

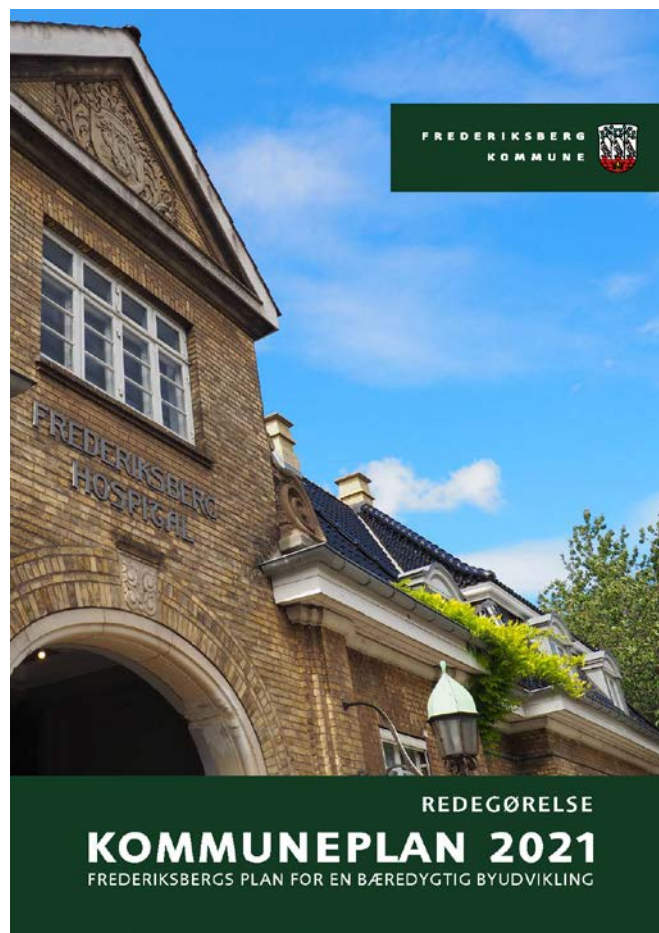


Forslag til ændringer af

Redegørelse

Udbygning af den blandede by - Kommuneplan
2021

Høringsperiode den 19.04.2023 til den 16.06.2023



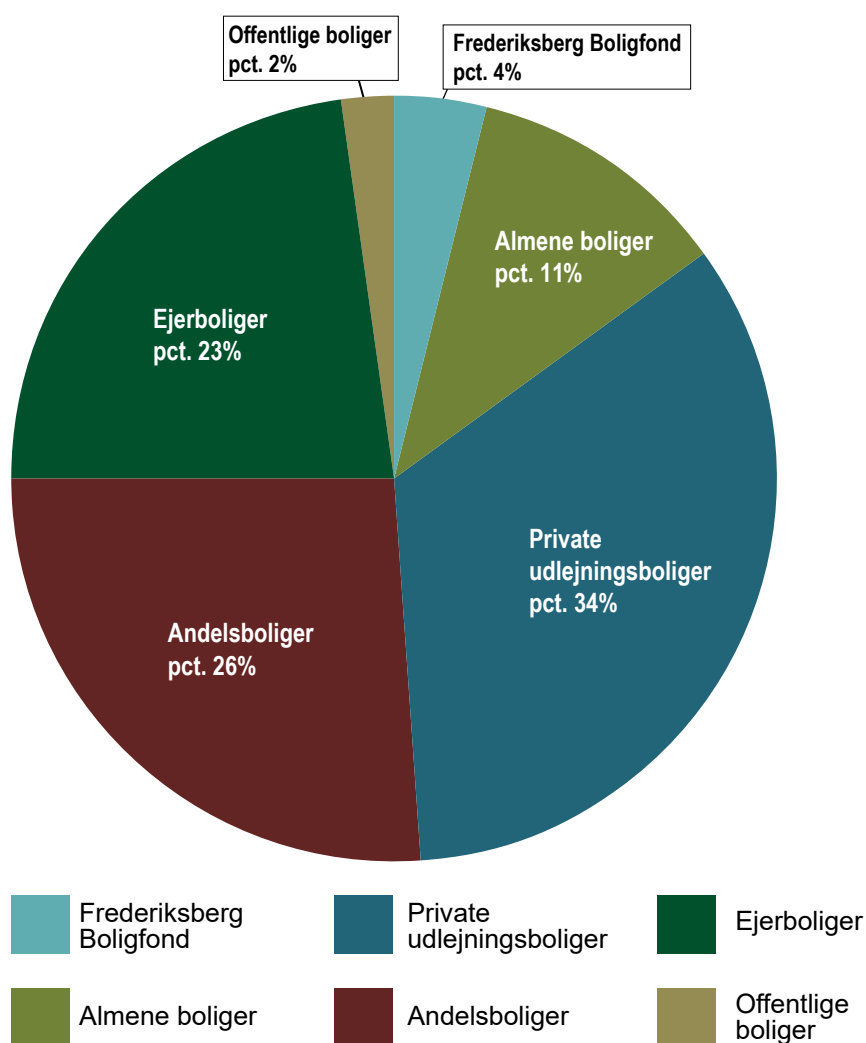
BOLIGER

Boligmassen på Frederiksberg er jf. figur 1 kendetegnet ved at bestå af en stor andel private udlejningsboliger (38%) og en fjerdedel andelsboliger. Almene boliger udgør ca. 11 % af boligmassen i 2022, mod ca. 10% i 2016. Betalbare boliger udgør dog ca. 17% af boligmassen på Frederiksberg, idet de også omfatter de kommunale boliger og Frederiksberg Boligfonds lejeboliger, der udgør 4% af boligmassen.

Boligmassen i Frederiksberg og Københavns Kommuner adskiller sig væsentligt fra boligmassen i både Region H og landsgennemsnittet jf. figur 2. I de to bykommuner dominerer de private udlejningsboliger og andelsboliger, mens boligmassen i Region H og resten af landet er domineret af særligt ejerboliger.

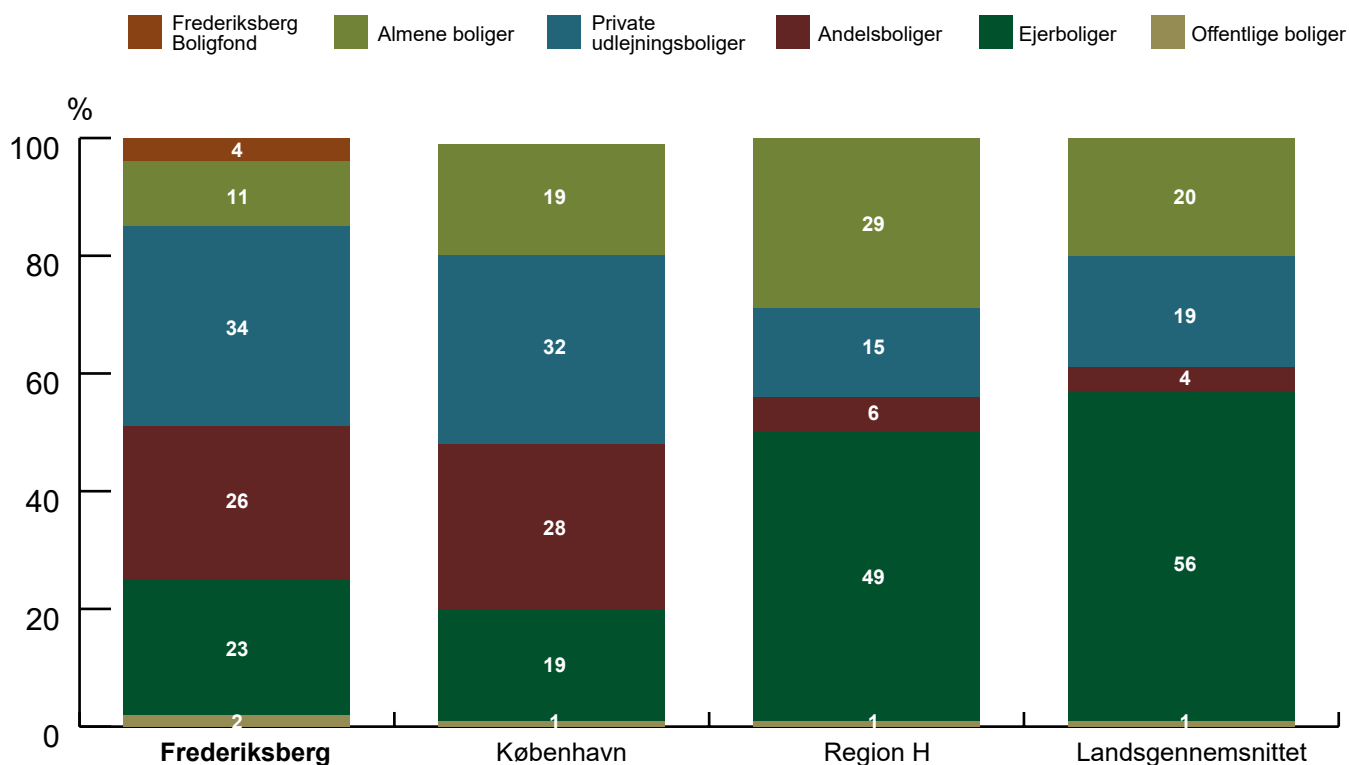
Af Boligpolitikken, der fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, fremgår hvordan Frederiksberg Kommune arbejder for at understøtte og udbygge den blandede by.

Boliger fordelt på ejerformer Frederiksberg Kommune



Figur 1.: Boliger fordelt på ejerformer, Kilde: Bolig og Planstyrelsen, Boligstat.dk

Boliger fordelt på ejerformer – sammenligning med Region H og KBH Kommune



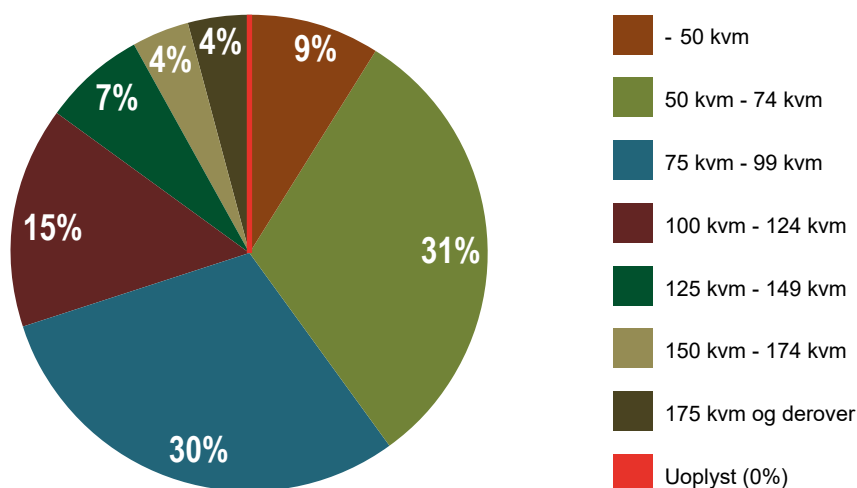
Figur 2.: Boligbestanden¹ for sammenligningsgrupper fordelt på boligtyper, 2022

Note: 1) Opgjort d. 7. december hvert år. I 2022 var der i Frederiksberg Kommune 1.087 offentlige boliger. Fordelingerne for Region H og landsgennemsnittet er baseret på den gennemsnitlige boligmasse for hver af de i gennemsnittet inkluderede kommuner. Hver kommune er således vægtet lige højt i gennemsnittet uafhængig af boligmassens samlede størrelse i den enkelte kommune. Kilde: bolig og planstyrelsen, Boligstat.dk

BOLIGSTØRRELSER OG ANTAL VÆRELSER

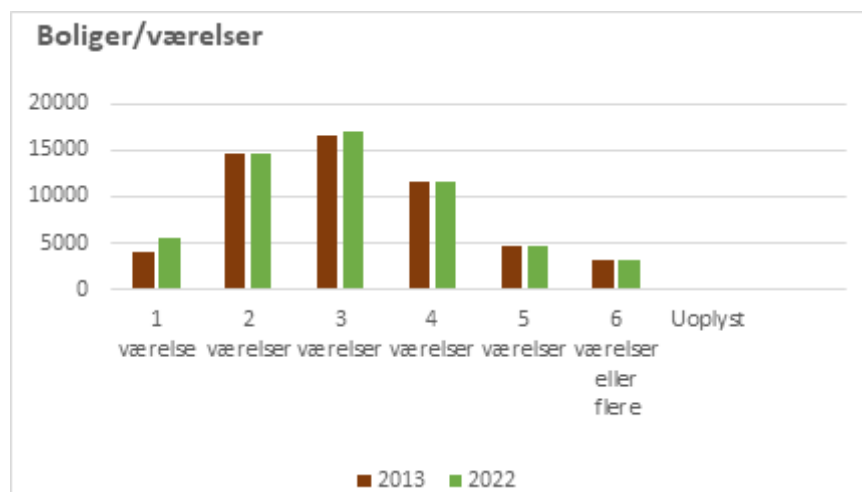
I januar 2022 udgjorde det samlede antal boliger 56.838 (beboede og ubeboede) på Frederiksberg. Langt den overvejende del (ca. 96,5 %) er etageboliger, og der er fortsat mange mindre boliger på Frederiksberg. Ca. 65 % er således på 3 værelser eller derunder jf. figur 4, og ca. 40 % er under 75 m² jf. Figur 3. Dog er etageboligerne på Frederiksberg generelt større end i andre kommuner, og Frederiksberg har relativt set flere store boliger end f.eks. Københavns Kommune. Siden 2013 er antallet af boliger steget med 2.240 (4 %). Af de 2.240 nye boliger er 1.457 (65 %) af dem 1 værelseslejligheder. Det store antal 1 værelseslejligheder skyldes de mange nye kollegie- og studieboliger, der er opført i perioden. I samme periode er der også blevet bygget flere 3 værelseslejligheder, i alt 463 (21%). Udviklingen i boliger fordelt på antal værelser fra 2013 til 2022 kan ses af figur 4: Boliger fordelt på antal værelser.

Boliger fordelt på boligstørrelse 2022



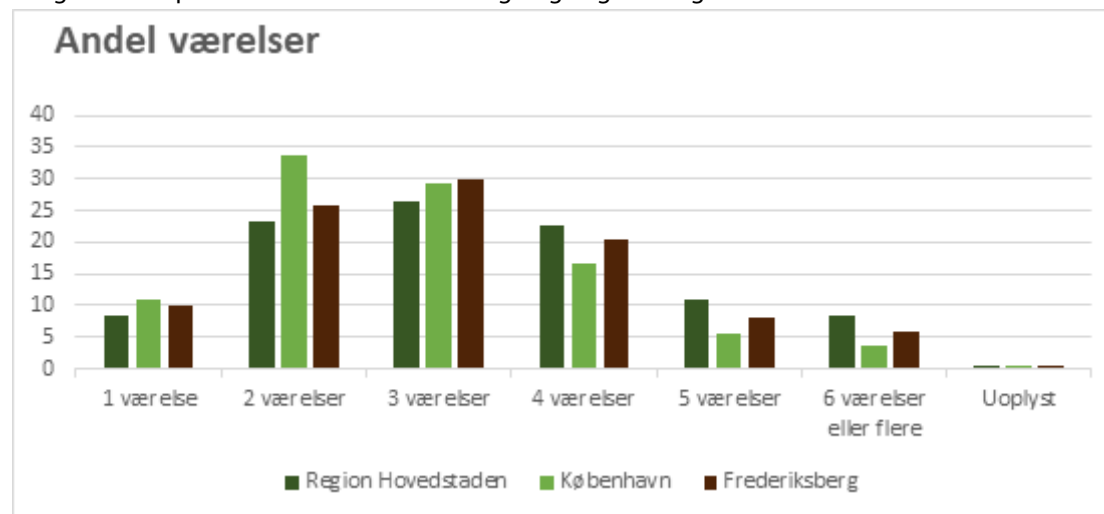
Figur 3: Boliger på Frederiksberg fordelt på boligstørrelser. Kilde: Danmarks Statistik.

Boliger fordelt på antal værelser – udvikling 2013 - 2022



Figur 4. Boliger på Frederiksberg fordelt på værelser – udvikling 2013-2022. Kilde: Danmarks Statistik.

Boliger fordelt på antal værelser – sammenligning Region H og KBH Kommune



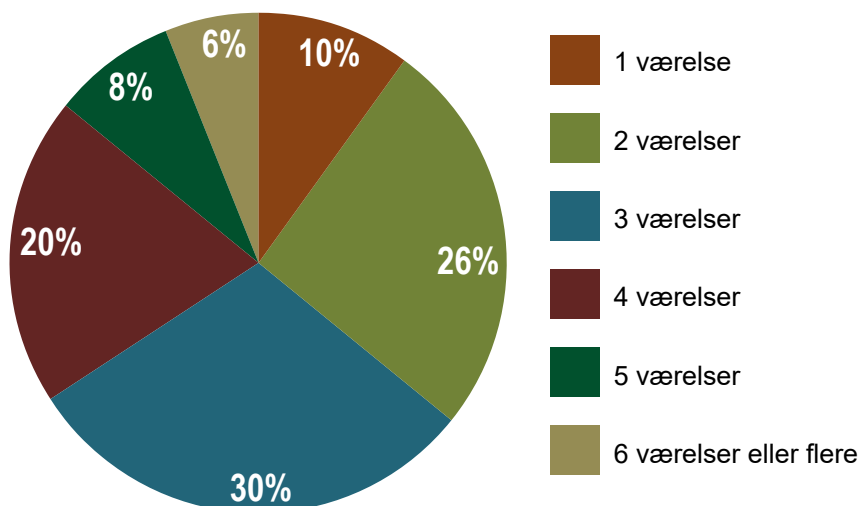
Figur 5: Procentandel af antal værelser fordelt på geografiske områder i 2022. Kilde: Danmarks Statistik.

Kravet til minimums og gennemsnitsstørrelser skal bidrage til at bevare og fremme en blandet by og et boligudbud, der også tilgodeser en stor variation i familiemønstre. Med det afsæt at sikre en variation i boligstørrelser blev minimumsstørrelsen for en bolig med Kommuneplan 2021 nedsat fra 65 m² til 55 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse blev sænket fra 100 m² til 90 m².

Almene familieboliger må ifølge Almenboligloven højst være 115 m², og en gennemsnitsstørrelse på 90 m² giver de almene boligorganisationer bedre mulighed for også at opføre mindre familieboliger.

I Frederiksberg Kommunes syv kommuneplanområder er der store variationer i gennemsnitsstørrelsen for den eksisterende boligmasse. Det ses af figur 7 nedenfor. Med revisionen af Kommuneplan 2022 er kravene til minimums og gennemsnitsstørrelser ændret, så der kan opføres mindre boliger i de kommuneplanområder, hvor gennemsnitsstørrelsen er mere end 100 m², og større boliger i de kommuneplanområder, hvor gennemsnitsstørrelsen er lavere end 80 m².

Boliger fordelt på antal værelser



Figur 6: Procentandel af antal værelser i boliger på Frederiksberg i 2022. Kilde: Danmarks Statistik.

Boligstørrelser i kommuneplanområder

Kvarter	m ²
Det 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 og nord for Godthåbsvej	78
Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne	103
Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade	111

Figur 7. Gennemsnitsstørrelser for boliger i kommuneplanområder

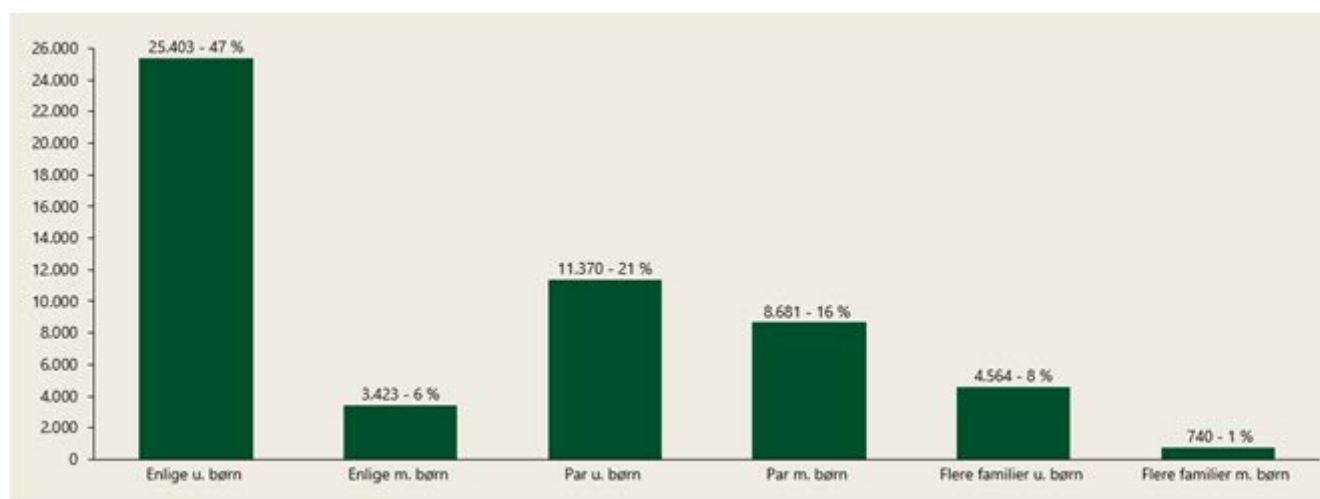
FÆLLESAREALER

For at understøtte og fremme fællesskaber er der fastsat krav om fællesarealer. Behovet for fællesarealer afhænger af boligformen. For familieboliger er der fastsat et krav om, at ved ny boligbebyggelse skal fællesarealet udgøre 2 % af etagearealet ved byggerier over 2.000 m². For kollegie-, studie- og ungdomsboligersuppleresrammen med en bestemmelse om gennemsnitligt etageareal på mindst 30 m² inklusive fællesarealer for den enkelte bolig. Ved særlige boformer er udgangspunktet, at der etableres større fællesarealer som tilskud til boligarealet. For særlige boformer er der således et krav om, at ved ny bebyggelse skal fællesarealet udgøre mindst 12,5 % af etagearealet.

Med revisionen af Kommuneplan 2022 gives mulighed for at pulje fællesarealer på tværs af forskellige bebyggelser og ejerformer i et byudviklingsområde eller lokalplanområde, således, at der kan etableres større fællesarealer i byudviklingsområder.

HUSSTANDE

Husstande fordelt på familietyper i Frederiksberg Kommune, 2022



Figur 8.: Husstande fordelt på familietyper i Frederiksberg Kommune, 2022. Opgjort pr. 1 januar 2022. Kilde: DST (tabel FAM55N)

Husstandene på Frederiksberg er karakteriseret ved at bestå af en stor andel singler 47% og par uden børn 21%. For etageboligerne gælder:

- 3790 boliger over 100 m² er beboet af en person (2022).
- 5439 boliger over 100 m² er beboet af to personer (2022).

FLYTTEKÆDER

Særligt det store antal etageboliger over 100 m² beboet af en eller to personer indikerer, at der er et potentiale for at få frigivet flere større boliger til familier i den eksisterende boligmasse ved at understøtte flyttekæder. Det forudsætter, at der etableres attraktive alternativer for eksempelvis seniorer, der bor alene i en bolig over 100 m², f.eks. som mindre boliger med altan og elevator og adgang til fællesskab med naboerne.

BLANDET BY

De stigende priser på både ejer-, leje- og andelsboliger gør det stadigt sværere for borgere med lavere indkomster at finde en betalbar bolig. Figur 9 viser stigningen i huslejeniveau for henholdsvis almene familieboliger og private udlejningsboliger fra 2017 til 2021. Det fremgår, at huslejen i de private udlejningsboliger er steget forholdsmæssigt mere end huslejen for de almene familieboliger. For private udlejningsboliger er huslejen pr. m² steget med 27 pct. fra 2015 til 2021, mens huslejen for almene boliger er steget med 5 pct. i samme periode. Prisstigningen på de private lejeboliger kan henregnes til, at der er gennemført gennemgribende renoveringer, og at der har været en tilvækst af nye private udlejningsboliger.

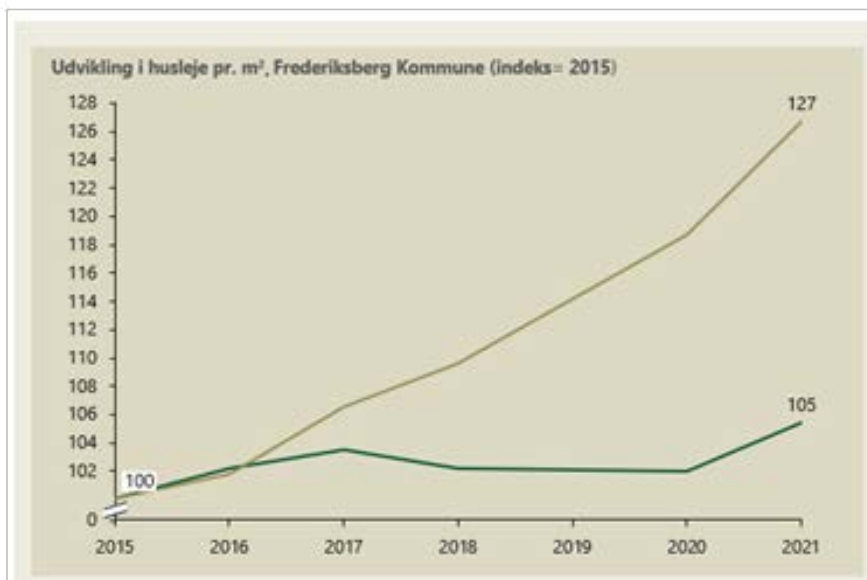
Nyere bygninger har jf. figur 10 en højere gennemsnitlig husleje pr. m² end ældre bygninger. Huslejen er således 52 pct. højere for private udlejningsboliger opført efter 2000 end for private udlejningsboliger opført før 1949. For almene familieboliger er den tilsvarende forskel på 47 pct. Når man ser på lejeboligerne fra perioden før 1949 og fra 1950 – 1973 viser den gennemsnitlige husleje, at en stor andel af den private lejeboligmasse fortsat er betalbare boliger med en husleje under 1.000 kr. pr. m² om året.

BETALBARE BOLIGER

Betalbare boliger forstås som boliger med en husleje på niveau med nybyggede almene boliger. I 2023 har almene familieboliger en husleje på ca. 1.300 kr. pr. m². ekskl. forbrugsudgifter. I det videre arbejde med revision af kommuneplanen ønskes det at nuancere forståelsen af, hvilke boliger, der er betalbare. En boligs betalbarhed kan angives som betalbar for en bestemt husstandstype ud fra, hvilken andel boligudgifterne udgør af den disponible husstandsindkomst.

Udviklingen i husleje for private og almene lejeboliger

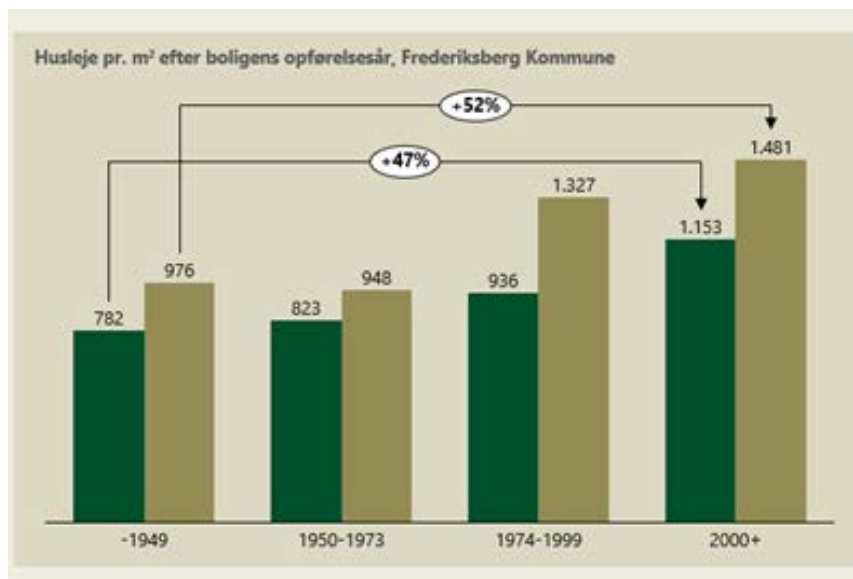
■ Almene familieboliger ■ Private udlejningsboliger i alt¹



Figur 9: Udvikling i husleje for almene og private lejeboliger.
Kilde: Huslejestatistik, Bolig og Planstyrelsen, Boligstat.dk 2022

Udviklingen i husleje pr. m² for lejeboliger fra forskellige perioder

■ Almene familieboliger ■ Private udlejningsboliger i alt¹



Figur 10: Udviklingen i husleje pr. m² for lejeboliger fra forskellige perioder
Note: Kategorien "Private udlejningsboliger i alt" dækker både over private udlejningsboliger, der er ejerlejligheder og private udlejningsboliger, der ikke er ejerlejligheder
Kilde: Huslejestatistik, Bolig og Planstyrelsen, Boligstat.dk 2022

SOCIALT BÆREDYGTIG BY

Frederiksberg Kommune har fokus på byens sociale bæredygtighed. Det betyder, at byens indretning skal understøtte, at borgere i forskellige livssituationer bor sammen og møder hinanden i dagligdagen, og at fællesskabet og sammenhængskraften støttes og styrkes. I byudviklingen understøttes lokale løsninger til gavn for lokalområdet og byens borgere gennem tæt dialog med lokale samarbejdspartnere og naboer, f.eks. i området ved Betty Nansens Plads.

Kommunal anvisning

Kommunen samarbejder med de almene boligorganisationer og andre udlejere om at sikre en socialt bæredygtig kommunal boliganvisning med henblik på at byens mest udsatte borgere bor sammen med mere ressourcestærke naboer. Samarbejdet med de almene boligorganisationer foregår i et særligt forum: Boligforum. Den kommunale boliganvisning til de almene boligafdelinger er baseret på en solidarisk aftale, som tager hensyn til sammensætningen i den enkelte boligafdeling, så boligafdelinger med mange beboere uden for arbejdsmarkedet skal stille færre boliger til rådighed for kommunal anvisning, mens boligafdelinger med en stor andel beboere i job eller uddannelse skal stille flere boliger til rådighed. Kommunen og de almene boligorganisationer har også et tæt samarbejde om boliger til særlige målgrupper, f.eks. boliger til hjemløse og boliger til flygtninge. Derudover har kommunen og de almene boligorganisationer indgået aftaler om fleksibel udlejning, der tilgodeser personer i arbejde eller under uddannelse på boligorganisationens venteliste.

De målgrupper, der er omfattet af den boligsociale anvisning i Frederiksberg Kommune er først og fremmest familier eller enlige med børn med helt særlige behov for støtte. Det vil sige borgere, der bor i botilbud, på herberg eller på krisecenter med helt særlige behov for støtte fra kommunen. Endvidere skal kommunen tilbyde flygtninge, der visiteres til kommunen af Udlændingestyrelsen, en midlertidig bolig.

Den boligsociale indsats

Kommunens boligsociale indsats er en helhedsorienteret social indsats, som er målrettet udvalgte geografiske boligområder, hvor der er en høj koncentration af udsatte beboere. Udsatheden er defineret ved lavere beskæftigelsesgrad, lavere indkomst, lavere uddannelsesniveau og højere kriminalitetsrate end i det øvrige samfund. Sårbare boligområder er ofte karakteriseret ved en høj andel af beboere med anden etnisk baggrund, hvilket kan medføre dansksproglige udfordringer og ringere kendskab til det danske samfunds institutionelle forhold.

Visionen for den boligsociale indsats er at fastholde og udvikle Frederiksberg som en mangfoldig og bæredygtig by med attraktive og velfungerende lokal- og boligområder. Den boligsociale indsats har to overordnede mål for sit virke: Dels at bidrage til tryghed i byen som helhed og dels at arbejde for at sårbare beboere opnår selvbestemmelse, selvforsørgelse og adgang til byens tilbud på lige fod med alle andre. I sidstnævnte indgår bl.a. lighed i sundhed som et centralt element. Den boligsociale indsats samarbejder med de almene boligorganisationer og med frivilligorganisationer og på tværs af kommunen. Fokus er på forebyggelse

se af sociale problemer, opbygning af borgernes ressourcer og understøttelse af kommunale aktørers kerneopgave.

BOLIGTILVÆKST

Frederiksbergerentætby med mange urbane kvaliteter, herunder bevaringsværdige bygninger og landskaber samt et aktivt byliv, der blandt andet er kendetegnet ved et mangfoldigt butiksliv. Frederiksberg er således en attraktiv kommune for bosætning. Der er derfor også stor efterspørgsel efter at udvikle endnu flere boligkvadrater og endnu flere boligheder.

Grundlæggende kan man dele boligtilvækst i to kategorier: Boligtilvækst inden for den eksisterende bygningsmasse og boligtilvækst gennem nybyggeri og tilbygninger. I større ny- og ombygningssager vil der som regel blive udarbejdet en ny lokalplan, mens der for mindre projekter ikke er en længere planproces. Der er forskellige konsekvenser af boligtilvækst med hensyn til påvirkning af byen, for eksempel påvirkning af arkitekturen, bylivet, parkering, opholdsarealernes kvalitet og befolkningsudviklingen.

Befolkningsstatistikken viser, at det kun er større boligudbygning i eksempelvis byudviklingsområderne, der påvirker befolkningsudviklingen i nævneværdig grad. Mindre om- og tilbygninger, huludfyldninger og ekstra etager, der kan gennemføres uden planproces, har med andre ord marginal betydning for befolkningsudviklingen. Til gengæld kan de have store konsekvenser for by- og boligkvaliteten. Det er derfor effekten af projektet, som afgør, om der skal gives tilladelse.

Nye boliger er ikke et mål i sig selv. Hvis projekter for nye boliger skal fremmes, skal de tilføje nye værdier til området, og der skal ikke mistes bevaringsværdier. I vurdering af et byggeprojekts kvaliteter vil der være fokus på blive lagt vægt på bæredygtighedshensyn, energieffektivisering og CO₂ aftryk samt skybrudssikring, bynatur og biodiversitet. Der vil være fokus på de bolignære opholdsarealer, halvt eller helt offentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, grønne forbindelser og forskønnelse af byens bygninger og uderum. Ligeså vil der være fokus på projektets tilgængelighed og boligkvalitet, samt hvordan klima- og bæredygtighedshensyn (skybrudssikring, begrønning, bedre affaldshåndtering, energirenovering mv.) er indarbejdet i projektet. 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.

Overordnet skelnes der mellem projekter øst og vest for Fasanvejslinjen, idet der øst herfor er mere pres på arealer til ophold og parkering. Øst for Fasanvejslinjen har der været stor befolkningstilvækst uden byggeprojekter af betydning, da lejlighederne overvejende er store, og husstandsstørrelserne stiger. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan derfor kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projekter tilføjer nye værdier til den omgivende by.

Når det drejer sig om konverteringer fra erhverv til boliger, vil der som udgangspunkt blive lagt en tilbageholdende linje for at fastholde erhvervslejemål, der blandt andet henvender sig til iværksættere og mindre virksomheder. Ønsket er at værne om et levende byliv og understøtte visionen om en vidensby, hvor iværksættere har adgang til mindre erhvervslejemål.

Principper for boligtilvækst fremgår af de generelle rammer for lokalplanlægning.

FYSISK PLANLÆGNING PÅ FREDERIKSBERG

Frederiksberg er tæt bebygget med en stor befolkningstæthed, og der er meget få ledige byggegrunde. **Nye boliger er ikke et mål i sig selv, og h** Hvis der bygges nye boliger, skal de samtidig tilføre byen kvalitet og gøre byen grønnere. Byudviklingen vil derfor i de fleste tilfælde ske inden for eksisterende bebyggelse. Byudviklingen skal fortrinsvis ske i de udpegede byudviklingsområder, og kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse (se mere side 30 i Rammer og retningslinjer).

UDVIKLING AF BYEN

De seks byudviklingsområder, der er udpeget i Kommuneplan 2021, er Nordens Plads, Hospitalsgrunden, Bispeengen/Bispeengbuen, Campusområderne, Finsensvej Vest og Frederiksberg Bakke. Områderne er større sammenhængende byudviklingsområder, der kan udvikles yderligere inden for de kommende 12 år.

Der er fortsat fokus på udvikling af den kollektive trafik i hovedstadsområdet, hvor Frederiksberg vægter en ny metrolinje fra Ny Ellebjerg over Frederiksberg i Fasanvejlinjen. En eventuel ny indre metrolinje over havnesnittet bør betjene Frederiksberg ved Forum Station.

Byudvikling kan ske inden for de rammer for anvendelse, bebyggelsesprocenter og etagehøjder, der er fastlagt i kommuneplanens rammebestemmelser. Der etableres kun nyt byggeri, når udviklingen sker på en måde, der forbedrer byen og tilføjer nye bykvaliteter. Udvikling i byudviklingsområder skal således i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af helhedsvirkninger i forhold til de arkitektoniske og byrumsmæssige forhold, og hvilke kvaliteter projektet i øvrigt tilføjer området og byen

RÆKKEFØLGEPLAN

Byudviklingen er i gang i nogle af byudviklingsområderne, og det er derfor vanskeligt at fastsætte en egentlig rækkefølgeplan. Følgende områder kan udvikles i første del af planperioden, der strækker sig fra 2021-2025:

- Nordens Plads
- Bispeengen /Bispeengbuen
- Hospitalsgrunden
- Campusområderne
- Finsensvej Vest
- Frederiksberg Bakke

Planarbejde for hospitalsgrunden ventes igangsat i 2021-25, mens selve omdannelsen først sker i den følgende planperiode.

Udvikling af Finsensvej Vest sker primært i regi af områdeudviklingen, der indebærer en helhedsorienteret indsats med fysiske, kulturelle og sociale forbedringer over en femårig periode.

Frederiksberg Bakke er et rekreativt område, hvor der er potentiale til at udvikle områdets rekreative og kulturelle aktiviteter yderligere samt forbedre sammenhængen på tværs af Roskildevej ved ZOO. [Desuden er der øget fokus på udviklingspotentialer for det sydvestlige kantområde ved Solbjerg Parkkirkegård mod Roskildevej.](#)

Kommuneplanens hovedstruktur indeholder en række beskrivelser og kort om afgrænsning og planerne for de enkelte områder. Som udgangspunkt skal der udarbejdes helhedsplaner for de områder, hvor byudviklingen endnu ikke er igangsat.

BEVARING OG IDENTITET

Området omfattende byplanvedtægt 31 og lignende omkringliggende områder i den østlige del af Frederiksberg har en helt særlig karakter og identitet med blandede bebyggelsesstrukturer, villaer og baghuse med en blanding af boliger, småerhverv og grønne gårdmiljøer. Området prioriteres derfor i arbejdet med bevarende lokalplaner, og kommuneplanens retningslinjer er uddybet med, at området skal prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner. De specifikke rammer er for en del af området ændret fra boligformål til blandede byfunktioner, herunder med en nedsættelse af den maksimale bebyggelsesprocent fra 110 til 70, for derigennem at sikre områdets identitet, blandede anvendelser og menneskelige skala.

BYFORNYELSE OG OMRÅDEUDVIKLING

På Frederiksberg gennemføres både byfornyelse og områdeudvikling.

Byfornyelsen har som formål at sikre velfungerende byområder med et varieret udbud af attraktive boliger af en god standard og med velindrettede friarealer. Byfornyelse omfatter støtte til at forbedre beboelsesbygninger og derudover etablering af fælles gårdanlæg i det omfang, der er behov for det. Et særligt perspektiv i bygningsfornyelsen er blandt andet klimarenovering af de mange bevaringsværdige beboelsejendomme, så CO₂ udledningen kan reduceres.

Områdeudvikling Finsensvej Vest har til formål at igangsætte en positiv udvikling af området omkring den vestlige del af Finsensvej. Områdeudviklingen er en femårig kommunal indsats, der er startet i 2020 med fokus på at styrke områdets potentialer. Det sker via en helhedsorienteret tilgang med fokus på indsatser af fysisk, kulturel og social karakter.

Frederiksberg Kommune har udarbejdet en strategi for byfornyelse, Byfornyelsesstrategi 2019-22. Med denne strategi er der især fokus på at støtte projekter, der giver mest muligt tilbage til byen ved i højere grad at støtte fornyelse af byen end fornyelse af den enkelte bolig. Det sker blandt andet ved, at områdefornyelse og byfornyelsesprojekter skal koordineres, således at princippet om at få mere ud af investeringerne forstærkes. Det geografiske fokus vil blive gennemført ved at koble byfornyelsen sammen med områdefornyelsesindsatsen i kvarteret Finsensvej Vest. Derudover vil byfornyelsens støtte midler blive målrettet facade-renoovering og bygningsdetaljer samt gårdumsforbedringer, klimasikringer eller energiforbedringer og dermed CO₂ reduktion.