

Frederiksberg Kommune høring af Kommuneplan 2021 – et bæredygtigt Frederiksberg

- Høringssvar Bl. 1. kreds

BL - Danmarks Almene Boliger 1. kreds har modtaget høring af Frederiksberg Kommuneplan 2021 – et bæredygtigt Frederiksberg. BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune er tætte samarbejdspartnere under "Fælles ansvar for den bæredygtige by - Rammeaftale om byudvikling, fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2020 – 2023" med omdrejningspunkt i Boligforum, der har kommunalpolitisk og beboerdemokratisk deltagelse.

Den almene sektor har et stort fokus på at sikre bæredygtighed i administration, drift, renovering og nybyggeri af almene boliger og boligområder på Frederiksberg. Vi har mange gode erfaringer hermed – og er dermed parate til også fremadrettet levere bæredygtige almene boliger og boligområder på Frederiksberg i tæt samarbejde med kommunen.

I forhold til kommuneplanen 2021 bemærker BL 1. kreds særligt afsnittene om boligpolitikken på Frederiksberg, som vi vil knytte bemærkninger til.

Høj kvalitet i arkitektur og byrum er altid et krav

Bl. 1. kreds bemærker i oplægget til kommuneplan 2021 "*på Frederiksberg er høj kvalitet i arkitektur og byrum altid et krav, hvis der bygges nyt eller, når eksisterende bygninger skal laves om*"

BL 1. kreds deler ambitionerne om høj kvalitet i arkitektur og byrum. Almene boliger skal bygges inden for et meget lavt etableringsbeløb, der er fastsat i lovgivningen. Det betyder, at almene boligernes opførelse er underlagt lovgivningsmæssige rammer og ikke må overstige det fastsatte maksimumbeløb, som er på 21.460 kr. kvm plus 368.560 kr. pr bolig i en typisk byggesag. Det sikrer at den gennemsnitlige husleje for en nyere opført almen bolig på Frederiksberg på 65 kvm. er cirka 6.000 kr.

De lovgivningsmæssige krav til nybyggeri er generelt omfattende og er afspejlet i Bygningsreglementets mv. I det omfang kommunen stiller eventuelle supplerende krav til nybyggeri så bør det altid ske sker på baggrund af en realistisk afvejning af, hvad som er muligt inden for det givne byggeprojekt. Herunder den svære afvejning af arkitekturkrav, bæredygtighedskrav og forhold, der afspejler sig om den efterfølgende drift af ejendommen.

BL 1. kreds anbefaler ligeledes, at såfremt der stilles krav om DGNB-certificering af nybyggeri, så bør disse bæredygtighedskrav afvejes i forhold til øvrige krav der stilles til byggeriet. F.eks. vil et krav om certificering til DGNB-niveau 'Sølv' indebære, at entreprisen summen fordyres, samtidig er omkostninger til dokumentation og analyser, og dertil kommer udgifter tredjeparts-certificering. Disse omkostninger skal finansieres inden for maksimumbeløbet for almene boliger og vil påvirke byggeriets kvalitet. Udgifterne vil dermed potentielt også kunne påvirke muligheden for at realisere almene boliger, hvorfor vi anbefaler DGNB-niveau "Sølv".

Figur: Anvendelse af maksimumbeløbet for opførelse af almene boliger på 21.460 kr. kvm plus 368.560 kr. pr bolig i en typisk byggesag:

Grundkøb	19 pct.	ca. 4.500 kr.
Entrepriseudgift	69 pct.	ca. 16.500 kr.
Omkostninger	11 pct.	ca. 2.500 kr.
Gebyrer	2 pct.	ca. 500 kr.

Note: Omkostninger dækker bl.a. over udgifter til teknisk rådgivning og finansielle udgifter (byggelånsrenter og ejendomsskatter). Gebyrer dækker bl.a. over bidrag til Byggeskadefonden og offentlige gebyrer som statens promillegebyr og støttesagsgebyr til kommunen. Kilde: Baseret på fordelingen i Landsbyggefondens temastatistik 2017:6 – "Nybyggeri i den almene boligsektor 2011-2016".

Gennemsligtigt administrationsgrundlag

BL 1. kreds anbefaler at kommunen generelt forholder sig programmerende, og ikke projekterende, til nybyggeri og -renoveringsprojekter. Der opnås ganske enkelt mere for de sparsomme penge, hvis der er forudsigelighed omkring forventninger til arkitektur, bæredygtighed og andre supplerende krav tidligt i planlægningen af byggeriet.

Derfor opfordrer BL's 1. kreds til at kommunen udformer et skriftligt og gennemsigtigt administrationsgrundlag som bygherrer (boligorganisationerne) kan indrette sig efter. Administrationsgrundlaget skal sikre en ensartethed og forudsigelighed om forventninger til arkitektur, bæredygtighed og andre supplerende krav og bør også afspejle, hvilken vægt de enkelte krav har indbyrdes.

Boligstørrelser

BL 1. kreds bemærker, at kommuneplanen lægger op til at gennemsnitsstørrelser for boliger sænkes fra 100 m² til 90 m², minimumsstørrelsen sænkes fra 65 m² til 55 m², mens kollegieboliger samlet set skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 30 m² etageareal inklusive fællesarealer.

Bl. 1. kreds er enig i disse justeringer, hvilket kan give større fleksibilitet i boligudbuddet på Frederiksberg.

Parkeringsnorm for boliger

BL 1. kreds bemærker, at der indføres en trappemodel fra 2 boliger = 1 p-plads/bolig til over 21 boliger = 0,5 p-plads/bolig.

Her anbefaler Bl 1. kreds, at der sikres en dispensationsadgang i de tilfælde, hvor der i et givent byggeri af den ene eller anden årsag er behov for færre p-pladser – også set i lyset af kommunalplanens arbejde med delebiler mv.

Plankrav

BL 1. kreds bemærker, at kriterierne for krav om almene boliger, som tidligere har været i høring i BL 1. kreds, er indarbejdet i kommuneplanen.

Bl. 1. kreds skal anbefale, at plankravet om 25 pct. almene boliger kun fraviges, såfremt de almene boligorganisationer takker nej til nybyggeriet. Kravet bør konsekvent stilles for at sikre, at der også i nybyggeriet på Frederiksberg er boliger, som tilbyder et huslejeniveau, der er til at betale for alle indkomstgrupper, også de grupper, der kan have vanskeligt ved at matche ejerboligpriserne på Frederiksberg.

Variation, balance og boliger for enhver pengepung

BL. 1. kreds bemærker i den forbindelse også formuleringerne om, at "*Frederiksberg skal være en by med variation og balance i boligtyper og ejerformer*" samt at "*Frederiksberg skal have boliger for enhver pengepung*"

BL 1. kreds bidrager gerne til at skabe variation i boligtyperne med bofællesskaber, deleboliger, forskellige former for familieboliger og eksempelvis boliger til mindre familier samt til mellemindkomst-grupperne på Frederiksberg. Også set i lyset, at formuleringerne i kommuneplanen af, at Frederiksbergs skal have flere boliger, der appellerer til familier

Biodiversitet

BL 1. kreds bemærker afslutningsvis, at kommuneplan 2021 lægger op til at styrke biodiversiteten på Frederiksberg.

Her vil vi påpege, at BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune allerede under Rammeaftale for perioden 2019-2023 samarbejder om, at de almene boliger bidrager til et godt miljø for insekter og dyrearter samt styrker biodiversiteten i udeområderne i de almene boligområder. Et samarbejde om biodiversitet, som vi ser frem til at fortsætte under en ny kommuneplanperiode i regi af samarbejdsorganisationen mellem Bl. 1. kreds og Frederiksberg Kommune.

På vegne af BL 1. kreds

Formand Camilla Hegnsborg og Næstformand Steffen Morild