

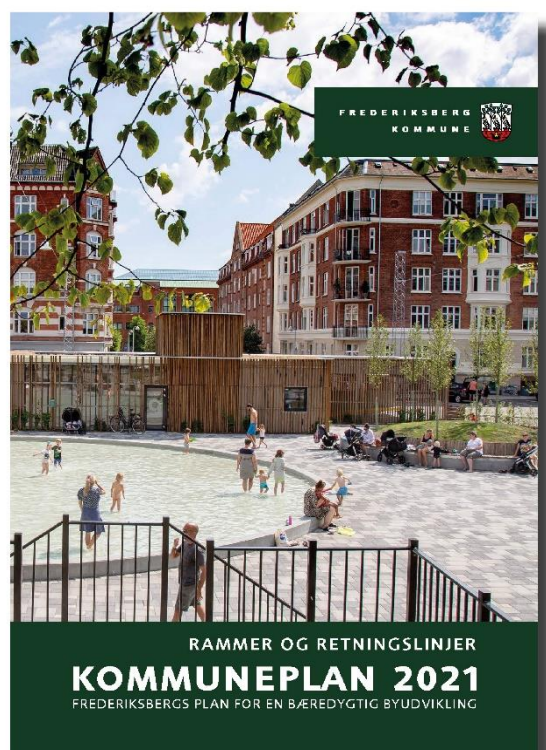


# Forslag til ændringer af

## Rammer og retningslinjer

### Udbygning af den blandede by - Kommuneplan 2021

Høringsperiode den 19.04.2023 til den 16.06.2023





Dato: 27. marts 2023

Sagsnr.: 03.00.00-G01-15-22

By Byggeri og Ejendomme

27. marts 2022/ HHK

## Kommuneplan rammer og retningslinjer

### Side 10 Byudvikling

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>Finsensvej Vest og Frederiksberg Bakke er udpeget som byudviklingsområder til henholdsvis områdeudvikling af eksisterende fysiske projekter samt sociale og kulturelle tiltag og med henblik på udvikling af det rekreative, oplevelsesmæssige og kulturelle potentiale og sammenhænge på tværs af Roskildevej, men ikke til nybyggeri. Se mere om byudviklingsområderne i Hovedstrukturen.</p>	<p>Finsensvej Vest og Frederiksberg Bakke er udpeget som byudviklingsområder til henholdsvis områdeudvikling af eksisterende fysiske projekter, samt sociale og kulturelle tiltag, og med henblik på udvikling af det rekreative, oplevelsesmæssige og kulturelle potentiale. <del>men ikke til nybyggeri</del>. Se mere om byudviklingsområderne i Hovedstrukturen.</p>	<p>Justering i henhold til beskrivelsen i hovedstrukturen, der er præciseret i overensstemmelse med det igangværende arbejde i områdefornyelsen Finsensvej Vest samt øget fokus på udviklingspotentialer i kantområder ved Solbjerg Parkkirkegård.</p>



## Side 14 Boligtilvækst retningslinjer

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>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.</p>	<p>Nye boliger <b>udvikles fortrinsvis ved boligtilvækst i den tætte by i form af byomdannelse, huludfyldning, konvertering eller tagudnyttelse.</b></p> <p><b>Boligtilvækst kan ske under den forudsætning, at byggeriet skal bidrage til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og den blandede by. Byggeriet skal leve op til Arkitekturpolitik for Frederiksberg med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.</b></p>	<p>Det er tilføjet, at det at understøtte den blandede by også bidrager til øget kvalitet i byen.</p>

## Side 14 Boligtilvækst generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>• Beslutninger om nybyggeri såsom huludfyldninger, tagboliger og konverteringer skal derfor træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger og hvilke effekter, projektet har for den omgivende by. Der gælder følgende kriterier ved beslutninger om nybyggeri:</p>	<p>Ingen ændringer</p>	



<p>- 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.</p>	<p>Ingen ændringer</p>	
<p>- 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.</p>	<p>I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter, vil der f.eks. være fokus på, <b>hvordan projektet bidrager til:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Den blandede by med en variation af boligtyper og ejerformer og/ eller understøttelse af fællesskaber.</b></li> <li>• <b>Arkitektonisk og bymæssig kvalitet.</b></li> <li>• <b>Bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder.</b></li> <li>• <b>Tilgængelighed og boligkvalitet, idet tilgængelighed dog skal afspejle den målgruppe, der bygges til.</b></li> <li>• <b>Klima- og bæredygtighedshensyn, energieffektivisering, reduceret CO<sub>2</sub> -aftryk, skybrudssikring, bedre affaldshåndtering og materialers holdbarhed, miljøpåvirkning og genanvendelse mv.</b></li> </ul>	<p>Kvaliteterne er oplistet og tydeliggjort. Det er også en kvalitet hvis projektet understøtter blandet by og fællesskaber.</p> <p>Tilføjet af kommunalbestyrelsen 20.3.2023.</p> <p>Præciseret af kommunalbestyrelsen 20.3.2023.</p> <p>Klima og bæredygtighedshensyn er opdateret som led i kommuneplanrevisionen Grøn omstilling.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grønne forbindelser, begrønning, <b>bynatur</b> og forskønnelse af byens rum.</li> </ul>	
	<p>- I kvarter 2,3 og 4 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af byen. Her vil – efter en konkret vurdering – hensynet til den blandede by og variation af boligtyper og ejerformer kunne tillægges særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af særlige boformer.</p>	<p>Tilføjet af kommunalbestyrelsen den 20.3 2023</p>
<p>- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.</p>	<p>Ingen ændringer</p>	
<p>- Konverteringer fra erhverv til bolig vil ofte betyde, at der skal stilles andre krav til parkering, opholdsarealer, støjbeskyttelse m.m., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde.</p>	<p>Ingen ændringer</p>	
<p>- Små og mellemstore erhverv skal som udgangspunkt fastholdes, hvorfor der kan forventes tilbageholdenhed med konverteringer fra erhverv til</p>	<p>Ingen ændringer</p>	



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

### Side 15 Almene boliger – generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>Planloven giver mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 25% af boligerne skal være almene boliger. Kravet kan ikke stilles, hvis der er tale om et eksisterende boligområde, der i en lokalplan er udlagt som boligområde.</p>	<p>Ingen ændringer</p>	
<p>Som udgangspunkt stilles kravet om, at 25% af boligerne skal være almene, medmindre et eller flere af følgende kriterier gør sig gældende.</p>	<p>Frederiksberg Kommune stiller krav om en andel almene boliger i lokalplaner, der som udgangspunkt er mindst 25%.</p>	
<p>- Hvis projektet rummer min. 25% boliger med en husleje, der er på niveau med huslejen for almene boliger, stilles som</p>	<p>- Hvis projektet rummer minimum 25% boliger med en husleje, der er på niveau med huslejen for almene</p>	<p>Formuleringen er blødt op, således at der fortsat kan stilles krav om almene boliger, men at det kan</p>



<p>udgangspunkt ikke krav om almene boliger.</p>	<p>boliger, kan det ud fra en konkret vurdering undlades, at der stilles krav om en andel almene boliger.</p>	<p>undlades.</p>
<p>- Hvis der inden for lokalplanområdets afgrænsning i forvejen er et større antal almene boliger eller andre boligformer, der understøtter Frederiksbergstrategiens målsætning om socialt bæredygtig by, vil der som udgangspunkt ikke blive stillet krav om 25% almene boliger i lokalplanen.</p>	<p>- Som udgangspunkt stilles kravet også, selvom der inden for lokalplanområdets afgrænsning er et større antal almene boliger eller området ligger tæt på andre almene boligområder med en sårbar social balance. Den sociale balance kan understøttes ved f.eks. at opføre almene ungdomsboliger, større familieboliger eller et bofællesskab, lige som der kan vedtages særlige udlæjningsregler for at sikre en god social balance i området.</p>	<p>Det ønskes at stille kravet om 25% almene boliger i nye lokalplaner, også selv om der opføres andre former for betalbare boliger inden for lokalplanområdets afgrænsning.</p> <p>Den sociale balance i området kan understøttes på andre måder.</p>
<p>- En fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse. Hvis projektet er mindre end 3.200 m<sup>2</sup> etageareal, stilles der ikke krav om almene boliger.</p>	<p>- En fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse eller, at afdelingen kan sammenlægges med en anden afdeling efter opførelsen.</p> <p>Som udgangspunkt stilles kravet altid, hvis et projekt er 3.200 m<sup>2</sup> eller større.</p> <p>Hvis det samlede projekt er mindre end 3.200 m<sup>2</sup>, kan det efter en dialog med de almene boligselskaber og ud</p>	<p>Dette beror på en drøftelse med de almene boligorganisationer.</p> <p>Ændret af kommunalbestyrelsen den 20.2.2023.</p> <p>Når der stilles krav om en mindre andel almene boliger, gennemføres disse oftest ved delegeret bygherremodel. Her pålægges den private bygherre at overholde den almene lovgivning, f.eks. vedrørende førsynsrapport</p>



	<p>fra en konkret vurdering besluttes, at der ikke stilles krav om 25% almene boliger i lokalplanen.</p>	<p>og udbud mv. Denne ekstra udgift for den private bygherre skal vurderes i forhold til, hvor mange almene boliger, der tilvejebringes. Nye almene boliger skal opføres som en ny boligafdeling. En meget lille afdeling er økonomisk sårbar. F.eks. i forhold til udgifter ved fraflytning af lejemål, der påhviler de øvrige beboere, hvis en lejer f.eks. efterlader en misligholdt bolig. Afdelingen kan dog efterfølgende lægges sammen med en eksisterende boligafdeling, hvilket vil gøre de nye boligers økonomi mere robust. Der er derfor behov for en konkret vurdering og kontakt til en konkret almen bygherre.</p>
<p>- Hvis projektets mål er at tilføre det pågældende byrum et kvalitetsløft f.eks. med større offentligt tilgængeligt byrum eller som et væsentligt element har krav om bevaring af kulturmæssige eller arkitektoniske værdier eller andet, som indebærer en økonomi, der ikke kan forenes med krav om alment byggeri – stilles der ikke krav om almene boliger.</p>	<p>- Hvis et væsentligt element i projektet er en transformation af en bevaringsværdig bygning, eller hvis byggeriet ligger i et byområde, hvor de omkringliggende ejendomme har høj bevaringsværdi, vil det bero på en konkret vurdering af den arkitektoniske kompleksitet i det foreliggende projekt, om der stilles krav om almene boliger.</p>	<p>Der er gode eksempler på alment byggeri og renovering i bevaringsværdige bygninger. Der kan dog være situationer, hvor det ikke vil kunne lade sig gøre at transformere en bevaringsværdig bygning, inden for det almene rammebeløb. Dette må bero på en konkret vurdering.</p>





## Side 16 Boliger generelt – retningslinjer

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>Eksisterende boliger i områder udlagt til boligformål skal i videst muligt omfang opretholdes</p>	<p>Eksisterende boliger i områder udlagt til boligformål skal i videst muligt omfang opretholdes.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Nye boliger skal fremstå tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og egenart.</p>	<p>Nye boliger skal fremstå tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og egenart.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Det skal tilstræbes, at boligområder rummer varierede bolig-og ejerformer samt variation i boligstørrelser.</p>	<p>Det skal tilstræbes, at boligområder rummer varierede bolig-og ejerformer samt variation i boligstørrelser.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Det skal tilstræbes, at der ved byggeri eller omdannelse til familieboliger er et spænd i boligstørrelserne, så der bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den i de generelle rammer fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.</p>	<p>Det skal tilstræbes, at der ved byggeri eller omdannelse til familieboliger er et spænd i boligstørrelserne, så der bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den i de generelle rammer fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>Kommunalbestyrelsen kan anvende de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i en lokalplan med henblik på, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte boligkvarterer. Når der planlægges for nye boliger, kræves der som udgangspunkt 25% almene boliger, med mindre kriterierne beskrevet i rammerne gør sig gældende.</p>	<p>Kommunalbestyrelsen kan anvende de <b>lovgivningsmæssige</b> muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i en lokalplan med henblik på, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte boligkvarterer. Når der planlægges for nye boliger, kræves der som udgangspunkt 25% almene boliger, med mindre kriterierne beskrevet i rammerne gør sig gældende.</p>	<p>Sproglig justering</p>

**Side 19 Generelle rammebestemmelser – Familieboliger  
Kommuneplan rammer og retningslinjer**

Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring																
<p>Ved opførelse af ny boligbebyggelse gælder, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 55m<sup>2</sup> etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 m<sup>2</sup> etageareal.</p>	<p>Ved opførelse af ny boligbebyggelse <b>eller ved en anvendelsesændring</b> gælder som udgangspunkt, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 55 m<sup>2</sup> etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 m<sup>2</sup> etageareal.</p> <p><b>For kommuneplanområderne 3 og 5 gælder dog, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 65 m<sup>2</sup> etageareal. Boligernes gennemsnitsstørrelse skal fortsat være mindst 90 m<sup>2</sup> etageareal.</b></p> <p><b>For kommuneplanområderne 6 og 7 gælder, at minimumsstørrelsen for boligerne fortsat er 55 m<sup>2</sup> etageareal, men boligernes maksimumsstørrelse er 115 m<sup>2</sup> etageareal, og der gælder ingen gennemsnitsstørrelse.</b></p> <p><b>Margenbemærkninger:</b></p> <p><b>I kommuneplanområderne 3. "Det</b></p>	<p>Det tilstræbes at underbygge den blandede by på en måde, hvor det tilstræbes at bygge større boliger i de kommuneplanområder, hvor gennemsnitsstørrelsen i dag er mindre end 90 m<sup>2</sup> og samtidig at tillade flere mindre boliger i områder hvor gennemsnitsstørrelsen er over 100 m<sup>2</sup>.</p> <div data-bbox="1114 1077 1477 1507" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kvarter</th> <th>Kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Den centrale Frederiksberg</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>Det vestlige Frederiksberg syd for Peter Bangs Vej</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>Kvarteret omkring svømmehallen nord for Godthåbsvej</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Ovenstående tabel viser gennemsnitsstørrelsen på boliger i de 7 kvarterer, som kommuneplanen er opdelt i.</small></p> </div>	Kvarter	Kvm	Den centrale Frederiksberg	87	Det vestlige Frederiksberg syd for Peter Bangs Vej	90	Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej	79	Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken	98	Kvarteret omkring svømmehallen nord for Godthåbsvej	78	Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne	103	Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade	111
Kvarter	Kvm																	
Den centrale Frederiksberg	87																	
Det vestlige Frederiksberg syd for Peter Bangs Vej	90																	
Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej	79																	
Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken	98																	
Kvarteret omkring svømmehallen nord for Godthåbsvej	78																	
Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne	103																	
Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade	111																	



	<p><i>Vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej", og 5. "Kvarteret omkring Svømmehallen nord for Godthåbsvej", er gennemsnitsstørrelsen for eksisterende boliger på under 80 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>I Kommuneplanområderne: 6. "Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne" og 7. "Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade" er gennemsnitsstørrelsen for de eksisterende boliger på over 100 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Hvis det ønskes at bygge kompakte familieboliger under 55 m<sup>2</sup>, er der tale om "særlige boformer", hvor der stilles andre krav til størrelsen af indendørs fællesarealer.</i></p>	
<p>Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på 90 m<sup>2</sup> etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Minimumsstørrelsen på 55m<sup>2</sup> etageareal gælder dog fortsat.</p>	<p>Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelses lejlighed på 90 m<sup>2</sup> etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes <b>og maksimumsstørrelsen kan øges</b>. Minimumsstørrelsen på 55m<sup>2</sup> <b>og 65m<sup>2</sup></b> etageareal gælder dog fortsat, <b>med mindre der er tale om særlige boformer</b>.</p>	
<p>Ved ny bebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er</p>	<p>Ved ny bebyggelse over <b>2.000 m<sup>2</sup></b> skal <b>mindst 2 % af etagearealet etableres som</b></p>	



<p>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<sup>2</sup>, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal.</p>	<p>fællesarealer, <b>med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal.</b></p> <p>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 <b>og</b> have høj kvalitet.</p> <p><b>I byudviklingsområder, hvor der opføres flere forskellige byggerier med forskellige ejerformer, kan fællesarealer for flere byggerier puljes og etableres som et fællesareal for hele byudviklingsområdet.</b></p>	<p>Omformuleret</p> <p>Tilføjet: Ved at pulje fællesarealerne opnås mere brugbare fælles arealer for en større gruppe borgere.</p>
--	---	--



Side 20 - Generelle rammebestemmelser – særlige boformer

Kommuneplan rammer og retningslinjer		
Kommuneplan 2021	Temarevision	Anledning til ændring
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Ved indretning af særlige boformer, kan der tages hensyn til andre krav til køkken og badfaciliteter.</p>	<p>Ingen ændringer</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Tilføjet af kommunalbestyrelsen 20.3 2023.</p> <p>Ingen ændringer</p>