliger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I), er afsluttet. Forvaltningen har tidligere godkendt byggeregnskabet, som indeholdte en mindre stigning i udgifterne i forhold til det oprindelige projekt. Dette skyldtes en hjemlet prisregulering af entreprisensummen, hvilket Kommunalbestyrelsen er blevet underrettet om på sit møde den 30. august 2021. Det nye mindre lån er herefter nødvendigt for, at projektet er fuldt ud finansieret.

Baggrunden er, at anskaffelsessummen er steget fra oprindeligt 144.057.007 kr. til 145.382.294 kr. ved afslutningen af projektet. Det yderligere realkreditlån på 1.166.000 kr., som der nu anmodes om garanti for, er derfor en nødvendig del af finansieringen i byggeregnskabet.

Det tilføjes, at kommunen tidligere i 2016 har underskrevet garantier for de oprindelige realkreditlån på 126.770.000 kr., hvilket fuldt ud dækker den garantistillelse, som Kommunalbestyrelsen besluttede ved sin godkendelse af det oprindelige projekt på sit møde den 3. oktober 2016.

Desuden har realkreditinstituttet oplyst på forvaltningens forespørgsel, at ejendommen pt. har en negativ friværdi, ligesom det nye lån i prioritetsrækken vil ligge over grænsen på 60% af ejendommens værdi, hvorfor en kommunal garantistillelse på 100% er en nødvendig sikkerhed for det nye yderligere lån.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 127
Kommunestyrelseslovens § 41.

By-, Kultur- og Miljørådets vurdering

By-, Kultur- og Miljørådet kan anbefale, at garantistillelsen godkendes, da garantien er nødvendig for, at afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I) kan opnå det ønskede realkreditlån. Lånet er en forudsætning for, at projektet kan afsluttes med en sammenhængende økonomi. Da garantibeløbet på 1.166.000 kr. kun er en lille forøgelse af den garantistillelse, som Frederiksberg Kommune allerede har ydet for projektet, er risikoen ved den nye ansøgte garanti meget lille for kommunen.

Økonomi

Frederiksberg Kommune vil påtage sig en eventualforpligtelse i form af en garanti på 100% for et realkreditlån på 1.166.000 kr.

Da garantien vedrører almene boliger, er garantien 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).

Baggrunden er, at den samlede anskaffelsessum er steget fra 144.057.007 kr. i det oprindelige projekt (skema B) til 145.382.294 kr. i byggregnskabet (skema C). Derfor skal der tilvejebringes en yderligere finansiering på 1.325.287 kr. Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 30. august 2021 accepteret en forhøjelse på 132.528 kr. af det tidligere bevilgede grundkapitallån. Desuden udgøres den yderligere finansiering af et højere beboerindskud og det yderligere realkreditlån på 1.166.000 kr., som der nu anmodes om garantistillelse for.

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

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Garantidokument for nyt lån på 1.166.000 kr.

Svar fra Realkredit Danmark

Dagsordenspunkt Frederiksberg Forenede Boligselskaber, afd. Betty Nansens Allé 57-61 (Betty I) - forhøjelse af kommunalt bidrag (grundkapital) behandlet på mødet 30. august 2021 kl. 1900 (Kommue.docx)

Punkt 65: 1. forventede regnskab 2023

00.30.14-S00-1-23

Resume

Sagen indeholder forvaltningens første samlede prognose for regnskabsresultatet 2023. 1. forventede regnskab bygger på forventninger samt faktisk forbrug i årets første to måneder.

Beslutning

Klima-, Plan- og Boligudvalget tog orienteringen vedrørende 1. forventede regnskab 2023 til efterretning, i det der forelægges en sag på udvalget den 12. juni med forslag, der har til henblik at sikre budgetoverholdelse i indværende år.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at 1. forventede regnskab 2023 tages til efterretning
2. at følgende tillægsbevillinger meddeles under serviceudgifter:
 1. Merudgifter på driften i 2023 på 9,3 mio. kr. tillægsbevilges med modpost på puljen til uforudsete udgifter, jf. bilag 3,
 2. Fra overførselsudgifter til serviceudgifter flyttes der 6,6 mio. kr. i 2023 og 1,7 mio. kr. fra 2024 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2024 og frem indarbejdes ændringer i budget 2024,
 3. Overførsler mellem år opskriver 2024 med 5,7 mio. kr. med modpost på -5,7 mio. kr. i 2023, jf. bilag 3
3. at følgende tillægsbevillinger meddeles under overførselsudgifter:
 1. Fra overførselsudgifter til serviceudgifter flyttes der 6,6 mio. kr. i 2023 og 1,7 mio. kr. fra 2024 og frem. Ændringen er samlet set udgiftsneutral for kommunen. Derudover indarbejdes rammeneutrale omplaceringer indenfor og på tværs af udvalg i 2023 og frem, jf. bilag 3. Fra 2024 og frem indarbejdes ændringer i budget 2024,
4. at følgende ændringer af rådighedsbeløb godkendes under anlæg:
 1. Mindreudgifter inden for anlægsrammen på 59,3 mio. kr. i 2023, med modpost på den negative anlægspulje, jf. bilag 3,
 2. Merudgifter for 56,4 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2024 og merudgifter for 1,2 mio. kr. inden for anlægsrammen i 2025 der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2024,
 3. Merudgifter under brugerfinansieret anlæg for 16,1 mio. kr. i 2023, der tillægsbevilges med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag 3 vedrørende det finansielle område,
 4. Mindreudgifter under brugerfinansieret anlæg for 13,5 mio. kr. i 2024, indarbejdes i budgetforslaget til budget 2024,
 5. Mindreudgifter under brugerfinansieret anlæg for 2,6 mio. kr. i 2025, indarbejdes i budgetforslaget til budget 2024,
 6. Mindreforbrug uden for anlægsrammen for 27,2 mio. kr. i 2023, der tillægsbevilges på med modpost på byggekredit jf. bilag 7 med henvisning til bilag 3 vedrørende det finansielle område,
 7. Merforbrug uden for anlægsrammen for 27,2 mio. kr. i 2024, der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2024.
 8. Merindtægter uden for anlægsrammen for 29 t. kr. i 2023 med modpost på kassen.
 9. Mindreindtægter uden for anlægsrammen for 29 t. kr., der indarbejdes i budgetforslaget til budget 2024.
5. at følgende tillægsbevillinger meddeles under finansielle poster med modpost på kassen:
 1. Nettomerindtægter under kommunes indtægtsside på 20,4 mio. kr. i 2023, jf. bilag 3,
 2. Nettomindreindtægter for 76,5 mio. kr. under lånoptagelse og afdrag på lån i 2023, jf. bilag 3
 3. Nettomindreudgifter på 72 mio. kr. i 2023 vedr. finansforskydninger, jf. bilag 3
 4. Mindreudgifter på klimalån på de brugerfinansierede områder i 2023 på 0,6 mio. kr. tillægsbevilgess med modpost på kassen, jf. bilag 3

Direktionen indstiller, at fagudvalgene tager orienteringen vedrørende 1. forventede regnskab 2023 til efterretning.

Sagsfremstilling

Forventede regnskaber indeholder en fuld gennemgang og beskrivelse af kommunens aktuelle økonomiske situation i indværende år, samt en række tekniske omplaceringer og tillægsbevillinger. For at øge tilgængeligheden og formidlingen

er formatet for de forventede regnskaber opsat, så den tekniske del er adskilt fra selve gennemgangen af Frederiksbergs Kommunes økonomi.

Selve prognosen og status på kommunens økonomi fremgår i vedlagte planchesæt (bilag 1). Her indgår gennemgang af udfordringer og løsningsforslag.

Planchesættet vil blive gennemgået med mulighed for spørgsmål på Magistratens møde 8. maj 2023. Derudover vil der i de enkelte udvalg blive gennemgået et planchesæt med fokus på udvalgets økonomi. Udvalgsgennemgangene fremgår af bilag 2. Den mere tekniske del i form af bevillingsmæssige ændringer fremgår af bilag 3. Derudover er der en række bilag med oversigter og samtlige afvigelser vedlagt sagen.

Nedenfor er en helt kort gennemgang af hovedpointerne i 1. forventede regnskab 2023 på service, overførsler og anlæg. Sidst er en læsevejledning til bilagene vedlagt denne sag.

Serviceudgifter

Kommunens servicedrift i 2023 er udfordret. De forventede merudgifter på service ekskl. udgifter relateret til Ukraine er i 1. forventede regnskab 2023 16,8 mio. kr. Hertil kommer forventede udgifter til at dække modtagelse af ukrainske flygtninge, som i 1. forventede regnskab er opgjort til 28,9 mio. kr. Der blev ved budgetvedtagelsen afsat en pulje på 22 mio. kr., hvoraf halvdelen forudsattes finansieret af kompensation fra staten. En afklaring af statslig kompensation afventer forhandlingerne om årets økonomiaftale mellem regeringen og KL.

I 1. forventede regnskab 2023 indgår også et risikospænd ift. udgifter der endnu ikke er realiseret, men hvor der er en risiko for at udgifterne vil realisere sig i løbet af året. Aktuelt er dette risikospænd 0-25 mio. kr.

Den forventede afvigelse, risikospænd og udgifter relateret til Ukraine beløber sig samlet til ca. 20-60 mio. kr. og til at imødegå dette er puljen til uforudsete udgifter, der aktuelt er på ca. 25 mio. kr. Samlet er det forventede resultat ca. -5 til +35 mio. kr.

Der er derfor behov for at iværksætte tiltag, der kan reducere det forventede merforbrug eller mindske risikospændet.

Udgangspunktet er at de enkelte udvalg skal styre efter at overholde deres budget. Det indstilles derfor at udvalg der har forventede merudgifter i 1. forventede regnskab 2023 udarbejder modgående tiltag. Efter tillægsbevillinger drejer det sig om Klima-, Plan- og Boligudvalget, Socialudvalget og Miljø- og Trafikudvalget, der skal udarbejde modgående tiltag for hhv. 3,9m mio. kr., 9,4 mio. kr. og 5,7 mio. kr. Udvalgene behandler deres modgående tiltag på udvalgs møder 12. juni 2023.

Overførselsudgifter

Overførselsudgifterne udviser forventede merudgifter for 2,6 mio. kr. I afvigelsen indgår forventning om en positiv midtvejsregulering på 29 mio. kr.

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

Anlæg

Frederiksberg Kommunes anlægsramme er i 2023 på 345 mio. kr. Der er aktuelt iværksat anlægsprojekter for mere end rammen, hvilket styringsmæssigt følger kommunens principper, da der erfaringsmæssigt kommer forskydninger ud af året. I 1. forventede regnskab 2023 forskydes der således for ca. 59 mio. kr. til 2024 og 2025. I den resterende del af året skal der findes yderligere forskydninger for ca. 77 mio. kr., hvilket vurderes at ligge i et fornuftigt leje. Det indebærer ligeledes at såfremt der skal findes ramme til yderligere projekter i indeværende år, skal der tilsvarende forskydes projekter og ramme til efterfølgende år. For yderligere uddybning af forskydningerne i 1. forventede regnskab henvises til bilag 6 og 7.

Opfølgning på rammebesparelse

I budget 2023 gennemførtes en rammereduktion af alle institutioners og afdelingers løn- og overheadbudgetter på 1,0 pct. i 2023 med undtagelse af daginstitutioner og skoler korregeret for skoleår. Det har været op til den enkelte institution/afdeling at udmønte rammebesparelsen i lyset af de lokale rammevilkår. Som en del af beslutningen vedrørende budgettet besluttedes det, at der skulle følges op på rammereduktionen ifm. de forventede regnskaber. Der er fulgt op på hvorledes rammereduktionen er udmøntet, og opfølgningen kan ses i udvalgsgennemgangene på de relevante udvalg.

Bilagsoversigt:

Til sagen om 1. forventede regnskab 2023 er en række bilag, der uddyber og beskriver ovenstående forhold. Bilagene er:

1. **1. forventede regnskab 2023 – gennemgang til Magistraten:** Planhegennemgang af den samlede økonomi – service-, overførsels- og anlægsudgifter. Beskrivelse af udfordring, finansiering og løsningsforslag.
2. **Samlet udvalgsgennemgang:** Uddybende gennemgang af de enkelte fagudvalg i plancher.
3. **Notat om bevillingsmæssige ændringer:** Gennemgang af bevillingsmæssige ændringer i form af udgiftsneutrale omplaceringer, tillægsbevillinger og driftsoverførsler på hhv. service-, overførsels- og anlægsudgifter
4. **Bevillingsoversigt:** Økonomioversigt fordelt på udvalg.
5. **Strukturel balance, resultat og kassebeholdning:** Økonomioversigt over kommunens finansielle status.
6. **Anlægsafvigelser fordelt på udvalg:** Økonomioversigt over anlægsområdet.
7. **Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter:** Uddybende oversigt over de enkelte anlægsprojekter

Økonomi

Sagens økonomiske konsekvenser fremgår af bilag 1-7.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Magistraten og alle fagudvalg.
Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Bilag 1 1. forventede regnskab 2023 MAG

Bilag 2.01 Magistraten 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.02 Klima-, Plan- og Boligudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.03 Undervisningsudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.04 Ældre- og Omsorgsudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.05 Kultur- og Fritidsudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.06 Børneudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.07 Socialudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.08 Miljø- og Trafikudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.09 Arbejdsmarkeds-, Vækst- og Uddannelsesudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.10 Sundheds- og Forebyggelsesudvalget 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 2.11 By- og Erhvervsstrategisk Udvalg 1. FR Udvalgsgennemgang

Bilag 3 Notat om bevillingsmæssige ændringer

Bilag 4 Bevillingsoversigt 1. forventede regnskab

Bilag 5 Strukturel balance, resultat og kassebeholdning

Bilag 6 Anlægsafvigelser fordelt på udvalg

Bilag 7 Beskrivelser af afvigelser på anlægsprojekter