

[FORSLAG]

FREDEKIKSBERG  
KOMMUNE



# TEMAREVISION UDBYGNING AF DEN BLANDEDE BY

Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2021

Høringsperiode den 19.04.2023 til den 16.06.2023



Bilag 1



## Cover redegørelse

**Dato:** 29-03-2022

**Sagsnr:** 01.02.15-P16-1-22

**By Byggeri og Ejendomme**

## Kommuneplan 2021, Temarevision nr. 5 "Udbygning af den blandede by"

### Baggrund og formål

Kommuneplanen er den bærende overordnede fysiske plan for kommunens arealanvendelse og beskriver mål, rammer og retningslinjer herfor. Det er her borgere, virksomheder, interesseorganisationer, bygherrer og andre kan orientere sig om, hvilke mål og retningslinjer kommunen arbejder efter og hvilke rammer, der gælder for deres ejendom eller lokalområde. Planlægningen skal medvirke til at værne om natur og miljø, så kommunens udvikling kan ske på et bæredygtigt grundlag.

Frederiksberg Kommunes Kommuneplan 2021 blev vedtaget i juni 2021. Planen har et 12-årigt sigte og skal revideres igen efter 4 år, altså i 2025.

Kommuneplanen indeholder fire spor: Hovedstruktur, retningslinjer og rammer samt en supplerende redegørelse. Hovedstrukturen afspejler de overordnede mål for udviklingen af byen, og hvad arealerne skal anvendes til. Hovedstrukturen skal afspejle kommunalbestyrelsens afvejning af interesser og er på den måde et udtryk for de politiske ønsker for byens udvikling.

De overordnede mål skal omsættes til et administrationsgrundlag for forvaltningen. Det sker i retningslinjer og rammer. Retningslinjerne oplyser hvilke hensyn, der vil indgå i afvejningen af en ansøgning om et byudviklings- eller byggeprojekt. Retningslinjerne anviser også beliggenheden af arealer til forskellige formål inden for kommunegrænsen. Det kan fx være beliggenheden af butikker eller grønne, rekreative områder. Endelig udgør retningslinjerne grundlaget for forvaltningens administration efter planloven og andre love med henblik på at nå de overordnede mål beskrevet i hovedstrukturen.

Rammerne viser, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af byen, altså hvad bygge- og anvendelsesmulighederne er. Der er således en nøje sammenhæng mellem lokalplanlægningen og kommuneplanens rammedel. Hvis der ikke er lokalplan i et område, vil rammerne indgå i kommunens vurdering af ansøgninger om byggetilladelse.

Redegørelsen indeholder baggrundsviden og danner grundlag for forståelse af kommuneplanens overordnede mål, retningslinjer og rammer.

### **Det boligpolitiske udspil Udbygning af den blandede by**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. juni 2022 et boligpolitisk udspil om udbygning af den blandede by. De planmæssige tiltag bliver med denne temarevision integreret i Kommuneplanen. Boligpolitikken, der er udmøntet det boligpolitiske udspil, og er beskrevet i Kommuneplanens Hovedstruktur, har som overordnet mål at udbygge den blandede by med en større andel betalbare boliger, og at skabe bedre adgang til dem, samtidig med at Frederiksbergs mange bymæssige kvaliteter opretholdes. Det ønskes at bevare og udbygge Frederiksberg som en blandet by med nært til alt og med en variation og balance mellem boligtyper og ejerformer.

Temarevisionen omfatter:

- En revision af de boligpolitiske principper, beskrevet i Kommuneplanens hovedstruktur
- Nye generelle rammer for almene boliger og for familieboliger (krav til boligstørrelser)
- Nye retningslinjer og generelle rammer for boligtilvækst
- En opdatering af afsnittet om boliger og boligtilvækst i Kommuneplanens redegørelse

### **Indkaldelse af idéer og forslag**

Forud for udarbejdelse af tillægget til Kommuneplan 2021, i form af temarevision nr. 5. "Udbygning af den blandede by", er der indkaldt til idéer og forslag i henhold til Planlovens § 23c. Der har således været en foroffentlighedsfase fra d. 8. juli til den 30. september 2022. Vurdering af idéer og forslag fremgår af høringsnotatet på høringsportalen her [Høringer | blivhoert.frederiksberg.dk](https://blivhoert.frederiksberg.dk)

### **Sådan får du indflydelse**

Forslaget til temarevision er i høring fra d. 19. april til d. 16. juni 2023. Hørings svar til forslaget til temarevision sendes via høringsportalen: [Blivhoert/frederiksberg.dk](https://blivhoert/frederiksberg.dk)

På høringsportalen findes endvidere alt materiale vedrørende forslag til temarevision.

### **Indhold**

Forslag til ændringer i Hovedstruktur samt Rammer og retningslinjer kan ses på høringsportalen her [Høringer | blivhoert.frederiksberg.dk](https://blivhoert.frederiksberg.dk)

Forslag til justeret redegørelse for boliger og boligtilvækst findes også på høringsportalen.

Nedenfor beskrives indholdet af de med temarevisionen foreslåede ændringer. På høringsportalen kan det fulde materiale med alle forslag til ændringer findes.

#### *En revision af de boligpolitiske principper*

De boligpolitiske principper er revideret på baggrund af det boligpolitiske udspil med et øget fokus på at understøtte den blandede by med et øget fokus på at understøtte den blandede by med en variation i boligtyper og ejerformer, herunder at tilvejebringe flere betalbare boliger. Der

beskrives et nyt boligpolitisk princip om socialt bæredygtig by med et mål om at sikre boligområdernes sociale balance.

### *Byudviklingsområderne*

Beskrivelsen af byudviklingsområderne "Finsens Vej Vest og Frederiksberg Bakke" er revideret bl.a. således, at det mere tydeligt fremgår, hvor der er øget fokus på muligheder for udvikling af områderne. Således undersøges potentialet for udvikling ved den sydvestlige kant af Solbjerg Parkkirkegård ud mod Roskildevej (ved Aldi).

### *Nye generelle rammer for almene boliger*

De generelle rammer for, hvornår der stilles krav om en procentandel almene boliger i lokalplaner er justeret, således at mulighederne for at stille kravet øges. Der tages fortsat hensyn til bærende bevarings- og arkitekturværdier.

### *Nye generelle rammer for familieboliger (krav til boligstørrelser)*

De generelle rammer for familieboliger er justeret, således at der fastlægges differentierede minimums- og gennemsnitsstørrelser, hhv. maksimumsstørrelser for de enkelte kommuneplanområder. Der kan opføres større boliger i kommuneplanområder, hvor den gennemsnitlige boligstørrelse er under 80 m<sup>2</sup> og mindre boliger i kommuneplanområder, hvor gennemsnitsstørrelsen er over 100 m<sup>2</sup>. Dette for at understøtte boligområdernes variation og balance og den blandede by.

### *Reviderede retningslinjer og nye generelle rammer for boligtilvækst*

Retningslinjerne og de generelle rammer for boligtilvækst justeres, således at det beskrives, at boligtilvækst også kan bidrage til at løfte byens kvaliteter ved at udbygge den blandede by, samtidig med at Frederiksbergs særlige identitet fastholdes og udvikles.

### *Redegørelse for boliger, boligtilvækst og socialt bæredygtig by*

*Redegørelsen for boliger er revideret med de nyeste boligdata. Desuden er der redegjort for, hvordan Frederiksberg Kommune understøtter den socialt bæredygtige by, samt hvad der forstås ved betalbare boliger.*

## **Miljøvurdering**

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Miljøscreeningen kan ses i sin helhed på høringsportalen *her* ([link](#))

Miljøscreeningen af temarevisionen for boligområdet i forhold til det gældende plangrundlag (Kommuneplan 2021) viser, at der ikke er behov for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne og -påvirkningerne.

De overordnede resultater af screeningen er sammenfattet i Miljøscreeningen side 10.

Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke er omfattet af Miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurdering. I screeningsafgørelsen er der desuden lagt vægt på planens karakteristika og overordnede karakter, samt

- at planen ikke påvirker et Natura 2000 område
- at planen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning (Landsplanlægning, vandområdeplaner, Natura 2000-planer, den regionale råstofplan og Frederiksbergstrategien).

#### **Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter**

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteplasser for bilag IV-arter, idet der er tale om et kommuneplantillæg på et overordnet niveau, der ikke inddrager nye arealer til byudvikling.

#### **Kommuneplantillæggets forhold til anden planlægning**

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, jf. ovenfor.