

Frederiksberg Kommune

Høringsportalen:

<https://blivhoert.frederiksberg.dk/skrivhoeringssvar/2973/add>

Høringsvar fra Frederiksberg Grundejerforening vedrørende forslag til "KOMMUNEPLAN 2021"

Frederiksberg Grundejerforening takker for muligheden for at afgive høringsvar i forbindelse med forslag til "Frederiksberg Kommuneplan 2021".

Frederiksberg Grundejerforening er stiftet 8. september 1876 og har blandt andet som formål "... at virke for alt, hvad der kan tjene til fremme af grundejernes tarv, fortrinsvis på Frederiksberg, herunder særligt at varetage medlemmernes fælles interesser overfor regering og Folketing samt statslige og kommunale myndigheder, at udpege repræsentanter i nævn, boligretter, kommissioner, udvalg, realkreditinstitutioner og andre institutioner, der særligt berører grundejerne, samt at følge administrationen af de love, som berører grundejernes interesser, særligt lejelovgivning, skattelovgivning, bygningslovgivning, miljølovgivning og lignende".

Ejere eller medejere af fast ejendom i Frederiksberg Kommune kan søge om optagelse i Frederiksberg Grundejerforening.

Høringsvaret fra Frederiksberg Grundejerforening omhandler kommuneplan-forslagets afsnit om:

- Boliger
- Parkeringskrav til boliger
- Detailhandel.

Hvor der er forslag til ændringer i de udvalgte tekstafsnit, er dette angivet i højre kolonne i nedenstående skemaer.

Boliger

”Rammer og retningslinjer” om boliger på side 12 – 21.

Boligtilvækst	
Retningslinjer	<i>Kommentar</i>
Nye boliger er ikke et mål i sig selv og kommer kun på tale, hvis de medvirker til at løfte byens øvrige kvaliteter, understøtte byens bæredygtighed og mangfoldighed, og hvis de lever op til Frederiksbergs arkitekturpolitik med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.	<i>Nye boliger kan være et bedre valg, hvis der er forældede eller nedslidte boliger, som ikke rationelt kan levetidsforlænges. Lavere energiforbrug og bedre brugsøkonomi i nye boliger kan være relevante og nødvendige for at leve op til kommuneplanens egen underoverskrift ”Frederiksbergs plan for en bæredygtig byudvikling”.</i>
Generelle rammebestemmelser	
Eksisterende og ny boligbebyggelse, skal - hvor ikke andet er bestemt - anvendes til helårsbeboelse i selvstændige lejligheder.	Ingen bemærkninger
Boligbebyggelse må, medmindre andet er bestemt, ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed. En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende. Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Erhvervet må ikke have væsentlig kundetilstrømning, ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.	Ingen bemærkninger
I områder, der er udlagt til boligformål, kan der dog indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af	Ingen bemærkninger

lokalområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.	
I områder, der er udlagt til boligformål, må der ikke indrettes forlystelser.	Ingen bemærkninger
Opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger.	Ingen bemærkninger
I boligbyggeriet skal der sikres størst mulig tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse, ligesom der skal være direkte adgang til de bygningsnære opholdsarealer, herunder legepladser, og mulighed for at komme rundt på disse. Boliger skal være gennemlyste. Dog kan små boliger, såsom kollegieboliger og plejeboliger, være ensidigt belyste, medmindre boligerne er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner. I særlige tilfælde kan det dog tillades for en mindre del af de små boliger i en bebyggelse, at disse er ensidigt belyste og samtidig er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.	Ingen bemærkninger
Der skal være tilstrækkelig opbevaringsplads til boligerne. Til familieboliger vurderes dette opfyldt ved 6 m ³ enten i kælder/ loft eller i bolig. Til kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældreboliger vurderes dette opfyldt ved 3 m ³ enten i kælder/ loft eller i bolig.	Ingen bemærkninger
Der skal være tilfredsstillende loftshøjde i boliger. I enfamiliehuse	Ingen bemærkninger

vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m. Ved nye tagboliger samt andre boliger i etageboligbebyggelse vurderes dette opfyldt ved 2,50 m. Ved inddragelse af tagrum i forbindelse med underliggende bolig vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m over mindst 3,50 m ² af gulvarealet.	
Familieboliger	
Ved opførelse af ny boligbebyggelse gælder, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 55 m ² etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 95 m ² etageareal.	Ved opførelse af ny boligbebyggelse gælder, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 50 m ² etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 85 m ² etageareal.
Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på 95 m ² etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Minimumsstørrelsen på 55 m ² etageareal gælder dog fortsat.	Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på 85 m ² etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Minimumsstørrelsen på 50 m ² etageareal gælder dog fortsat.
Ved ny boligbebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 2 % af etagearealet ved byggerier over 2.000 m ² , med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal.	Ingen bemærkninger
Ældre- og plejeboliger	
Ældreboliger skal være på minimum 60 m ² etageareal. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.	Ingen bemærkninger
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger	
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m ² nettoareal inklusive bad og toilet.	Ingen bemærkninger

Værelset skal være let at indrette. Dette vurderes opfyldt ved en indvendig rum-bredde på minimum 3 m.	
Derudover skal der være tilstrækkelige fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og jo mindre boligen er, jo større skal fællesarealet være.	Ingen bemærkninger
Samlet skal boligen have en gennemsnitsstørrelse på mindst 30 m ² etageareal inklusive fællesarealer, medmindre fællesarealerne har en sådan udformning og kvalitet, at et mindre etageareal er tilstrækkeligt.	Ingen bemærkninger
Særlige boformer	<i>Kommentar: Meget vidtgående krav til fællesarealer, som skal frigives fra andre indtægtsdækkede formål og desuden reableres/opgraderes, vil fordyre og dermed og begrænse projekter med særlige boformer, som i forvejen er for få og meget efterspurgt. Derfor bør arealkravene ikke være for restriktive.</i>
Ved indretning af særlige boformer, hvor fællesskabet søges fremmet med større fællesarealer, kan der tages hensyn til andre krav og behov om boligstørrelser, og gennemsnits- og minimumsstørrelsen kan efter en konkret vurdering nedsættes.	Ingen bemærkninger
Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 12,5 % af det samlede etageareal, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre areal.	Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 7,5 % af det samlede etageareal, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre areal.

Tagboliger	
Eksisterende lejligheder kan udvides med rum i tagetagen, såfremt de forbindes med en indvendig trappe.	Ingen bemærkninger
Spidsloft kan ikke indrettes til beboelse, her kan indrettes hemse.	Ingen bemærkninger
Endvidere kan der indrettes selvstændige tagboliger i etageboligbebyggelse, såfremt krav til parkerings- og opholdsarealer på ejendommen kan løses tilfredsstillende.	Ingen bemærkninger
Selvstændige tagboliger skal leve op til de generelle rammebestemmelser for boligtilvækst.	Ingen bemærkninger

Parkeringskrav til boliger

”Rammer og retningslinjer” om boliger på side 65 – 66.

Generelle rammebestemmelser	
Parkeringsnormer	<p><i>Kommentar:</i> Vidtgående krav om nye parkeringspladser betyder højere omkostninger og dermed højere afledte boligomkostninger. Frederiksberg har i forvejen meget høje boligomkostninger.</p> <p><i>Trappemodellen ses ikke at være begrundet i adfærd angående bilejerskab. Frederiksbergs bilandel pr. husstand var i 2020 på 0,38 procent. Der er undersøgelser, som viser, at alene flere parkeringspladser fører til flere biler og dermed mere transport i egen bil fremfor kollektive muligheder eller delebil.</i></p> <p><i>Det foreslås i stedet for trappemodellen, at der generelt er en norm</i></p>

	<i>på ikke højere end 0,5 bilparkeringspladser pr. ny bolig.</i>
Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering:	Ingen bemærkninger
Særlige boformer sænkes til 1 pr. 200 m ² samt mulighed for konkret vurdering	Særlige boformer sænkes til 1 pr. 500 m ² , når der til den særlige boform er tilhørende en delebil-ordning, samt mulighed for konkret vurdering, hvori det indgår, hvorledes parkeringsbelastningen sænkes.
Pleje- og ældreboliger sænkes til 1 pr. 400 m ² .	Ingen bemærkninger
Der indføres krav om, at hver 10. cykelparkeringsplads til boligbyggeri skal etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler og at der i lokalplaner kan stilles krav om,	Ingen bemærkninger
Bilparkeringspladserne forberedes eller forsynes med el til opladning af elbiler.	Ingen bemærkninger
Hvis særlige forhold ikke gør det muligt at etablere parkering under terræn, kan der efter en konkret vurdering i forbindelse med en konkret planlægning åbnes mulighed for at etablere parkering på terræn eller i konstruktion på terræn. Der må ikke etableres parkering i stueetagen.	Ingen bemærkninger
Parkeringsfond	<i>Kommentar:</i> Det savnes konkrete initiativer til fremme af frivillig deltagelse i delebilordninger som alternativ til parkeringsfond, som ikke modvirker udviklingen med stadig flere biler.
Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, kan kommunalbestyrelsen forlange, at der for de manglende parkeringspladser indbetales til en parkeringsfond.	Såfremt det manglende antal af nødvendige parkeringspladser helt eller delvist modsvares af mindre parkeringsbelastning som følge af etablering af delebilsordning, reduceres antallet af nødvendige parkeringspladser og den deraf afledte indbetaling til parkeringsfond.

Detailhandel

”Rammer og retningslinjer” om boliger på side 26.

<p>Generelle rammebestemmelser</p>	<p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Det fremgår af Kommuneplanredegørelsens side 53:</i></p> <p><i>”Siden 2008 er det samlede antal butikker i Frederiksberg Kommune faldet med 14 % svarende til 108 butikker fra i alt 763 butikker i 2008 til 655 i 2020. Samlet set er der 45 færre dagligvarebutikker og 66 færre udvalgsvarebutikker i kommunen. Det svarer til et fald på 18 % i antal dagligvarebutikker, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 13 %. Antallet af særligt pladskrævende butikker er derimod steget fra 3 butikker i 2008 til 6 butikker i 2020. På landsplan er antallet af dagligvarebutikker faldet omkring 11 % i perioden 2008 til 2018, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet ca. 18 %.</i></p> <p><i>Langt størstedelen af butikkerne især i de centrale butiksstrøg er blevet erstattet af kundeorienterede servicefunktioner såsom spisesteder, frisører og behandlere. De enkelte butiksstrøg i Frederiksberg Kommune fremstår som værende fulde af byliv trods faldet i antal butikker.”</i></p> <p><i>Bemærkning:</i></p> <p><i>Der er brug for en forstærket indsats for at fremme butikkernes vilkår herunder nye initiativer i samarbejde mellem kommunens erhvervsudvikling og erhvervene (Frederiksberg Erhverv?) for at modvirke en negativ</i></p>
---	---

	<p><i>udvikling i detailhandlen, som forventeligt er blevet forstærket under Covid-19 pandemien.</i></p> <p><i>Der bør defineres specifikke detailudviklingsdistrikter, som passer til de aktuelle butiksstrøg. Kommuneplanredegørelsens (side 8) og detailhandelsanalysens kvarterer er ikke brugbare i den forbindelse, da de gennemskærer butiksstrøgene på en unaturlig måde.</i></p>
<p>Inden for detailhandelsstrukturens bymidter, bydelscentre og lokalcentre, jf. retningslinjer for detailhandel, kan der etableres butikker. Se rammebestemmelser for de enkelte områder og det tilknyttede skema med rammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>I bydels- og lokalcentre kan butikker etableres i facadebebyggelsen langs gaderne samt langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet. Endvidere kan der i mindre omfang etableres butiksareal bag facadebebyggelsen.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>I bydelscentre kan den enkelte butik indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. sal, såfremt adgang sker fra gadeniveau.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>I lokalcentre kan den enkelte butik indrettes i nederste etage.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>Uden for detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>Uden for detailhandelsstrukturen kan der endvidere indrettes mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.</p>	<p>Ingen bemærkninger</p>

Såfremt ovenstående måtte give anledning til en uddybende redegørelse eller dialog i øvrigt er henvendelse meget velkommen.

Afsender:

Frederiksberg Grundejerforening
Gammel Kongevej 76
1850 Frederiksberg C
E-mail:fg1876@frederiksberggrf.dk
CVR: 46179919

Frederiksberg, 12. april 2021

Med venlig hilsen
P. f. v.
E.b.

Kristian Hartmann
Partner

Kristian Hartmann
Telefon 33301034
Mail krh@LL.dk