



# Notat

**Dato:** 29-10-2020

**Sagsnr:** 01.02.03-P15-2-20

## Forarbejder til kommuneplan 2021

### Indhold

Opholdsnormer .....	2
Baggrund for ændring - Boligpolitiske principper.....	2
Generelle rammer for opholdsarealer i Kommuneplan 2017.....	2
Ændring af opholdsnormen i Kommuneplan 2017 .....	4
Opholdsarealer i forbindelse med større projekter for boliger siden 2013.....	6
Forslag til ændring af opholdsnormer på Frederiksberg.....	7
Parkering.....	19
Baggrund for ændring - Boligpolitiske principper og budget 2020.....	19
Generelle rammer for bilparkering i Kommuneplan 2017.....	19
Bilbestanden og parkeringsforhold på Frederiksberg.....	21
Parkering i de sidste 7 års større projekter for forskellige typer boliger .....	24
Forslag til ændring af parkeringsnormer på Frederiksberg .....	26
Boliger .....	39
Baggrund for ændring - Boligpolitiske principper.....	39
Generelle rammer for boligstørrelser i Kommuneplan 2017.....	39
Frederiksbergs boligmasse og boligstørrelser.....	40
Boligstørrelser i de sidste 7 års lokalplaner.....	45
Forslag til ændring af boligstørrelsen på Frederiksberg .....	46
Byplanvedtægt 31-området mv. ....	69

## Opholdsnormer

### Baggrund for ændring – Forslag til boligpolitiske principper

I de forslag til boligpolitiske principper er beskrevet, at *”Opholdsarealer er vigtige for attraktiviteten af en bolig, og de skal være af høj kvalitet. Det handler i højere grad om indholdet og indretningen af opholdsarealet end dets størrelse, selv om en vis størrelse skal sikres.”*

Det skal vi gøre ved at:

- *Kravene til de bolignære opholdsarealer i Kommuneplan 2021 skærpes, så der stilles højere krav til de rekreative kvaliteter med invitation til leg og aktivitet og til biodiversiteten, samtidig med at kravene ved huludfyldning og tagboliger gøres mere fleksible i forhold til størrelsen tilpasset det konkrete sted baseret på en konkret vurdering.*
- *I Kommuneplan 2021 indføres, at opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger, idet biler skal fylde mindre i bybilledet, og der fortsat vil være mulighed for dispensation og brug af p-fond.*
- *Nye boliger, som bygges ved huludfyldning, tagboliger eller konverteringer, skal planlægges i tråd med boligtilvækstprincipperne, som i Kommuneplan 2021 ændres, således at det tydeliggøres, at boliger ikke er et mål i sig selv. Desuden udvides de med fokus på kvalitet af de bolignære opholdsarealer samt halvt eller helt offentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser i byens rum.*

### Generelle rammer for opholdsarealer i Kommuneplan 2017

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser om opholdsarealer anvendes dels i nye lokalplaner, hvor de indskrives som en lokalplanbestemmelse, og dels som administrationsgrundlag i behandlingen af byggesager uden for et lokalplanlagt område.

Opholdsarealer, træer og det grønne er en væsentlig del af kommuneplanen og kommuneplanens rammer, og derfor står de beskrevet i mange afsnit.

I Kommuneplan 2017's rammer står blandt andet følgende om opholdsarealer:

Under emnet ”Boliger generelt” står bl.a.:

*”I boligbyggeriet skal ..... der skal være direkte adgang til de bygningsnære opholdsarealer, herunder legepladser, og mulighed for at komme rundt på disse.”*

Under emnet ”Tagboliger” står bl.a.:

*” Endvidere kan der indrettes selvstændige tagboliger i etageboligbebyggelse, såfremt krav til*

*parkerings- og opholdsarealer på ejendommen kan løses tilfredsstillende.”*

Under emnet ” Klimatilpasning” står bl.a.:

*”Ved nybyggeri skal tage med en taghældning på 30° eller derunder etableres som grønne beplantede tage/taghaver samt opholdsarealer i øvrigt, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.”*

Under emnet ” Træer” står bl.a.:

*”Ved etablering af parkeringskældre skal det sikres, at friarealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med træer.”*

Under emnet ” Opholds- og legearealer” står følgende:

- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal det sikres:
  - at opholdsarealet anlægges efter en samlet godkendt plan.
  - at en del af opholdsarealet ved opførelse af boliger og institutioner indrettes til legeplads og/eller idrætsformål.
  - at en del af opholdsarealet indrettes som grønt beplantet opholdsareal, som samtidig kan tilbageholde eller nedsive regnvand.
  - at opholdsarealet på terræn indrettes og beplantes med træer.
- Der skal som minimum sikres følgende procentdel af etagearealet til opholdsarealer:

	Procent af etageareal
Familieboliger	50 %*
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger	30 %*
Institutioner til børn og unge	50 %*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10 %

\* Krav til opholdsarealer ved huludfyldning, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

- Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn.
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på

taget af de enkelte bygninger uanset etagehøjden angivet i de specifikke rammebestemmelser.

### **Ændring af opholdsnormen i Kommuneplan 2017**

I Kommuneplanen for 2017 blev indført, at *"Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn."*

Ændringen har betydet, at altaner og tagterrasser kun kan indgå i beregningen af det samlede opholdsareal, hvis der samtidig etableres opholdsarealer på terræn.

### **Om opholdsarealer og opholdsnormer**

I kommuneplan 2017 er fastsat normer for opholdsarealer, således at opholdsarealer for familieboliger skal udgøre 50 % af etagearealet, og det samme gælder for familieboliger indrettet som særlige boformer. For kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger gælder, at opholdsarealet skal udgøre 30 % af etagearealet, men ved plejeboliger er det samtidig muligt at fastsætte normen på baggrund af en konkret vurdering. Det samme gælder for institutioner til børn og unge, hvor opholdsarealet som udgangspunkt skal udgøre 50 % af etagearealet. For andre institutioner, erhverv og undervisning skal opholdsarealet udgøre 10 %, uden mulighed for at foretage en konkret vurdering.

#### Opholdsarealer

*Opholdsarealer* er udendørs arealer egnet til ophold knyttet til en bestemt bebyggelse. Bygningsreglementet indeholder bestemmelser omkring opholdsarealer, men ikke en definition.

*Friarealer* kan omfatte opholdsarealer, men også arealer til fodgængere og cykler (samt cykelparkering).

*Ubebyggede arealer* er den del af grunden, som ikke er bebygget, men omfatter også stier, veje og parkering, renovation mv.

Hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan, er det lokalplanen, der regulerer opholdsarealerne. Hvis der ikke er en lokalplan, reguleres opholdsarealerne af bygningsreglementet ud fra en helhedsvurdering, hvor kommuneplanens bestemmelser omkring opholdsarealer tillægges vægt.

I mange andre kommuneplaner anvendes begrebet "friarealer" frem for begrebet "opholdsarealer", som benyttes på Frederiksberg. Begrebet "opholdsarealer" defineres ingen steder i Kommuneplan 2017. Der er dog en generel praksis for, at opholdsarealer defineres som omfattende *en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal eksklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt affaldshåndtering samt parkerings- og tilkørselsarealer til biler og cykler.*

*Til opholdsarealer kan også medregnes altaner, tagterrasser og taghaver, men normalt ikke flade tage, hvis de er udformet, så de ikke kan benyttes til ophold (hvis de fx er beplantet med sedum) eller svalegange, som er et adgangsareal, der typisk ikke kan medregnes som opholdsareal.*

I eksempelvis Københavns Kommune anvendes begrebet friarealer, som her omfatter *"en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler.... ligesom at hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå".*

Det vil sige, at hvis man sammenligner med Københavns Kommune, er det en mindre del af arealerne, der kan medregnes som opholdsareal på Frederiksberg, da man på Frederiksberg i modsætning til København ikke tillader, at arealer forbeholdt cykler indgår som en del af opholdsarealberegningen.

### Opholdsnormer

På Frederiksberg opgøres normer for ophold alene ud fra funktion, med forskellige muligheder for at foretage konkrete vurderinger i særlige tilfælde. Eksempelvis har Frederiksberg en opholdsnorm for familieboliger på 50 % af etagearealet, men med mulighed for en konkret vurdering ved huludfyldning. Normen for *friarealer* i tilgrænsende områder i Københavns Kommune for boliger ligger hovedsagligt på mellem 30-40 % af etagearealet.

Frederiksberg Kommune består primært af etageboligbebyggelser, men også af områder med villa- og rækkehusbebyggelser. Beregner man opholdsarealerne for eksisterende etageboligbebyggelser kan man se, at kun en mindre del af ejendommene har opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet. Det er en af grundene til, at det i kommuneplanen er muligt at fastsætte opholdsnormen ud fra en konkret vurdering, hvis der eksempelvis er tale om huludfyldning.

For at leve op til opholdskrav på Frederiksberg, som er tæt bebygget og primært består af etageejendomme, bliver nybyggeri for boliger, men også for skole- og institutionsbyggeri, i hovedreglen udformet med altaner og/eller tagflader med tagterrasser, som kan supplere opholdsarealer på terræn.

### Opholdsarealer af høj kvalitet i fokus

Det fremgår af både Frederiksbergstrategien og de boligpolitiske principper, at nye boliger ikke er et mål i sig selv. Nye boliger kan kun komme på tale, hvis de medvirker til at løfte byens øvrige kvaliteter, gør byen grønnere, understøtter byens bæredygtighed, og hvis de lever op til høje krav til arkitektur både i helhed og detalje. Nye boliger skal også understøtte mangfoldighed i livsformer og fællesskaber og være med til at skabe variation og balance i boligtyper og ejerformer.

Samtidig lægger de boligpolitiske principper op til at *"Opholdsarealer er vigtige... og de skal være af høj kvalitet. Men det handler i højere grad om indholdet og indretningen end dets størrelse, selv om en vis størrelse skal sikres."*

## **Opholdsarealer i forbindelse med større projekter for boliger siden 2013**

Projekterne er administreret efter opholdsnormerne i hhv. kommuneplan 2013 og kommuneplan 2017. Normerne i de to kommuneplaner er identiske bortset fra, at der i kommuneplan 2017 blev indført, at altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kunne indgå i opholdsarealet, hvis der samtidig også indgik opholdsareal på terræn.

I de fleste projekter, som indeholder familieboliger udført de seneste 7 år, har boligtyperne været blandet, og familieboliger har kun udgjort en mindre del af projektet, således at det samlede opholdskrav for ejendommen har været lavere. Der har eksempelvis været en stor andel af studieboliger samt erhverv eller tilsvarende i bebyggelsen (se også bilag 4).

### Projekter som indeholder flere anvendelser, herunder familieboliger

Der er i de seneste år planlagt for flere projekter indeholdende flere anvendelser, herunder ofte en kombination af familieboliger, studieboliger og erhverv. I de fleste projekter indgår opholdsarealer på terræn bortset fra enkelte projekter (fx Frederiksberg Allé 41), som er udført i henhold til kommuneplan 2013, hvor opholdsarealer på terræn ikke var et krav.

I alle projekter som vedrører nybyggeri, indgår altaner samt arealer på tagflader som en del af opholdsarealet.

### Projekter med primært familieboliger og opholdskrav på 50 %

Der er i de senere år kun lokalplanlagt for enkelte nybyggerier, som hovedsagligt består af familieboliger. Det drejer sig om familieboliger Lindevangs Allé 3A samt familieboliger Bernhard Bangs Allé 17. I begge projekter etableres opholdsarealer på terræn og på tagflader. Lindevangs Allé er udformet terrasseret i flere etager, så hver enkelt lejlighed har adgang til privat taghave eller forhave. Bernhard Bangs Allé har fælles taghave og private altaner.

### Eksempler på projekter med primært kollegie-, studie- og ungdomsboliger

Der er i senere år planlagt for flere projekter som indeholder primært kollegie-, studie- og ungdomsboliger.

Alle projekter er udformet med fælles tagterrasser. Enkelte projekter har dertil altaner fælles for flere boliger.

I de fleste projekter bortset fra enkelte etableret iht. kommuneplan 2013 indgår samtidig opholdsarealer på terræn.

En gennemgang viser, at opholdsarealet er beregnet lidt forskelligt, og der er enkelte eksempler på, at cykelparkering og sedumtag er medregnet i opholdsarealet.

### Eksempler på projekter med familieboliger som huludfyldning og/eller særlige boformer

Der er udarbejdet flere projekter på Frederiksberg, hvor man eksempelvis afslutter en eksisterende karréstruktur og derfor tilpasser sig et tilstødende etagebyggeri i højde og udtryk og samtidig tilføjer andre værdier til byen, men hvor det ikke har været muligt at leve op til et opholdskrav på 50 %. Huludfyldning giver mulighed for at foretage en konkret vurdering i forbindelse med

opholdsarealer, men i visse tilfælde kan betegnelsen huludfyldning savne en uddybning af definitionen i kommuneplanens rammer. I projekter med huludfyldning, hvor der er foretaget en konkret vurdering, ligger opholdsnormen for familieboliger typisk på 30-40 % af etagearealet.

Ved familieboliger *opført som særlige boformer* giver kommuneplan 2017 ikke mulighed for at fravige et krav om opholdsarealer på 50 %, hvilket kan begrænse mulighederne for at fremme særlige boligformer på Frederiksberg.

### Tagboliger

I forbindelse med tagboliger i eksisterende etageboligbebyggelse står der i kommuneplan 2017, at der kan *"indrettes selvstændige tagboliger i etageboligbebyggelse, såfremt krav til parkerings- og opholdsarealer på ejendommen kan løses tilfredsstillende"*. Tagboliger vil ofte være familieboliger, og det vil i hovedreglen være vanskeligt at leve op til krav om opholdsarealer i et sådant projekt.

Kommuneplanrammen benyttes som administrationsgrundlag i byggesager og giver god styring i projekterne, når man eksempelvis skal sikre kvaliteten. Samtidig betyder det, at sager om dispensation bliver forelagt det politiske udvalg.

I lokalplansager skal rammen i kommuneplanen følges, medmindre der er mulighed for en konkret vurdering, eller der sammen med lokalplanen vedtages et tillæg til kommuneplanen, som ændrer rammen. Ved tagboliger står der på den ene side, at de kan tillades, hvis opholdsarealer kan løses "tilfredsstillende", på den anden side er der under opholdsnormerne ikke nogen (\*) stjerne, der giver mulighed for en konkret vurdering ved tagboliger. Derfor kan rammerne gøres tydeligere, når det drejer sig om lokalplansager.

### Generelle uklarheder – definition og kvalitet

Administrationsgrundlaget synes uklart på baggrund af den manglende definition af, hvad opholdsarealer er. En gennemgang af tidligere projekter viser, at der er enkelte eksempler på, at sedumtage og arealer udlagt til affaldshåndtering og cykelparkering har indgået i beregningen af opholdsarealet.

Ligeledes kan der opstå uklarheder i dialogen med bygherre om projekterne, når kvaliteten af opholdsarealerne skal beskrives. Forudsætninger hos et rådgiverteam kan være meget forskellige afhængigt af, om der er tale om helt små projekter med måske en enkelt rådgiver tilknyttet, til de meget komplekse opgaver, hvor der indgår store tværfaglige teams med arkitekter, ingeniører og landskabsarkitekter. Derfor savnes der en bedre beskrivelse af, hvad der definerer kvalitet af opholdsarealer på Frederiksberg.

## **Forslag til ændring af opholdsnormer på Frederiksberg**

### Høj kvalitet og øget fleksibilitet

Justeringer og uddybning af opholdsnormerne skal medvirke til øget fleksibilitet og samtidig styrke kvaliteten af opholdsarealerne. Der foreslås ikke store ændringer til normtallet for de forskellige anvendelser bortset fra, når det vedrører "særlige boformer", hvor der foreslås indført selvstændig norm. For familieboliger foreslås normen fastholdt, men fleksibiliteten øges ved, at begrebet huludfyldning defineres bredere, end det umiddelbart tolkes i kommuneplan 2017. Derved omfattes eksempelvis alle nye bygninger, der indgår som *en naturlig forlængelse af en eksisterende bystruktur*, af muligheden for en konkret vurdering *ved opholdsarealer af høj kvalitet*. Kvaliteten søges samtidig øget gennem ny definition af opholdsarealer samt et teamopslag, som forklarer kvalitetsbegrebet vedrørende opholdsarealer.

#### Forslag til tilføjelser til opholdsnormer:

1. Det foreslås, at der indføres en definition på opholdsarealer i kommuneplan 2021 således:

##### **Definition af opholdsarealer**

Opholdsareal defineres som *udendørs* arealer, der primært er tiltænkt ophold og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug. Altaner, terrasser og taghaver kan tælles med i opholdsareal, når der også etableres fælles opholdsareal på terræn, og når de er tilgængelige for beboere og primært tiltænkt ophold. Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdierne. Der skal til bebyggelser med flere boliger anlægges opholdsarealer, som understøtter fællesskabet.

2. Der foreslås tilføjet en "temaside" i kommuneplanens rammer, som nærmere definerer kvalitet af opholdsarealer på Frederiksberg (se forslag bilag 1.)
3. Der foreslås tilføjet en kategori for særlige boformer med en opholdsnorm på 30%.
4. Der foreslås tilføjet (\*) om, at krav til opholdsarealer ved tagboliger i eksisterende etagebebyggelse kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering, således at der er overensstemmelse med afsnittet om tagboliger.
5. Det foreslås, at begrebet huludfyldning defineres bredere under en temaside i kommuneplanens rammer om byudviklingens fire hovedkategorier (se forslag bilag 2), således at det fremgår tydeligere, hvornår kravet til opholdsarealer kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.
6. Det foreslås uddybet, at muligheden for at fastsætte størrelsen af opholdsarealer på baggrund af en konkret vurdering i særlige tilfælde skal ske ud fra en vurdering af kvaliteten af opholdsarealerne.



## Forslag til nye rammer for OPHOLDS- OG LEGEAREALER, Kommuneplan 2021:

- Opholdsareal defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug.
- Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdien.
- Der skal til bebyggelser med flere boliger anlægges opholdsarealer og legearealer, som understøtter fællesskabet.
- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal det sikres:
  - at opholdsarealet anlægges efter en samlet godkendt plan.
  - at en del af opholdsarealet ved opførelse af boliger og institutioner indrettes til legeplads og/eller idrætsformål.
  - at en del af opholdsarealet indrettes som grønt beplantet opholdsareal, som samtidig kan tilbageholde eller nedsive regnvand.
  - at opholdsarealet på terræn indrettes og beplantes med træer.
- Der skal som minimum sikres følgende procentdel af etagearealet til opholdsarealer:

	Procent af etageareal
Familieboliger	50 %*
Særlige boformer	30 %*
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger	30 %*
Institutioner til børn og unge	50 %*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10 %

\* Krav til opholdsarealer ved huludfyldning kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet, ved indretning af selvstændige tagboliger i eksisterende etageboligbebyggelse, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv.

- Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn.
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på taget af de enkelte bygninger uanset etageantal angivet i de specifikke rammebestemmelser.

## BILAG 1 til opholdsnormer

Forslag til ny temaside, som beskriver kvalitet af opholdsarealer Kommuneplan 2021:

### Kvalitet i opholdsarealer – KP2021

De nærrereative grønne opholdsarealer er vigtige for sundhed, trivsel og fælleskaber lokalt i boligområder og i byen generelt. Derfor prioriteres kvaliteten af opholdsarealer højt, når der bygges på Frederiksberg. Det er væsentligt, at opholdsarealer tænkes i en helhed med byggeriet, og at der tænkes kvalitet ind i alle former for opholdsarealer.

#### KANTZONER

Kantzonen er en særlig del af opholdsarealet, som ligger i umiddelbart forlængelse af bygningens stueetage og omfatter hele bygningens facade i både højde og bredde.

Forhaver og i nogle tilfælde altaner er f.eks. halvprivate zoner, som giver livskvalitet og byliv, både for dem der bruger dem og for dem, der færdes på gaden. På handelsstrøg er cafeer, restaurationer og butiksudstillinger med til at skabe byliv.

Vignet efter eksempler fra Sociale renovationer

Forskning viser, at 60% af bylivet foregår i kantzonen.

OBS vignetter fra Søndervang!

For at opnå høj kvalitet skal kantzonen bl.a.:

- Indeholde grønne elementer.
- Give mulighed for møde mellem naboer og borgere.
- Appellere til sanserne.
- Placere og udforme vinduer og evt. altaner, så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Have arkitektonisk kvalitet og identitet.

#### FÆLLES UDERUM

Fælles uderum er opholdsarealer, der ligger på terræn, men kan være suppleret med taghaver/tagterrasser. De fælles uderum skal fungere til leg, bevægelse og rolige stunder. De bør understøtte muligheden for at samles både i store, mellemstore og større fælleskaber. I de fleste tilfælde vil fælles uderum have en semioffentlig eller semiprivat karakter.

For at opnå høj kvalitet skal fælles uderum bl.a.:

- Være tilgængelige.
- Have gode legearealer til børn i flere aldre.
- Have forskellige og fleksible opholdsmuligheder.
- Have et godt mikroklima.
- Gerne også tilbyde praktiske fællesskaber eks. fælleshaver.
- Være grønne og have høj biofaktor.
- Appellere til sanserne.

#### ALTANER/TERRASSER

Altaner vil ofte være et privat opholdsareal, men kan også fungere som halvoffentlige rum ved at give liv til byrummet eller skabe interaktion mellem naboer.

For at opnå høj kvalitet som opholdsareal skal altaner bl.a.:

- Udformes af materialer i god kvalitet.
- Have mulighed for begrønning.
- Placeres og udformes, så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Følge Frederiksbergs Altanmanual med tillæg.
- Være orienteret i forhold til godt mikroklima – sol og vind.

## **BILAG 2 til opholdsnormer**

**Forslag til ny temaer, som beskriver byudviklingens fire hovedkategorier, herunder uddyber begrebet huludfyldning i Kommuneplan 2021:**

### **Byudviklingens fire hovedkategorier**

På Frederiksberg er der meget få ledige byggegrunde, og byudviklingen vil derfor i de fleste tilfælde bestå af fortætning inden for eksisterende bebyggelse. Byudvikling skal fortrinsvis ske i de udpegede byudviklingsområder, og kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse.

### **Byomdannelse**

Samfundsudviklingen frigør af og til områder af byen til nye funktioner, når den hidtidige anvendelse ophører. Det kan være industri- eller erhvervsområder, områder til infrastruktur eller områder til offentlige formål og undervisningsformål. På sådanne større, sammenhængende områder skal der ske en egentlig byomdannelse, der gentænker hele området.

Byomdannelse involverer med andre ord flere bygninger og byrum. Omdannelsen sker som hovedregel ud fra en etapeopdelte helhedsplan og ofte ud fra en politisk vedtaget vision og/eller forudgående høring. I helhedsplanen indgår både bygninger, byrum, funktioner, trafik mm. Byomdannelse fordrer en lokalplanproces, og Frederiksberg Kommune vil i dialog med grundejere og borgere tilstræbe en så bæredygtig byomdannelse som muligt.

### **Huludfyldning**

Ved huludfyldning placeres en ny bygning som en naturlig forlængelse af en eksisterende bystruktur. Det kan ofte være i en karréstruktur, men det kan også være i en struktur af punkthuse, rækkehuse, dobbelthuse eller en mere modernistisk struktur.

Ofte vil en videreførelse af den eksisterende bystruktur være det naturlige udgangspunkt for nyt byggeri. En konkret vurdering fx gennem en lokalplanproces kan dog vise noget andet, herunder evt. helt at undlade nyt byggeri. I den forbindelse hører det med, at den frederiksbergske karréstruktur mange steder er anlagt netop med huller i husrækken, for at lade lys og luft komme ind i gårdene. Det vil således ikke være en naturlig videreførelse af den oprindelige struktur, hvis disse huller fyldes ud.

### **Konvertering**

Med konvertering menes transformation af en bygning fra én funktion til en anden – ofte uden at øge volumen. I de senere år har samfundsudviklingen givet en øget interesse for konverteringer fra fx erhvervsformål til boligformål. For at sikre en blandet by samt gode betingelser for vækst og iværksætteri, har Frederiksberg Kommune dog vedtaget principper for boligtilvækst med en tilbageholdende tilgang til konverteringer. Dette udmøntes bl.a. i en tilbageholdenhed

med dispensationer fra parkerings- og opholdsarealkrav, der ofte øges ved et anvendelseskifte.

Konvertering af en eksisterende bygning vil ofte være mere bæredygtigt end nedrivning og nybyggeri. Den bygningsmæssige transformation kan være mere eller mindre synlig i gadebilledet. I de tilfælde, hvor der alene sker forandringer i bygningens indre, vil en lokalplanproces alligevel kunne komme på tale for at muliggøre anvendelseskiftet.

### **Tagudnyttelse**

Udnyttelse af en tagetage vil ofte kunne tilføre etageareal uden at øge bygningens volumen nævneværdigt. Ønsket opstår ofte i forbindelse med, at ejendommen alligevel skal have udskiftet taget. Ligesom ved konverteringer skal man ved indretning af nye tagetager påse krav om etablering af bilparkeringspladser og opholdsarealer. I visse tagboligprojekter kompenseres de manglende opholdsarealer ved etablering af altaner eller tagterrasser, og der vil ofte blive stillet krav om elevator.

Udnyttede tagetager vil kun i få tilfælde kunne etableres uden ændringer i bygningens ydre udtryk. Oftest vil fx et tagboligprojekt forde etablering af nye vinduer i tagfladen, ligesom det kan blive nødvendigt at forhøje tagkonstruktionen. I mange tilfælde opstår der ønsker om etablering af kviste eller tagaltaner.

## Bilag 3 til opholdsnormer

### Gennemgang af krav til opholdsarealer i uddrag af Frederiksbergs lokalplaner fra 2013-2020

Ved gule markeringer er boligstørrelsen vurderet konkret.

Lokalplan	Indhold og omfang	Opholdsarealer jf. kommuneplan	Opholdsarealer i lokalplan	Note
<b>182</b> Falckstation, supermarked og almene ungdomsboliger på Nordre Fasanvej 209 14.08.2013	<b>7.308 m2 - 8 etager</b> 900 m <sup>2</sup> redningsstation og garageanlæg, 1.000 m <sup>2</sup> dagligvareforretning, 124 - 4.850 m <sup>2</sup> ungdomsboliger	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger 10 % erhverv	<b>I lokalplan</b> 30 % ungdomsboliger 10 % erhverv	<b>Tagterrasser</b> Sedumtag medregnet i opholdsarealer
<b>186</b> Detailhandel og familieboliger på H.C. Ørstedsvej 25-27 28.08.2017	Dagligvarebutik og familieboliger i stuen Ny facade (ændret anvendelse fra tankstation til detail + 500 m <sup>2</sup> erhverv) i alt 1050 m <sup>2</sup> detail	<b>Kommuneplan 2013</b> 10 % erhverv (105 m <sup>2</sup> )	?	<b>Tagterrasse og altangang</b> Altangange vurderes at kunne udgøre del af opholdsareal
<b>187</b> Private studieboliger ved Dirch Passers Allé 13.06.2016	Ca. 8.400 m <sup>2</sup> i alt 64 stk. 1-værelses og 28 stk. 2-værelses kollegie- og studieboliger	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger	<b>I lokalplan</b> 30 % ungdomsboliger	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>
<b>191</b> Fritids- og ungdomsklub på Vagtelvej 30.01.2017	Ungdomsklub til ca. 350 børn (anvendelsesændring fra erhverv) Grundstørrelse 1.813 m <sup>2</sup> - eks. 918 m <sup>2</sup> nyt 119 m <sup>2</sup> max. bebyggelsesprocent 55	<b>KP 2013</b> 50 % institutioner til børn og unge*  *konkret vurdering	<b>I lokalplan</b> Mere end 50 %	<b>Terræn</b>
<b>192</b> Familieboliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-17 07.12.2015	31 stk. /ca. 3.250 m <sup>2</sup> familieboliger	<b>KP 2013</b> 50 % familieboliger 50 % institutioner til børn og unge*  *konkret vurdering	<b>I lokalplan</b> 50 % af bruttoe-tagearealet	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>
<b>194</b> Private studieboliger, senioregnede	<b>10.000 m<sup>2</sup></b> 175 stk. / 4.300 m <sup>2</sup> studieboliger	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger	<b>I lokalplan</b> ca. 3.000 m <sup>2</sup> på baggrund af kon-	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>

familieboliger og erhverv Mariendalsvej 55-57 22.06.2015	50 stk. / 5.100 m2 familieboliger Erhverv (stueetage) og motionscenter i kælder 1.430 m2	50 % familiebolier 10 % erhverv (ca. 4.000 m2)	kret vurdering	
<b>195</b> Private studieboliger, familieboliger, erhverv og offentlige formål Ombygning af eksisterende ejendom Danasvej 30A 22.06.2015	77 stk. / 4004 m2 studieboliger 8 stk. / 1.610 m2 familieboliger 512 erhverv 190 fællesrum	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger 50 % familieboliger 10 % erhverv	?	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b> Arealstørrelse for opholdsarealer fremgår ikke af lokalplanen. Derfor kan det ikke vurderes, hvad normen er
<b>196</b> Private studieboliger og supermarked Nordre Fasanvej 176 22.06.2015	75 stk. / 5.552 m2 studieboliger 1.030 m2 detail	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger 10 % erhverv (1.000 m2)	<b>I lokalplan</b> 900 m2 (konkret vurdering)	<b>Terræn (ikke meget), tagterrasse og altangange</b> Til opholdsarealer er medregnet arealer til cykelparkering og affald
<b>200</b> Private studieboliger Grundtvigs Sidevej 22.06.2015	53 stk. / 1.870 m2 studieboliger	<b>KP 2013</b> 30 % ungdomsboliger	<b>I lokalplan</b> 20%	<b>Tagterrasse</b>
<b>201</b> Ny skole på Grundtvigsvej 31.08.2015	Folkeskole Hhv nybyg 1.970 m2 + ombyg. 6.350 m2 = ca. 8.310 m2	<b>KP 2013</b> 50 % Institutioner til børn og unge* *konkret vurdering	<b>I lokalplan</b> 40 % heraf delvist på vejareal	<b>Terræn og tagterasser</b> Det har vist sig, at ophold på vejareal var problematisk. Sidenhen er skolegårdens areal udvidet via aftale med naboer mod gårdsiden
<b>210</b> Almene familieboliger og private studieboliger på C.F. Richs Vej 103 02.10.2017	9.000 m2 i alt 225 stk. / 6.500 m2 studieboliger 12 stk./ 1.250 m2 særlige boformer 12 stk./ 1.250 m2 familieboliger	<b>KP 2017</b> 30 % ungdomsboliger 50 % familieboliger	<b>I lokalplan</b> 30 % ungdomsboliger 50 % boliger	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>
<b>211</b> Senioregnede familieboliger på Bernhard Bangs Allé 17 16.04.2018	4.650 m2 fordelt på 46 familieboliger	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger	<b>I lokalplan</b> 50 % boliger	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>

<b>212</b> Almene familieboliger og særlige boformer Falkoner Allé 128 26.02.2018	1.300 m2 fordelt på 14 almene familieboliger, heraf 7 som særlige boformer	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger / særlige boformer	<b>I lokalplan</b> ca. 520 m2 = ca. 40 %	<b>Terræn og altaner</b>
<b>214</b> Særlige boformer. Etageboligbyggeri Roskildevej 54 06.11.2017	1.700-1.800 m2 fordelt på 40 boliger på ca. 34 m2 hver	<b>KP 2017</b> 30 % ungdomsboliger 50 % familieboliger/særlige boformer	<b>I lokalplan</b> 30 %	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b> Der er ikke mulighed for (*) konkret vurdering ift. opholdsarealer ved særlige boformer
<b>215</b> Madkulturen hus, boliger og metrostation på Frederiksberg Allé 41. 24.04.2017	3.510 m2 i alt 14 stk./1.400 m2 familieboliger 16 stk./796 m2 studios (særlige boformer)	<b>KP 2013</b> 50 % familieboliger/særlige boformer 10 % erhverv	<b>I lokalplan</b> Ingen norm eller m2 angivelse, men mindre end 50 % (lokalplan s. 17)	<b>Gårdhave og tagterrasser</b> Det er huludfyldning og derfor (*) konkret vurdering ift. opholdsarealer
<b>217</b> Start-up City ved Finsensvej 12.11.2018	4.125 m2 boliger og 2.025 m2 hotelværelser	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger/særlige boformer 10 % erhverv	<b>I lokalplan</b> 2.500 m2	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b>
<b>219</b> Bolig og KU.BE ved Dirch Passers Allé 12.11.2018	6.800 m2 fordelt på bolig- og butikbyggeri	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger 10 % erhverv	<b>I lokalplan</b> 50 % familieboliger 10 % erhverv	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b> Delvist offentligt tilgængelige på terræn
<b>220</b> Familieboliger Linddevangs Allé 3A 19.08.2019	1.220 m2 fordelt på 11 familieboliger	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger 10 % erhverv	<b>I lokalplan</b> 50 % familieboliger 10 % erhverv	<b>Terræn og private taghaver</b>
<b>221</b> Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub 17.06.2019	I alt 19.534 m2 200 stk. /14.036 m2 plejeboliger 5.273 m2 klubhus/køkken/serviceareal	<b>KP 2017</b> 30 % plejeboliger* 10 % andre institutioner	<b>I lokalplan</b> 30 % plejeboliger* 10 % andre institutioner 6.200 m2	<b>Terræn, terrasser, altan</b> (fast opholdsareal i lokalplan – i byggesag er der kommet 1.000 m2 mere byggeri, derfor er det procentvise opholdsareal mindsket ift. lokalplanen)
<b>222</b> Plejeboliger på Betty Nansen Allé 16. 17.06.2019	125 stk. /11.750 m2 plejeboliger inkl. serviceareal	<b>KP 2017</b> 30 % plejeboliger*	<b>I lokalplan</b> 2.800 m2 (ca. 26 %)	<b>Terræn og altaner</b>



<b>223</b> Rolighedsvej Bycampus 22.06.2020	Ungdomsboliger: 16.159 m <sup>2</sup> Særlige boformer: 5.991 m <sup>2</sup> Erhverv 1.000 m <sup>2</sup> Skole 11.200 m <sup>2</sup> Familieboliger 1.950 m <sup>2</sup> idrætshal 3.100 m <sup>2</sup>	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger 30 % ungdomsboliger 10 % erhverv 10 % andre institutioner 50 % institutioner til børn og unge* *konkret vurdering	<b>I lokalplan</b> 50 % familieboliger 30 % ungdomsboliger 30 % særlige boformer 10 % ved idrætshal, erhverv og øvrige anvendelser 30 % skolen* Konkret vurdering	<b>Terræn, tagterrasse og altaner</b> (Det er ikke muligt med ophold 30% iht. Kommuneplan 2017)
<b>229</b> Lindevangshave ved Peter Bangs Vej 22.06.2020	46 stk./ 4.500 m <sup>2</sup> tagboliger (i eksisterende almen boligejendom)	<b>KP 2017</b> 50 % familieboliger	<b>I lokalplan</b> Der etableres ikke ekstra opholdsareal	<b>Eksisterende opholdsarealer benyttes</b>

## BILAG 4 til opholdsnormer

### Ændring af opholdsnormer (friarealkrav) i Københavns Kommuneplan 2019

Københavns Kommune reviderede bestemmelser om krav til friarealer i Kommuneplan 2019.

#### Boliger

Friarealer for boliger i B2-ramme er ændret fra 100 % til 80 %, og for B2 områder, der allerede er bebygget med en bebyggelsesprocent mellem 75-109, er friarealkrav for boliger på 60 %.

#### Plejeboliger

Friarealet til plejecentre/plejeboliger og andre botilbud er ændret fra 10-15 % til mindst 20 %. (Beboernes nettoboligareal beregnes som bolig. Servicearealer og fællesarealer som erhverv.)

### Københavns Kommuneplan 2019

Friarealskrav for boliger:

Områdetypebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maks. bebyggelsespct.	40	60	110	150	185
Maks. bygningshøjde	10	14	20	24	2
Friarealpct., boliger	100	<b>80</b>	50	40	30
Friareal, erhverv	20	20	15	10	10

Friarealskrav for kollegie- og ungdomsboliger: 30 %

**Friarealskrav for plejeboliger: 20 %**

Friarealet til børneinstitutioner (førskolealder): Normalt det samme som institutionernes etageareal.

Friarealet til grundskoler (jf. skolelovgivningen): Normalt 40 %.

*Kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af behovet for friareal, hvor muligheder for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lignende indgår.*

Boliger og serviceerhverv:

Områdetypebetegnelse	C1	C2	C3
Friareal, boliger	50	40	30
Friareal, erhverv	15	10	10

Serviceerhverv:

Områdetypebetegnelse	S1	S2	S3
Friareal, boliger	50	40	30
Friareal, erhverv	15	10	10

Blandet erhverv:

Områdetypebetegnelse	E0	E1	E2
Friarealprocent	20	15	10

# Parkering

## Baggrund for ændring - boligpolitiske principper og budget 2020

Med satsningen "Investeringer i fremtiden" i budgetaftalen 2020 er partierne enige om, "at der i forbindelse med kommuneplanarbejdet skal ske en nedsættelse af kravet til etablering af nye bilparkeringspladser ved bl.a. nybyggeri". Samtidig er det beskrevet i forslag til boligpolitiske principper, at Frederiksberg Kommune som et led i at reducere CO<sub>2</sub> belastningen fra trafikken og give bedre plads til opholdsarealer skal arbejde med, "at bilparkeringsnormerne i kommuneplanen sænkes for alle boligtyper", og at det "i Kommuneplan 2021 indføres, at opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger."

## Generelle rammer for bilparkering i Kommuneplan 2017

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser om parkering anvendes dels i nye lokalplaner, hvor de indskrives som en lokalplanbestemmelse, og dels som administrationsgrundlag i behandlingen af byggesager uden for et lokalplanlagt område.

### I Kommuneplan 2017 står følgende om parkering:

Under emnet "Boligtilvækst" står:

*"I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer, hvorfor der i disse områder kun kan opnås dispensation fra opholdsareal og parkeringskrav, hvis projektet tilføjer andre værdier til den omgivende by."*

Der er altså anført områder på Frederiksberg, hvor man skal være tilbageholdende med at dispensere fra krav til parkeringspladser.

Under emnet "parkering" står følgende:

- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering. Parkeringskravet er absolut. Flere bilparkeringspladser end disse skal etableres i konstruktion.

	<b>Bilparkering</b>	<b>Cykelparkering</b>
Familieboliger	1 pr. bolig**	2 pr. bolig
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger	1 pr. 200 m <sup>2</sup> *	2 pr. bolig
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 200 m <sup>2</sup> *	1 pr. 100 m <sup>2</sup> *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m <sup>2</sup> *	1 pr. 25 m <sup>2</sup> *

Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m2 *	1 pr. 25 m2 *
----------------------	---------------	---------------

\* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie-, studie- og ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt kultur- og uddannelsesinstitutioner mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

\*\* Bilparkeringskravet til familieboliger kan fastsættes efter en konkret vurdering, hvis boligerne opføres som en særlig boform, hvor bilejerskabet forventes at være lavt.

- Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.
- I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til erhvervs-, institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 100 m2 for erhverv og 1 plads pr. 200 m2 for institutioner og undervisning efter en vurdering i det konkrete tilfælde.
- Ved nybyggeri med bebyggelsesprocenter større end 110 skal en del af parkeringen som minimum etableres under terræn efter følgende retningslinjer:

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

\* Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler, kultur- og uddannelsesinstitutioner mv. samt familieboliger som særlig boform, kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

- 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.
- 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.

#### *Ændring af parkeringsnormen i Kommuneplan 2017*

I Kommuneplanen for 2017 blev der indført mulighed for en konkret vurdering i forbindelse med bilparkeringskravet til familieboliger opført som "en særlig boform", hvor bilejerskabet forventes at være lavt. Dvs. særlige boformer som eksempelvis Venligboligerne ved Roskildevej, Start-Up City boligerne og familieboliger indrettet som fx bofællesskaber til flygtninge.

Ændringen har betydet, at bilparkeringskravet i disse projekter kan vurderes konkret, og i alle de nævnte sager er parkeringsnormen nedsat til mellem 1 pr. 200 m<sup>2</sup> eller derunder til biler, modsat parkeringskravet til "almindelige" familieboliger, som er fastsat til 1 pr. bolig, uden mulighed for konkret vurdering.

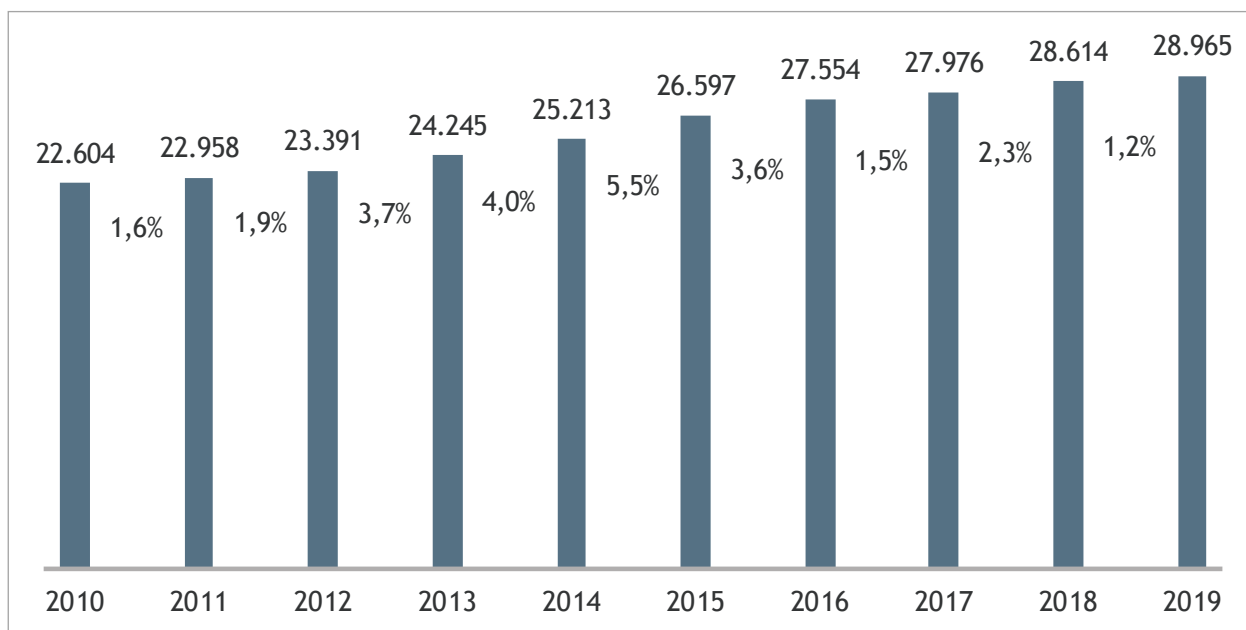
Københavns Kommune har også haft stort fokus på parkering, og ved vedtagelse af Kommuneplan 2019 blev der fastsat ændrede krav til parkering. Se bilag 1.

#### **Bilbestanden og parkeringsforhold på Frederiksberg**

En ny rapport<sup>1</sup> viser, at bilbestanden (ejerskab og leasing) på Frederiksberg siden 2010 er steget med 6.361 personbiler, fra 22.604 til 28.965, svarende til en stigning på 28 %. I samme periode har der været en befolkningstilvækst svarende til ca. 7,7 %, og stigning i antallet af boliger på ca. 3.5 %). Bilbestanden på Frederiksberg stiger altså hurtigere end både antallet af borgere og antallet af boliger, og samtidig består kun en mindre del (2,5 %) af bilparken i dag af el- og hybridbiler.

---

<sup>1</sup> Parkering på Frederiksberg 2019, [rapport udarbejdet af INCENTIVE 11.02.2020](#)



Figuren viser bilbestanden på Frederiksberg pr. ultimo år. Kilde: Incentive

Privatbilismen står for en meget stor andel af den samlede CO<sub>2</sub> udledning, og det er derfor et af de områder, hvor der er meget at vinde ved at gøre en indsats. Derudover medvirker biler og trafik til den samlede mængde af luftforurening, støj og trængsel i byerne samtidig med, at bilparkering på terræn ofte optager plads, som kunne være benyttet til eksempelvis grønne byrum og legepladser.

Øgningen i bilejerskabet er samtidig sket i en periode, hvor hovedstaden er blevet udbygget med et metronet, hvor cykelstinet har oplevet store forbedringer, og der er kommet flere forskellige delebilsordninger. Man kan altså konkludere, at folk er glade for deres biler, og at egen bil på trods af alternativerne opleves som et øget behov hos mange borgere på Frederiksberg.

Den teknologiske udvikling, lovgivning og planlægning på området vil sandsynligvis medvirke til, at bilerne inden for en årrække i langt højere grad udskiftes til mere miljøvenlige alternativer, som både udleder langt mindre CO<sub>2</sub>, luft- og støjforurening. Derfor må det forventes, at problemer med trængsel kommer til at betyde relativt mere i fremtiden.

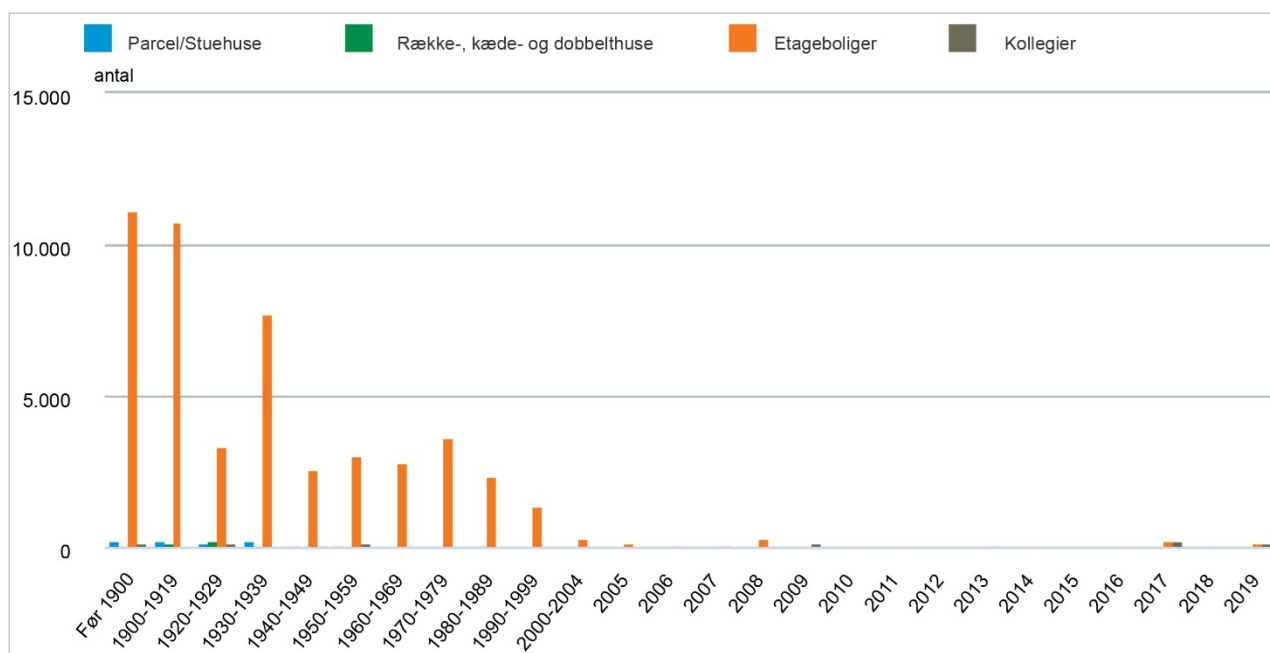
I budget 2020 er beskrevet den politiske målsætning om, at Frederiksberg skal være CO<sub>2</sub> neutral i 2030, ønsket om et endnu grønnere Frederiksberg samt det fortsat øgede behov for offentlige parkeringspladser. Det blev med budgettet besluttet at etablere en klimafond, der kan understøtte den grønne og bæredygtige omstilling, herunder medvirke til at Frederiksberg bliver elbil by nr. 1, og partierne var enige om at fremrykke ladegarantien, så der maksimalt vil være 250 meter til en el-ladestander i 2021.

Samtidig blev det i budgettet besluttet at arbejde hen imod nye balancer mellem behovet for parkeringspladser og kvaliteten af byens rum. Der var således enighed om en principiel målsætning om, at for hver 100 ekstra bilparkeringspladser, som etableres i parkeringskældre, nedlægges 50

bilparkeringspladser på overfladen for at frigøre arealerne til andre formål. Partierne blev samtidig enige om, at der skal ske en nedsættelse af kravet til etablering af bilparkeringspladser ved bl.a. nybyggeri, hvor det i de boligpolitiske principper er beskrevet, at kravet skal nedsættes for alle boligtyper.

### *Boligmassen og parkeringspladser på Frederiksberg*

Mange borgere (65%) på Frederiksberg har ikke adgang til privat bilparkeringsplads<sup>2</sup>, hvilket sandsynligvis hænger sammen med, at størstedelen af boligmassen på i alt 56.175 boliger består af etagebyggeri opført før 1940, hvor der ikke er anlagt tilstrækkeligt med bilparkeringspladser.



Figuren viser boligmassen på Frederiksberg fordelt på boligtype og opførelsesår. Kilde Danmarks Statistik

Der er ca. 23.000 offentligt tilgængelige parkeringspladser på Frederiksberg og ca. 12.000 private p-pladser. En parkeringsscreening<sup>3</sup> fra 2015 viste samtidig et potentiale for etablering af ca. 1.600 nye parkeringspladser på terræn, hvoraf 600 siden er anlagt.

Siden 2010 er der etableret 267 offentlige parkeringspladser i konstruktion (Skolen ved Grundtvigsvej og Langelands Plads), og der er planlagt etableret yderligere 275 pladser i konstruktion (bag Rådhuset) inden for de næste 3-4 år. En del af disse er erstatningspladser for parkering på terræn.

<sup>2</sup> Parkering på Frederiksberg 2019, [rapport udarbejdet af INCENTIVE 11.02.2020](#)

<sup>3</sup> Evaluering af [p-ordningen 2015](#)

Privat anlagte parkeringspladser kræves etableret i henhold til kommuneplanens rammer, når der bygges nyt. Det gælder ved nybyggeri, når ejendom ændre anvendelse (fx fra erhverv til bolig), og når der etableres nye boliger i eksisterende ejendom (som eksempelvis tagboliger).

Parkeringskravet for familieboliger er i Kommuneplan 2017 fastsat til 1 bilparkeringsplads pr. bolig, mens parkeringskravet for andre boligtyper er fastsat lavere. Samtidig er der fastsat normer, som betyder, at med en øget bebyggelsesprocent følger, at bilparkering helt eller delvist etableres i konstruktion, således at biler ikke optager opholdsarealer på terræn.

#### *Parkeringsfond*

Såfremt en ejer ikke kan udlægge det nødvendige antal parkeringspladser, kan der dispenseres fra krav om parkering på egen grund mod at indbetaling til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond. Parkeringspladserne skal derefter anlægges af Frederiksberg Kommune i en maksimal afstand på 1,5 km fugleflugtslinje fra området, inden for 5 år efter byggetilladelsen. Er pladserne ikke anlagt på dette tidspunkt, skal indbetalingen tilbagebetales til ejendomsejer.

Kommunen skal afholde 50 % af omkostningerne til etablering af parkeringspladser, som er alment tilgængelige.

Hvis kommunen ikke har mulighed for at etablere parkering i konstruktion for fondsmidler takseret efter parkering i konstruktion, men i stedet anlægger parkering på terræn, tilbagebetales restbeløbet til ejendomsejer.

Andre kommuner har problemer med at nå at få anlagt fonds-parkeringspladser inden for 5 år. Dette har dog indtil videre kun i ganske få tilfælde været gældende på Frederiksberg. Den private indbetaling er takstreguleret, og der indbetales i dag 262.020 kr. pr. bilparkeringsplads i kælder.

Belægningsgraden<sup>4</sup> er generelt høj på Frederiksberg og særligt høj i den østlige del, hvor den i aftentimerne nærmer sig 100%. Derfor er der bl.a. indført den tidligere nævnte bestemmelse i Kommuneplan 2017 under emnet "boligtilvækst" om at udvise tilbageholdenhed i forbindelse med at tillade dispensation fra opholdsareal og parkeringskrav i disse områder af byen.

#### **Parkering i de sidste 7 års større projekter for forskellige typer boliger**

Projekterne er administreret efter parkeringsnormerne i hhv. Kommuneplan 2013 og Kommuneplan 2017. Normerne i de to kommuneplaner er identiske, bortset fra at der i Kommuneplan 2017 blev indført mulighed for at foretage en konkret vurdering af parkeringsbehovet for familieboliger opført som "særlige boformer".

#### Parkering i større projekter for kollegie-, studie- og ungdomsboliger siden 2013

---

<sup>4</sup> Parkering på Frederiksberg 2019, [rapport udarbejdet af INCENTIVE 11.02.2020](#)



En gennemgang er de seneste 7 års lokalplaner og større byggesager på Frederiksberg viser, at der er behandlet/planlagt for 9 større projekter indeholdende kollegie-, studie- eller ungdomsboliger, hvoraf 7 er opført. I disse sager er der generelt gjort brug af muligheden for en konkret vurdering i forbindelse med fastsættelse af parkeringsnormen. Kun i to af disse sager er parkeringsnormen i Kommuneplan 2017 på 1 bilparkering pr. 200 m<sup>2</sup> benyttet, og i de øvrige er normen ud fra en konkret vurdering fastsat til intervallet 1 parkeringsplads pr. 230 m<sup>2</sup>-800 m<sup>2</sup>.

Parkering i de nævnte sager er etableret både på terræn, i kælder samt i selve bygningens stue- etage eller på 1. sal. Der er for enkelte p-pladser også dispenseret for parkeringskravet og i stedet indbetalt til Frederiksberg Kommunes parkeringsfond.

En gennemgang af de udførte projekter viser dog, at parkeringsbehovet i praksis er meget lille, og at krav til parkering kan optage arealer, som i stedet kunne være benyttet som eksempelvis opholdsarealer for de unge.

Samtidig viser gennemgangen, at behovet for cykelparkering er knap så stort, som rammerne tilsiger. Rammerne siger, at der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, men da der ofte kun bor 1 person pr. bolig i de meget små boliger, vil det ofte betyde, at der anlægges for mange cykelparkeringspladser. Til gengæld viser en gennemgang, at der mangler parkering til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.). Der er ikke i Kommuneplan 2017 fastsat normkrav for særligt pladskrævende cykler.

#### Parkering i projekter for familieboliger siden 2013

Der er siden 2013 lokalplanlagt for 11 projekter, som bl.a. indeholder familieboliger. I samme periode har der været en lang række byggesager for mindre projekter med familieboliger, som f.eks. enkelte mindre ejendomme, tagboliger i eksisterende ejendom eller konvertering fra erhverv til bolig.

I forbindelse med familieboliger har parkeringsnormen i de sidste 7 år fast været 1 bilparkeringsplads pr. bolig, uden mulighed for at fastsætte kravet større eller mindre ud fra en konkret vurdering. I større og ofte lokalplanlagte projekter er parkering generelt anlagt på egen grund, i parkeringskælder eller på terræn. I enkelte større sager, eksempelvis i forbindelse med det lokalplanlagte projekt Frederiksberg Allé 41, som ligger oven på en metrostation samt i mange byggesager, som ofte vedrører boliger i eksisterende ejendom, er der søgt om dispensation for parkeringskravet mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.

Bilejerskabet (ejerskab og leasing) er som tidligere nævnt stigende på Frederiksberg, ligesom der særligt i den østlige del af kommunen er stort pres på offentlige parkeringspladser. På trods af at der ikke foreligger egentlige undersøgelser af, hvem der benytter de etablerede parkeringspladser, og de ofte er etableret sammen med andre funktioner som detailhandel, erhverv, institution mv., må det formodes, at der i forbindelse med etablering af familieboliger - og den bruger-

gruppe det omfatter - er behov for samtidig at have adgang til tilstrækkelig bilparkeringspladser, særligt i de områder på Frederiksberg, hvor belægningsgraden er højest.

Samtidig viser gennemgangen, at behovet for cykelparkering for familieboliger stemmer godt overens med den fastsatte norm, bortset fra at der ikke er bestemmelser for særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.), hvilket er et behov for en del af beboerne.

#### Parkering i projekter for særlige boformer siden 2013

Der er i perioden lokalplanlagt for 6 projekter, som indeholder særlige boformer. Det drejer sig om Studios ved Frederiksberg Allé 41, VenligBolig Plus projektet ved Roskildevej, iværksætterboliger ved Start-Up City, Noli boliger til young professionals ved Rolighedsvej Bycampus og familieboliger indrettet som bofællesskab for flygtninge ved Falkoner Allé 128 og C.F. Richs Vej 105.

I forbindelse med særlige boformer har det, siden Kommuneplan 2017 blev vedtaget, været muligt at fastsætte bilparkeringsbehovet ud fra en konkret vurdering. I de nævnte projekter er bilparkeringsbehovet generelt vurderet til 1 pr. 200 m<sup>2</sup>, svarende til eksisterende parkeringsnorm for hhv. kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt for plejeboliger i Kommuneplan 2017. I enkelte projekter er parkeringsnormen vurderet lavere.

De fleste af disse projekter er endnu ikke opført eller er opført for ganske nylig. Der foreligger derfor ingen undersøgelser af den faktiske anvendelse af de anlagte bilparkeringspladser af den nævnte brugergruppe. Det er dog ud fra en faglig vurdering i de konkrete sager vurderet, at behovet for bilparkering er lavere end ved fx familieboliger, men ofte højere end for eksempelvis studerende.

Eksisterende norm for cykelparkering er sammenfaldende med normen for hhv. familieboliger samt kollegie, studie- og ungdomsboliger, hvilket vurderes tilstrækkeligt. Bør dog suppleres af bestemmelser for særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.), hvilket er et behov for en del af beboerne.

#### Parkering i projekter for pleje- og ældreboliger siden 2013

Der er siden 2013 lokalplanlagt for 2 store projekter med plejeboliger på Frederiksberg, Ingeborggården og Betty III, og der planlægges for flere større plejeboligprojekter, fx Ny Søndervang ved Emil Chr. Hansens Vej og på hospitalsgrunden.

I forbindelse med opførte og planlagte plejeboligbyggerier er behovet og brugen af eksisterende parkeringspladser for udvalgte plejeboliger på Frederiksberg gennemgået. Den viser, at parkeringspladserne primært benyttes af personalet og af besøgende. Beboerne i pleje- og ældreboliger ejer ofte ikke egen bil.

I de nævnte sager er parkeringsbehovet fastsat på baggrund af en konkret vurdering til ca. 1 pr. 400 m<sup>2</sup>, hvilket er vurderet passende til at dække behovet for bilparkering for ansatte og besøgende. Samtidig er der i projekterne gjort meget ud af at skabe bedre rammer for parkering til handicapbusser, service (vareindlevering, ambulancer mv.) samt til afhentning af affald, hvilket ud fra flere eksisterende plejeboligbyggerier af ældre dato er vurderet som ofte værende utilstrækkeligt. I forbindelse med parkering til cykler er muligheden for en konkret vurdering ligeledes anvendt, og normen er nedsat fra 1 pr. 100 m<sup>2</sup> til ca. 2 pr. 280 m<sup>2</sup>.

### **Forslag til ændring af parkeringsnormer på Frederiksberg**

#### Forslag til ændring af parkering i forbindelse med kollegie-, studie- og ungdomsboliger:

**Bilparkering:** Det anbefales at indføre en parkeringsnorm, som justeres afhængigt af projektets størrelse ved at indføre en "trappemodel" for bilparkeringspladser, med et interval på mellem 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> til 1 pr. 500 m<sup>2</sup> (se beregningsmodel s. 13) og samtidig fjerne muligheden for at foretage en konkret vurdering, idet en gennemgang af projekterne viser meget stor variation i de konkrete vurderinger. Samtidig viser gennemgangen af de udførte projekter, at behovet for bilparkering i dag er meget lille for denne type boliger. Derfor vil det skabe større gennemsigtighed og lette den administrative byrde med en lavere norm, som til gengæld ikke kan justeres.

Trappemodellen foreslås ud fra den betragtning, at projekter med få boliger fortsat har behov for enkelte parkeringspladser, men at jo større projektet er, vil beboerne lettere kunne deles om de relativt flere parkeringspladser, der samlet vil være til rådighed. Omvendt er det væsentligt at stille høje krav til gode indendørs lokaler og faciliteter, som kan understøtte fællesskabet samt tilstrækkelige opholdsarealer af høj kvalitet for denne type boliger (se også notater om boligstørrelser og opholdsarealer).

**Cykelparkering:** Cykelparkeringsnormen på 2 pr. bolig vurderes at være i overkanten, og det anbefales at nedjustere normen og ændre den til 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, så normen i højere grad afspejler antallet af personer, som må forventes af bo i en kollegieejendom. Dermed lægger normen sig op ad de anbefalinger, Cyklistforbundet kommer med i cykelparkeringshåndbogen, hvor der til "*kollegier anbefales en norm på 1,0 plads pr. kollegianer*". Det anbefales samtidig, at den suppleres af en norm for særligt pladskrævende cykler, og at muligheden for en konkret vurdering af antallet fastholdes.

#### Forslag til ændring af parkering i forbindelse med familieboliger:

**Bilparkering:** Det anbefales at indføre en parkeringsnorm, som justeres afhængigt af projektets størrelse, således at normen for mindre projekter med familieboliger, som ofte ikke lokalplanlægges, men vedrører en byggesag, fastholdes som i Kommuneplan 2017. For større projekter anbefales det at nedsætte normen ud fra projektets størrelse og antallet af boliger. Det anbefales samtidig at fastholde normen ud fra antallet af boliger, snarere end antallet af etagemeter, da beregninger ud fra de seneste års projekter viser, at det vil give en mere ensartet nedsættelse af parkeringsantallet pr. bolig. Det anbefales samtidig at indføre en trappemodel, hvor antallet af parkeringspladser til biler nedsættes, afhængigt af boligantallet (se beregningsmodel s. 13).

Trappemodellen beror på, at når der kun opføres et mindre antal boliger, vil sandsynligheden for 1 bil pr. bolig være højere, end når der opføres flere boliger, hvor der vil være en større og mere heterogen beboermasse. Samtidig vil fleksibiliteten øges med antal boliger, således at samtidighedseffekten og muligheden for at dele parkeringspladserne øges.

**Cykelparkering:** Cykelparkeringsnormen på 2 pr. bolig vurderes tilstrækkelig, men bør suppleres af en norm for særligt pladskrævende cykler.

Forslag til ændring af parkering i forbindelse med familieboliger opført som særlige boformer:

**Bilparkering:** Det anbefales at indføre en selvstændig parkeringsnorm for særlige boformer på 1 pr. 200 m<sup>2</sup> med fortsat mulighed for en konkret vurdering, i overensstemmelse med praksis.

**Cykelparkering:** Cykelparkeringsnormen på 2 pr. bolig vurderes tilstrækkelig, men bør suppleres af en norm for særligt pladskrævende cykler.

Forslag til ændring af parkering i forbindelse med pleje- og ældreboliger:

**Bilparkering:** Det anbefales ud fra gennemgangen af udførte projekter og forhold på eksisterende plejecentre at nedsætte p-normen til 1 pr. 400 m<sup>2</sup> og fastholde muligheden for en konkret vurdering. Samtidig anbefales det, at der tilføjes en note ud fra disse projekter om at "ved plejeboliger skal der sikres tilstrækkelige parkeringspladser til handicapbusser og tilstrækkelige og hensigtsmæssige forhold for servicebiler (vareindlevering, ambulancer mv.) samt til afhentning af affald."

**Cykelparkering:** Det anbefales, at cykelparkeringsnormen nedsættes fra 1 pr. 100 m<sup>2</sup> til 1 pr. 250 m<sup>2</sup> med fortsat mulighed for en konkret vurdering. Cykelparkering skal være tilstrækkelig og understøtte, at ansatte og besøgende i videst muligt omfang benytter cykler og offentlig transport. Parkering til cykler og biler placeres i de udførte projekter primært på terræn. Normerne skal derfor ses i relation til at balancere behovet for at skabe gode opholdsarealer af høj kvalitet for beboerne i plejeboligerne og tilstrækkeligt antal parkeringsfaciliteter til ansatte, besøgende og service.

Øvrige forslag til ændring af parkering i kommuneplanrammerne:

Idét udpegningen af de stationsnære kerneområder i retningslinjerne foreslås udvidet med kommuneplanrevisionen til at omfatte alle områder inden for en gangafstand på 600 meter fra en station, vil eksisterende mulighed for at nedsætte bilparkeringskravet til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> for erhverv og 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> for institutioner og undervisning i de stationsnære kerneområder, blive udvidet til også at omfatte et større geografisk område – alle områder placeret inden for 600 m gangafstand fra en station.

De stationsnære kerneområder er på Frederiksberg udpeget som C-rammeområder til blandede byfunktioner samt byudviklingsområder. De er primært, men ikke udelukkende, placeret inden for en gangafstand på 600 meter fra en station i Kommuneplan 2017.

Samtidig er der flere områder inden for en gangafstand på 600 meter fra en station, også umiddelbart ved en S-togs- og metrostation, som i Kommuneplan 2017 ikke er omfattet af muligheden for at nedsætte bilparkeringskravet for visse anvendelser (erhvervs-, institutions-, og undervisningsformål).

*Eksempel: Hvis TEC på Stæhr Johansens Vej - et studiemiljø med flere tusinde studerende placeret umiddelbart ved siden af Fasanvej Station - skulle bygges i dag, ville man ikke med de nuværende kommuneplanrammer kunne nedsætte kravet til bilparkering med henvisning til den stationsnære placering.*

I tråd med Frederiksberg Kommunes mål i budget 2020 om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2030 vil øget mulighed for at reducere bilparkeringsnormen i områder placeret tæt på en station medvirke til, at folk i højere grad vælger at benytte offentlig transport eller cykel. Det vil derfor medvirke til at reducere den øgede udledning af CO<sub>2</sub>, som man ved, at den stigende trafik fra personbiler i dag er medvirkende til at skabe.

#### **Forslag til nye rammer for parkering Kommuneplan 2021:**

- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering. Parkeringskravet er absolut. Flere bilparkeringspladser end disse skal etableres i konstruktion

	<b>Bilparkering</b>	<b>Cykelparkering</b>
Familieboliger (1 - 5 boliger) <sup>1</sup>	1 pr. bolig	2 pr. bolig**
Familieboliger (6 - 20 boliger) <sup>1</sup>	0,7 pr. bolig	2 pr. bolig**
Familieboliger (21 ≤ boliger) <sup>1</sup>	0,5 pr. bolig	2 pr. bolig**
Særlige boformer	1 pr. 200 m <sup>2</sup> *	2 pr. bolig**
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (under 600 etagemeter)	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	4 pr. 100 m <sup>2</sup> **
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (600 - 2000 etagemeter)	1 pr. 350 m <sup>2</sup>	4 pr. 100 m <sup>2</sup> **

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (over 2000 etagemeter)	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	4 pr. 100 m <sup>2</sup> **
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 400 m <sup>2</sup> *	1 pr. 250 m <sup>2</sup> *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m <sup>2</sup> *	1 pr. 25 m <sup>2</sup> *
Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m <sup>2</sup> *	1 pr. 25 m <sup>2</sup> *

\* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til særlige boformer, offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv. - kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

\*\* Hver 10. cykelparkingsplads skal etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.)

- Antallet af bil- og cykelparkingspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.
- I de stationsnære kerneområder samt områder inden for en gangafstand af 600 m fra en station, kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til erhvervs-, institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> for erhverv og 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> for institutioner og undervisning efter en vurdering i det konkrete tilfælde.
- Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forberedes eller forsynes med el til opladning af elbiler.
- Ved nybyggeri med bebyggelsesprocenter større end 110 skal en del af parkeringen som minimum etableres under terræn efter følgende retningslinjer:

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

\* Krav til andel af bilparkingspladser, der skal etableres under terræn i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler og ud-

dannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv. samt familieboliger som særlig boform, kan fastsættes på baggrund af konkret vurdering.

- Hvis særlige forhold ikke gør det muligt at etablere parkering under terræn, kan der efter konkret vurdering i forbindelse med konkret planlægning åbnes mulighed for at etablere parkering på terræn eller i konstruktion på terræn. Der må ikke etableres parkering i stueetagen.
- 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.

### **REGNEEKSEMPLER FOR BILPARKERING TIL FAMILIEBOLIGER SAMT KOLLEGE-, STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER**

#### 1. Parkeringsnormen for familieboliger skal forstås således:

- Ved projekter med 1 til 5 familieboliger vil der være krav på 1 p-plads pr. bolig.
- Ved projekter fra 6 til 20 familieboliger vil der for de første 5 boliger være krav på 1 p-plads pr. bolig og krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20.
- Ved projekter med mere end 21 familieboliger vil der for de første 5 boliger være krav på 1 p-plads pr. bolig, krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20 og krav på 0,5 p-plads fra og med bolig nr. 21.

Se regneeksempler nedenfor:

- 5 familieboliger ( $5 \times 1$ ) = 5 bilparkeringspladser
- 14 familieboliger ( $5 \times 1 + 9 \times 0,7$ ) = 11 bilparkeringspladser
- 31 familieboliger ( $5 \times 1 + 15 \times 0,7 + 11 \times 0,5$ ) = 21 bilparkeringspladser

#### 2. Parkeringsnormen for kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal forstås således:

- Ved projekter under 600 etagemeter 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>
- Ved projekter fra 600 til 2000 etagemeter vil der for de første 600 etagemeter være krav om 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> og krav om 1 p-plads pr. 350 m<sup>2</sup> fra 600 til 2000 etagemeter.
- Ved projekter på mere end 2000 etagemeter vil der for de første 600 etagemeter være krav om 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> og krav om 1 p-plads pr. 350 m<sup>2</sup> fra 600 til 2000 etagemeter samt krav om 1 p-plads pr. 500 m<sup>2</sup> fra 2000 etagemeter.

Se regneeksempler nedenfor:

- Ved 210 etagemeter (ca. 5 stk.) = 1 bilparkeringsplads (som Kommuneplan 2017)
- Ved 1.950 etagemeter (ca. 52 stk.) =  $(600/200=3)$  3 stk. +  $(1350/350=3,9)$  4 stk. I alt 7 bilparkeringspladser
- Ved 6.500 etagemeter (ca. 220 stk.) =  $(600/200=3)$  3 stk. +  $(1.400/350=4)$  4 stk. +  $(4.500/500=9)$  9 stk. I alt 16 bilparkeringspladser.

OBS. Der rundes op fra 0,5 og ned fra 0,49, således at fx  $7,50 = 8$  p-pladser og  $7,49 = 7$  p-pladser.





## BILAG 1 til Parkering

### Ændring af parkeringsnormer i Københavns Kommuneplan 2019

Københavns Kommune reviderede bestemmelser om parkeringsnormer i Kommuneplan 2019.

Sammenfattende havde revisionen udgangspunkt i følgende:

#### *Bilparkering*

- Ændring fra parkeringsnormer fordelt på rammeområder og indførelse af funktionsopdelte parkeringsnormer.
- Geografisk beliggenhed (Centrum, Tætbyen & Byudviklingsområderne eller i Øvrig By) herunder nærhed til kollektiv trafikbetjening
- Flere faste normer, færre konkrete vurderinger
- Nedsættelse af parkeringsnormen, særligt ved boliger

#### *Cykelparkering*

- Nedjustering af cykelparkeringsnorm for erhverv
- Genindførelse af overdækningskrav på cykelparkering
- Særskilt norm ved hoteller, grundskoler og daginstitutioner

### Københavns Kommuneplan 2015

Bilparkeringsnormer (parkeringspladser pr. m2 etageareal)

Områdetype	Tætbyen og udpegede byudviklingsområder	Øvrige områder
B (boliger)	Mindst 1 pr. 200 m2, højst 1 pr. 100 m2, dog inden for 300 m fra en station mindst 1 pr. 250, højst 1 pr. 100 m2	Mindst 1 pr. 200 m2, højst 1 pr. 100 m2, dog inden for 300 m fra en station mindst 1 pr. 250, højst 1 pr. 100 m2
C (bolig/serviceerhverv)	1 pr. 150 m2	1 pr. 100 m2
S (serviceerhverv)	1 pr. 150 m2	1 pr. 100 m2
E (blandet erhverv)	1 pr. 100 m2	1 pr. 100 m2
J (industri)	1 pr. 100 m2	1 pr. 100 m2
H (havneformål)	Højst 1 pr. 100 m2	Højst 1 pr. 100 m2
T (tekniske anlæg)	Højst 1 pr. 100 m2	Højst 1 pr. 100 m2
O (institu./fritidsomr.)	Højst 1 pr. 100 m2	Højst 1 pr. 100 m2

### Københavns Kommuneplan 2019

Bilparkeringspladser pr. m2 etageareal

Funktion/ bydel	Centrum	Tætby & byudviklingsområder (0)	Øvrig by
Bolig (1,6)	1:357	1:250	1:214
Erhverv (2,6)	1:214	1:214 (3)	1:143
Grundskoler (4,5,6)	1:714	1:607	1:464

Funktion/ bydel	Centrum	Tætby & byudviklingsområder (0)	Øvrig by
Daginstitutioner (4,6)	1:286	1:286	1:179
Kollegie- og ungdomsboliger (6)	1:857	1:857	1:857
Plejecentre/ plejeboliger (6)	1:714	1:714	1:714
Butiksformål (6,7)	1:143	1:143	1:143

### **Københavns Kommuneplan 2015**

Cykelparkeringsnormer (pladser pr. m2 etageareal hhv. brugere)

Funktion	Norm	Overdækningskrav
Boliger*	4 pr. 100 m2	Intet
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m2	Som udgangspunkt min. 50 %
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m2	Som udgangspunkt min. 50 %
Arbejdspladser generelt*	4 pr. 100 m2	Som udgangspunkt min. 25 %
Uddannelsesinstitutioner	0,5 pr. studerende og ansat	Som udgangspunkt min. 50 %
Butikker*, dog foretages en konkret vurdering for butikcentre, stormagasiner og større varehuse	4 pr. 100 m2	Som udgangspunkt min. 50 %
Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af konkret vurdering	*Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være pladser til pladskrævende cykler, 2 pladser pr. 1.000 m2.	

### **Københavns Kommuneplan 2019**

Cykelparkering - pladser pr. m2 etageareal hhv. brugere

Funktion	Norm	Heraf pladskrævende cykler	Overdækningskrav
Boliger (0)	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50 %
Ungdomsboliger	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50 %
Erhverv (0,1)	3:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50 %
Uddannelsesinstitutioner (2)	1 pr. 2 studerende og ansatte	-	Som udgangspunkt min. 50 %
Grundskoler (2)	1 pr. 2 elever og ansatte	-	Som udgangspunkt min. 50 %
Daginstitutioner	2,5:100	1:250	Som udgangspunkt min. 50 %
Butikker, dog foretages en konkret vurdering for butikcentre, stormagasiner og store udvalgsvarerbutikker	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50 % for ansatte

## BILAG 2 til parkering

### Gennemgang af krav til bilparkering i Frederiksbergs lokalplaner fra 2013-2020 inkl. alternative beregninger for ny norm

LP 182 Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej 14.08.2013	Antal/m2	Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13	Antal p-pladser efter ny norm KP21	Antal p-pladser efter ny norm KP21 ALT. 2
Ungdomsboliger	124 5.300	(1 pr. 200 m2) 26	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 14	(1 pr. 800 m2) 7
Erhverv mv. (1000 m2 detail)	1.900	(1 pr. 100 m2) 19	(1 pr. 100 m2) 19	(1 pr. 100 m2) 19
<b>Sammenlagt</b>		<b>45</b>	<b>33</b>	<b>26</b>
Dobbeltudnyttelse		-8		
<b>I alt</b>		(på terræn) <b>37</b>	<b>33</b>	<b>26</b>

LP 187 Kollegie- og studieboliger ved Dirch Passers Allé 13.06.2016	Antal/m2	Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13	Antal p-pladser KP21	Antal p-pladser KP21 ALT. 2
Ungdomsboliger	92 Ca. 8.400	(1 pr. 300 m2) 28	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 20	(1 pr. 800 m2) 11
<b>I alt</b>		(på terræn) <b>28</b>	<b>20</b>	<b>11</b>

LP 192 Boliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-17 07.12.2015	Antal/m2	Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13	Antal p-pladser KP21	Antal p-pladser KP21 ALT. 2
Familieboliger	31 ca. 3.250	(1 pr. bolig m2) 31	(5x1 + 15x0,7 + 11x0,5) 21	(1 pr. 125 m2) 26
<b>I alt</b>		(i kælder) <b>31</b>	<b>21</b>	<b>26</b>

LP 194 Mariendalsvej 55-57 22.06.2015	Antal/m2	Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13	Antal p-pladser KP21	Antal p-pladser KP21 ALT. 2
Ungdomsboliger	175 4.300	(1 pr. 400 m2) 11	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 12	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 12
Familieboliger	50 5.100	(1 pr. bolig m2) 50	(5x1 + 15x0,7 + 30x0,5) 34	(1 pr. 125 m2) 44

Erhverv mv.	1.430	(1 pr. 100 m2) 14	(1 pr. 100 m2) 14	(1 pr. 100 m2) 14
<b>I alt</b>		(i kælder) <b>75</b>	<b>57</b>	<b>67</b>
<b>LP 195</b> Familie- og studieboliger, offentlige formål Danasvej 30A 22.06.2015	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Ungdomsboliger	<b>77</b> 4.004	(1 pr. 800 m2) 5	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 11	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 11
Familieboliger	<b>8</b> 1.610	(1 pr. bolig m2) 8	(5x1 + 3x0,7) 7	(1 pr. 125 m2) 13
Erhverv mv.	512	(1 pr. 100 m2) 5	(1 pr. 100 m2) 5	(1 pr. 100 m2) 5
Fællesrum/café	190	0	2	2
<b>I alt</b>		(13 på terræn + 5 p-fond) <b>18</b>	<b>25</b>	<b>31</b>

<b>LP 196</b> Detailhandel og studieboliger Nordre Fasanvej 176 22.06.2015	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Ungdomsboliger	<b>75</b> 5.552	(1 pr. 327 m2) 17	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 14	(1 pr. 800 m2) 7
Erhverv mv. (detail)	1.030	(1 pr. 100 m2) 10	(1 pr. 100 m2) 10	(1 pr. 100 m2) 5
<b>Sammenlagt</b>		<b>27</b>	<b>24</b>	<b>12</b>
<b>Dobbeltudnyttelse</b>		<b>-7</b>		
<b>I alt</b>		(1. sal) <b>20</b>	<b>24</b>	<b>12</b>

<b>LP 200</b> Studieboliger Grundtvigs Sidevej 4-8 - 22.06.2015	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Ungdomsboliger	<b>52</b> 1.950	(1 pr. 230 m2) 8	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 7	(1 pr. 800 m2) 2
<b>I alt</b>		(stueetagen) <b>8</b>	<b>7</b>	<b>2</b>

<b>LP 210</b> Almene familieboliger, samt studieboliger C.F. Richs Vej 105 - 02.10.2017	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Ungdomsboliger	<b>220</b> 6.500	(1 pr. 350 m2) 19	(1 pr. 200-500 m2 "trappe")	(1 pr. 200-500 m2 "trappe")

			16	16
Familieboliger	12 1.250	(1 pr. bolig m2) 12	(5x1 + 7x0,7) 10	(1 pr. 125 m2) 10
Særlige boformer	12 1.250	(1 pr. 200 m2) 6	(1 pr. 200 m2) 6	(1 pr. 200 m2) 6
<b>I alt</b>		(35 i kælder - 2 udlagt terræn) <b>37</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>LP 212</b> Almene familieboliger, Falkoner Allé 128 02.10.2017	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Familieboliger	7 650	(1 pr. bolig m2) 7	(5x1 + 2x0,7) 6	(1 pr. 125 m2) 5
Særlige boformer	7 650	0	(1 pr. 200 m2) 3	(1 pr. 200 m2) 3
<b>I alt</b>		<b>7</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

<b>LP 215</b> Madkulturen hus, boliger og metrostation på Frederiksberg Allé 41. 24.04.2017	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP13</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Familieboliger	14 1.400	(1 pr. bolig m2) 14	(5x1 + 9x0,7) 11	(1 pr. 125 m2) 11
Særlige boformer	16 796	(1 pr. 200 m2) 4	(1 pr. 200 m2) 4	(1 pr. 200 m2) 4
<b>I alt</b>		(p-fond) <b>18</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

<b>LP 220</b> Familieboliger Lindenvangs Allé 3A 19.08.2019	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Familieboliger	11 1.220	(1 pr. bolig m2) 11	(5x1 + 6x0,7) 9	(1 pr. 125 m2) 10
Erhverv mv. (detail)	71	(1 pr. 50 m2) 1	(1 pr. 50 m2) 1	(1 pr. 50 m2) 1
<b>I alt</b>		<b>12</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

<b>LP 221</b> Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub 17.06.2019	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser efter KP21 ALT. 1</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 3</b>
Plejeboliger	200 14.036	* (1 pr. 350 m2) 40	(1 pr. 400 m2) 35	(1 pr. 500 m2) 28	(1 pr. 600 m2) 23

Erhverv og klub	5.273	* (1 pr. 750 m2) 7	* (1 pr. 750 m2) 7	* (1 pr. 750 m2) 7	* (1 pr. 750 m2) 7
<b>I alt</b>		(på terræn) <b>47+ 4 kiss and ride</b>	<b>42 +4 kiss and ride</b>	<b>35 +4 kiss and ride</b>	<b>30 +4 kiss and ride</b>

<b>LP 222</b> Plejeboliger på Betty Nansen Allé 16. 17.06.2019	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 1</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 3</b>
Plejeboliger	<b>125</b> 11.750	* (1 pr. 470 m2) 25	(1 pr. 400 m2) 29	(1 pr. 500 m2) 24	(1 pr. 600 m2) 20
<b>I alt</b>		(på terræn) <b>25</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>20</b>

<b>LP 223</b> Rolighedsvej Bycampus 22.06.2020	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Ungdomsboliger	<b>532</b> 16.159	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 35	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 35	(1 pr. 200-500 m2 "trappe") 35
Familieboliger	<b>16</b> 1.950	(1 pr. bolig m2) 16	Trappenorm (5x1 + 11x0,7) 13	(1 pr. 125 m2) 16
Særlige boformer	<b>163</b> 5.991	(1 pr. 200 m2) 30	(1 pr. 200 m2) 30	(1 pr. 200 m2) 30
m2 skole	11.200	(1 pr. 500 m2) 22	(1 pr. 500 m2) 22	(1 pr. 500 m2) 22
m2 kultur/idræt	3.100	(1 pr. 200 m2) 16	(1 pr. 200 m2) 16	(1 pr. 200 m2) 16
m2 erhverv	1.100	(1 pr. 100 m2) 11	(1 pr. 100 m2) 11	(1 pr. 100 m2) 11
<b>Sammenlagt</b>		<b>127</b>	<b>127</b>	<b>130</b>
<b>Dobbeltudnyttelse</b>		<b>x 0,8</b>	<b>x 0,8</b>	<b>x 0,8</b>
<b>I alt</b>		(i kælder) <b>102</b>	<b>102</b>	<b>104</b>

<b>LPF 224</b> Familieboliger og erhverv	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser KP21</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Familieboliger	<b>42</b> 5.559	(1 pr. bolig m2) 42	(5x1 + 15x0,7 + 22x0,5) 27	(1 pr. 125 m2) 44
Erhverv (hotel)	3.166	(1 pr. 150 m2) 21	(1 pr. 150 m2) 21	(1 pr. 150 m2) 21
<b>I alt</b>		(i kælder) <b>63</b>	<b>48</b>	<b>65</b>

<b>LPF 229</b> Lindevangshave ved Peter Bangs Vej 22.06.2020	<b>Antal/m2</b>	<b>Antal p-pladser i lokalplan efter norm KP17</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 1</b>	<b>Antal p-pladser KP21 ALT. 2</b>
Familieboliger	<b>46</b> 4.500	(1 pr. bolig m2) 46	(5x1 + 15x0,7 + 26x0,5) 29	(1 pr. 125 m2) 36
<b>I alt</b>		(p-fond) <b>46</b>	<b>29</b>	<b>36</b>

## Boliger

### Baggrund for ændring – Forslag til boligpolitiske principper

I budgetaftalen 2020 er det aftalt, at "Med satsningen "byen for alle" ønsker partierne at arbejde med en samlet boligpolitik, der bl.a. sikrer, at Frederiksberg får tilført nye former for familieboliger, der i højere grad giver mulighed for at blive på Frederiksberg, når familien vokser. Men partierne ønsker også fokus på at udvikle boligområder, hvor borgere i forskellige livssituationer bor sammen og er med til at understøtte fællesskabet, sammenhængskraften og den sociale bæredygtighed. Boligpolitikken udvikles sammen med den nye kommuneplan."

På baggrund heraf er der udarbejdet forslag til en række boligpolitiske principper:

- På Frederiksberg er høj kvalitet i arkitektur og byrum altid et krav, hvis der bygges nyt, eller eksisterende bygninger skal laves om
- Frederiksbergs boliger skal være bæredygtige og bidrage til et Frederiksberg uden klimaaftryk
- Frederiksberg skal være en by med variation og balance i boligtyper og ejerformer
- Frederiksberg skal have boliger for enhver pengepung
- Frederiksbergs skal have flere boliger, der appellerer til familier
- Frederiksbergs boliger og deres fællesarealer skal inspirere til samvær og fællesskab

Hvert boligpolitisk princip motiveres og gøres mere specifikt. Handlinger om boligstørrelser, som skal indarbejdes i Kommuneplan 2021, fremgår af nedenstående:

- I Kommuneplan 2021 sænkes gennemsnitsstørrelsen for boliger for at sikre større variation med hensyntagen til, at der også skal bygges nye større boliger, som kan appellere til familier, der gerne vil blive boende på Frederiksberg.
- I Kommuneplan 2021 sænkes minimumsstørrelsen for familieboliger for at give mulighed for at etablere små kompakte boliger for singler og par uden børn.
- I Kommuneplan 2021 fastholdes minimumsstørrelsen på ungdomsboliger og ældreboliger.
- Kommuneplanen skal fortsat give mulighed for at etablere særlige boformer, hvor fællesskabet søges fremmet, hvilket fremhæves yderligere i Kommuneplan 2021.
- I kommuneplanen stilles krav til private og almene bygherrer om, at en procentandel af bruttoetagearealet ved nybyggeri af en vis størrelse anlægges som fælles areal for boligerne.

### Generelle rammer for boligstørrelser i Kommuneplan 2017

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser om boligstørrelser anvendes dels i nye lokalplaner, hvor de indskrives som en lokalplanbestemmelse, og dels som administrationsgrundlag i behandlingen af byggesager uden for et lokalplanlagt område. Ved konverteringssager, hvor der er tale om indretning af boliger i en eksisterende bygning, er der mulighed for at vurdere boligstørrelsen konkret.



I Kommuneplan 2017 står der følgende om boligstørrelser:

Ved opførelse af ny boligbebyggelse gælder:

- At boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 65 m<sup>2</sup> etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 100 m<sup>2</sup> etageareal. Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse af lejlighederne på 100 m<sup>2</sup> etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Minimumsstørrelsen på 65 m<sup>2</sup> gælder dog fortsat.
- At ældreboliger skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> etageareal.
- At kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m<sup>2</sup> nettoareal inklusive bad og toilet.
- At ved indretningen af særlige boformer med eksempelvis større fælles arealer i tilknytning til boligarealet kan der tages hensyn til andre krav og behov om boligstørrelser, og gennemsnits- og minimumsstørrelsen kan efter en konkret vurdering nedsættes.

#### *Ændring af boligstørrelsen i Kommuneplan 2017*

I Kommuneplanen for 2017 blev minimumsstørrelsen på familieboliger nedsat fra 80 til 65 m<sup>2</sup>, mens gennemsnitsstørrelsen forblev uændret på min. 100 m<sup>2</sup>. Denne ændring gav mulighed for flere mindre lejligheder, mens variationen af boliger inden for en ejendom ligeledes kunne gøres større.

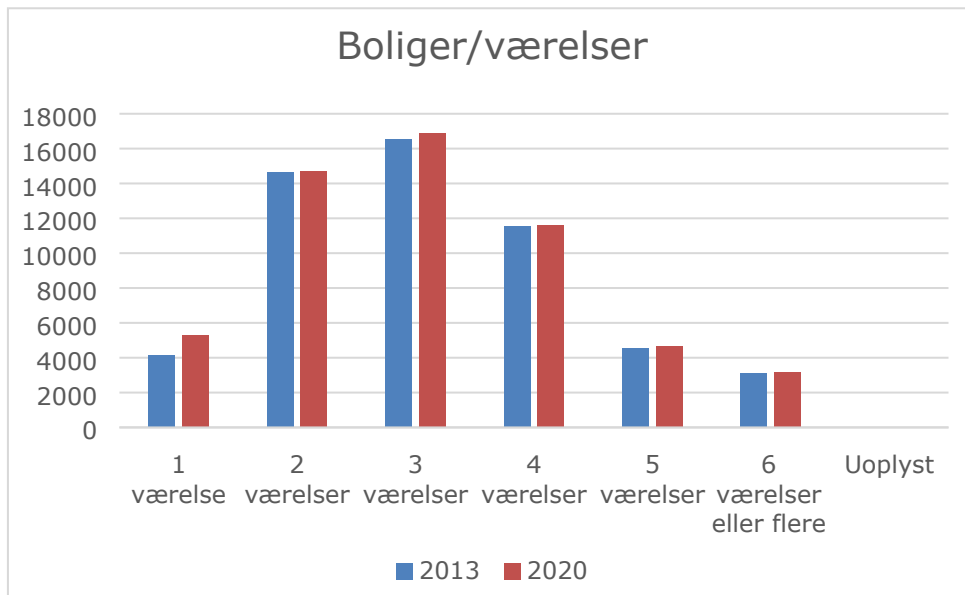
Ændringen skete ud fra en betragtning om, at for at byens boligområder fortsat kan opretholdes og udvikles, så de forskellige behov for boliger kan imødekommes, skal der skabes en større variation i boligstørrelserne. Ved at nedsætte minimumsstørrelsen bliver spændet mellem store og små boliger større. Samtidig gives der en større fleksibilitet i forhold til projektering af nye, større boligprojekter, som indeholder forskellige boligtyper.

Københavns Kommune har også haft stort fokus på boligbyggeri og ved vedtagelse af Kommuneplan 2019 ændret krav til boligstørrelse. Se bilag 1.

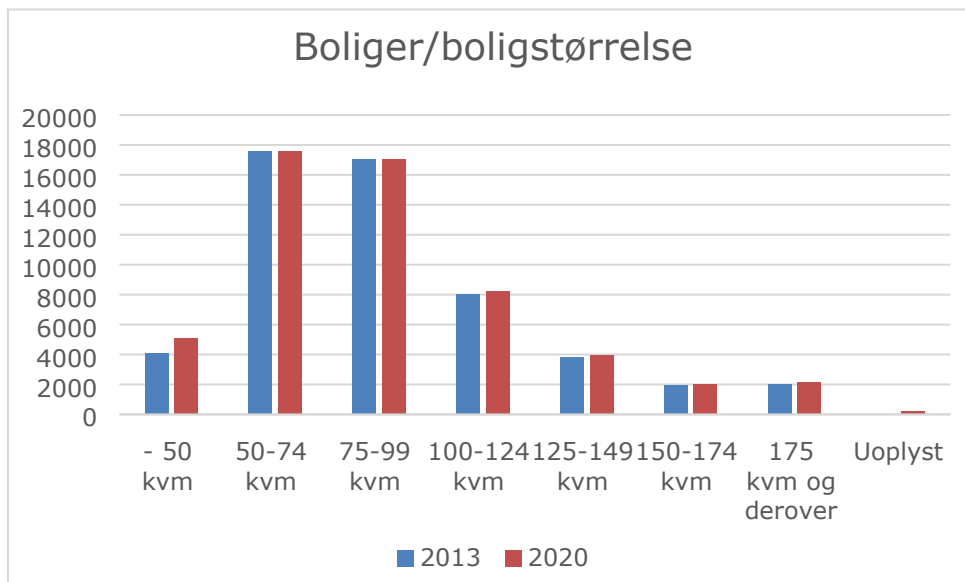
#### **Frederiksbergs boligmasse og boligstørrelser**

I januar 2020 udgjorde det samlede antal 56.368 boliger (beboede og ubeboede) på Frederiksberg. Langt den overvejende del (ca. 93 %) er etageboliger, og der er fortsat mange små/mindre boliger på Frederiksberg. Ca. 65 % er således på 3 værelser eller derunder, og ca. 40 % er under 75 m<sup>2</sup>. Dog er etageboligerne på Frederiksberg generelt større end i andre kommuner, og Frederiksberg har relativt set flere store boliger end f.eks. Københavns Kommune.

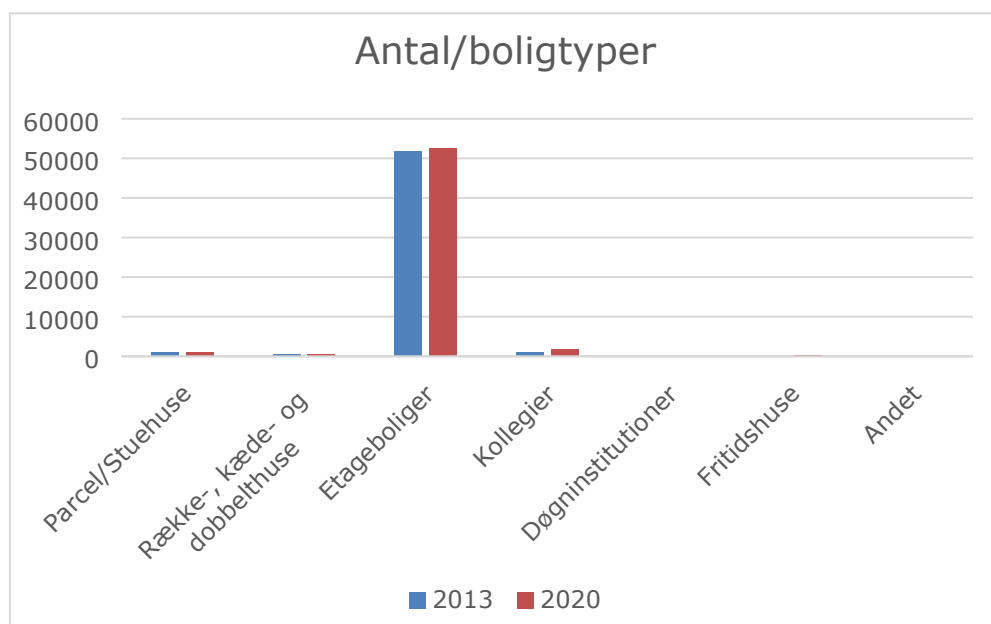
Siden 2013 er antallet af boliger steget med 1.770 (3,2 %). Af de 1.770 nye boliger er 1.173 (66 %) af dem 1 værelses lejligheder. Det store antal 1 værelses lejligheder skyldes de mange nye kollegie- og studieboliger, der er opført i perioden. I samme periode er der også blevet bygget flere 3 værelses lejligheder, i alt 372 boliger (21 %). Udviklingen kan ses i nedenstående grafer.



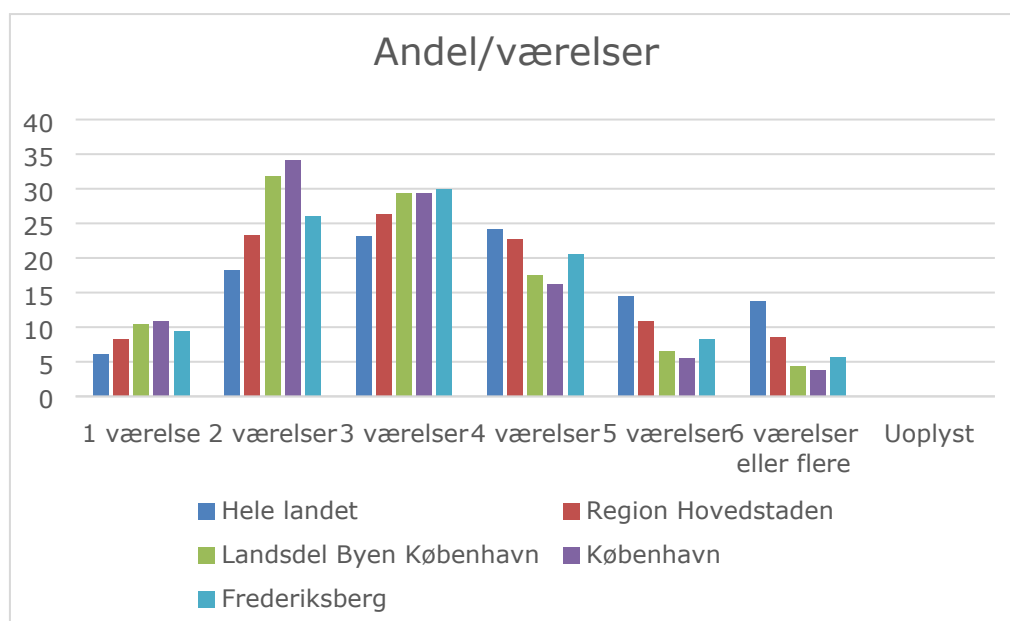
Boliger på Frederiksberg fordelt på værelser. Kilde: Danmarks Statistik



Boliger på Frederiksberg fordelt på boligstørrelser. Kilde: Danmarks Statistik



Boliger på Frederiksberg fordelt på boligtyper. Kilde: Danmarks Statistik



Procentandel af antal værelser fordelt på geografiske områder i 2020. Kilde: Danmarks Statistik

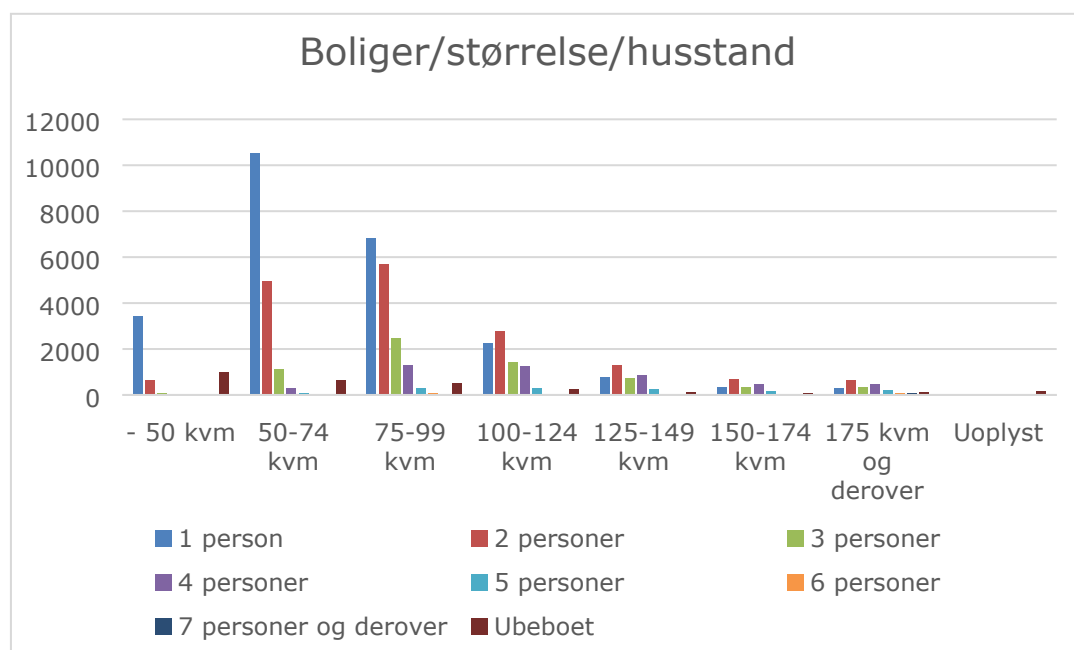
For at byen stadig rummer gode botilbud for alle befolkningsgrupper er det blevet besluttet med vedtagelse af de boligpolitiske principper at nedsætte den gennemsnitlige boligstørrelse og nedsætte minimumsstørrelsen for en bolig. Almene familieboliger må ifølge almenboligloven højst være 115 m<sup>2</sup>. Med den nuværende kommuneplans krav om, at gennemsnitsstørrelsen på boliger skal være min. 100 m<sup>2</sup>, begrænses almene boligorganisationers mulighed for at opføre mindre familieboliger.

*Kommer der flere boliger, hvis den gennemsnitlige boligstørrelse nedsættes?*

Hvis boligstørrelsen nedsættes, vil der efter al sandsynlighed blive bygget flere boliger. Nedsættes tallet fra 100 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>, vil der blive bygget omkring 5 % flere boliger.

I perioden fra 2013 til 2020 er bolig-tallet på Frederiksberg steget med 1.770 boliger. Stiger det tilsvarende de næste 7 år, vil tallet i stedet for 1.770 boliger være 1.859 boliger, det vil sige ca. 89 ekstra boliger.

*Kommer der flere beboere til Frederiksberg, hvis den gennemsnitlige boligstørrelse nedsættes?*  
 Nedsættes den gennemsnitlige boligstørrelse, vil der samlet set blive bygget lidt flere og lidt mindre boliger. Det betyder ikke nødvendigvis, at der tilsvarende kommer flere beboere. Nedenstående graf viser, at når intervallet for boligstørrelser stiger fra 75-99 m<sup>2</sup> til 100-124 m<sup>2</sup>, ændrer husstandsstørrelsen sig. For lejligheder under 100 m<sup>2</sup> er der oftest 1 beboer, og for lejligheder over 100 m<sup>2</sup> er der oftest 2 beboere. Mindre boliger vil ofte have en mindre husstand, og der kan derfor heller ikke ses en direkte sammenhæng mellem antallet af boliger og antallet af beboere, da boligstørrelsen har betydning.



Boliger på Frederiksberg fordelt på husstand og størrelse i 2020. Kilde: Danmarks Statistik

### Husstande i etageboliger

Husstandene på Frederiksberg er karakteriseret ved at bestå af en stor andel singler, enlige med et barn eller et par uden børn. For etageboligerne gælder:

- 52.562 boliger (93 %) på Frederiksberg er etageboliger.
- 44 % af etageboligerne er beboet af en person.
- 74 % af etageboligerne er beboet af en eller to personer.
- 19.465 etageboliger under 100 m<sup>2</sup> og 3.467 etageboliger over 100 m<sup>2</sup> er beboet af en person.
- 30.529 etageboliger under 100 m<sup>2</sup> og 8.349 etageboliger over 100 m<sup>2</sup> er beboet af en person eller to personer.
- Boligforbruget i m<sup>2</sup> pr. person er i gennemsnit 46,4 m<sup>2</sup> pr. person i etageboliger på Frederiksberg mod 40,3 m<sup>2</sup> for etageboliger i København og 44,2 m<sup>2</sup> i hele landet.

### *Ændring af minimumsstørrelse*

I dag er Frederiksberg Kommunes krav til en minimumsstørrelse på almindelige lejligheder 65 m<sup>2</sup>. Sættes denne ned, så spændet mellem minimumsstørrelsen og gennemsnitsstørrelsen øges, bliver der mulighed for en større variation i de nybyggede boligernes størrelser og samtidig en større fleksibilitet i forhold til at projekttere bebyggelsesplaner. En større variation i udbuddet af nye boliger kan være med til at fremme en blandet by og et boligudbud, der tilgodeser en stor variation i familiemønstre.

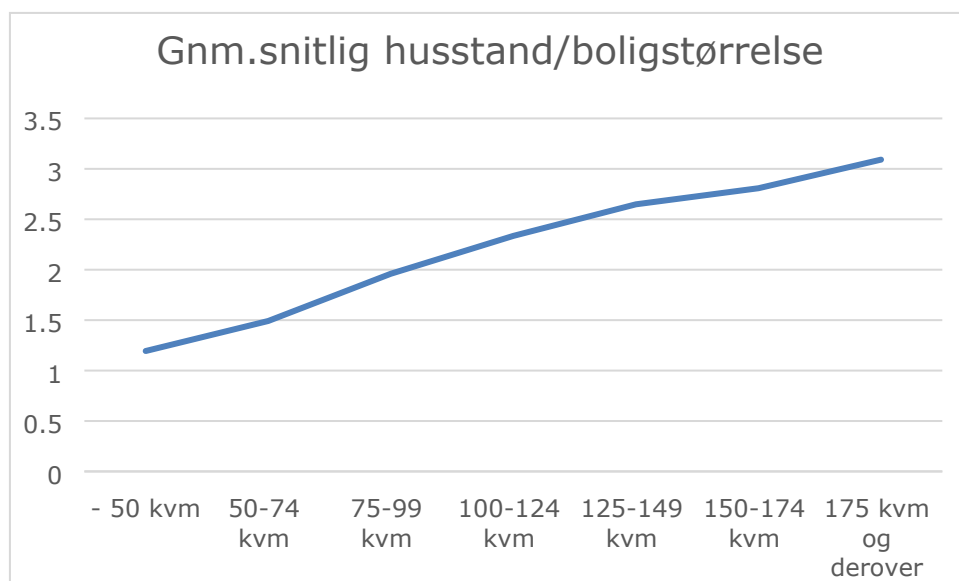
Hvis minimumsstørrelsen sænkes fra 65 m<sup>2</sup> til 55 m<sup>2</sup>, og gennemsnitsstørrelsen sænkes fra 100 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>, bliver muligheden for variation større end i dag. Hvis både minimumsstørrelsen og gennemsnitsstørrelsen sænkes med samme antal m<sup>2</sup>, vil variationen være den samme som i dag, men boligerne vil generelt blive mindre.

### *Kommer der flere boliger, hvis minimumsstørrelsen sænkes?*

Der kommer ikke flere boliger ud af at sænke minimumsstørrelsen. Kun ved at sænke gennemsnitsstørrelsen, vil der – alt andet lige – blive tale om en forhøjelse (se ovenstående).

### *Kommer der flere beboere, hvis minimumsstørrelsen nedsættes?*

Den gennemsnitlige husstandsstørrelse for etageboliger på Frederiksberg er 1,9. Husstandsstørrelsen for forskellige boligstørrelser kan beregnes ud fra nedenstående tal fra Danmarks Statistik:



Gennemsnitlig husstandsstørrelse for etageboliger på Frederiksberg i 2020. Kilde: Danmarks Statistik

For lejligheder mellem 70 og 150 m<sup>2</sup> øges den gennemsnitlige husstandsstørrelse jævnt mellem 1,5 og 2,5. Herfra stiger husstandsstørrelsen mindre, og først ved lejligheder over 175 m<sup>2</sup> vil den gennemsnitlige husstandsstørrelse være 3 eller mere. Med faldende lejlighedsstørrelser øges

sandsynligheden for, at husstandsstørrelsen falder. Med lejlighedsstørrelser over 150 m<sup>2</sup> øges sandsynligheden for, at husstandsstørrelsen stiger, men det er med en mindre takt.

Hvis der skabes større variation i lejlighedsudbuddet med flere både mindre og større lejligheder, er der således ingen grund til at antage, at det vil føre til flere beboere.

#### *Relativt stabilt arealforbrug*

Det gennemsnitlige boligforbrug er relativt stabilt, hvis man ser på udviklingen de sidste 20 år. Københavns Kommune har lavet en opgørelse over arealforbrug pr. familie efter familietype. Der er intet, som tyder på, at vi bor på færre m<sup>2</sup> end tidligere, som tallene ser ud lige nu. Tendensen om 'down sizing' kan dog sagtens være på vej og først sætte aftryk senere. Der kan også aflæses et faldende arealforbrug for enlige uden børn i København. Dette skal ses i sammenhæng med den store tilgang af studerende, som typisk bor på mindre plads.

#### **Boligstørrelser i de sidste 7 års lokalplaner**

De sidste 7 år er der på Frederiksberg udarbejdet 26 lokalplaner med forskellige boligformål: Familieboliger, pleje- og ældreboliger, kollegie-, studie- og ungdomsboliger og særlige boformer. Hver boligtype stiller krav til boligstørrelsen. Se bilag 2 for gennemgang af alle lokalplaner.

Ved krav i lokalplaner om familieboliger med et gennemsnit på minimum 100 m<sup>2</sup> bliver der typisk bygget familieboliger med gennemsnit på 100-107 m<sup>2</sup>. Enkelte projekter har meget store boliger. På Frederiksberg Allé 41 ligger gennemsnittet for familieboliger på 126 m<sup>2</sup>, og Sven Trøsts Vej 21 (omdannelse af eksisterende bygning) har familieboliger på 169 m<sup>2</sup>.

Mindre familieboliger bliver opført som særlige boformer. Ved særlige boformer er boligstørrelsen så at sige fri og bestemmes ud fra en vurdering af det samlede bo koncept. En særlig boform vil som hovedregel omfatte større fællesarealer tilknyttet boligen eller andre fællesskabsfremmende tiltag.

#### *Lokalplaner med særlige boformer i perioden 2013-2020*

I otte lokalplaner i perioden 2013-2020 er der planlagt for boligtypen særlige boformer, hvor boligstørrelsen kan nedsættes mod, at boligformen understøtter fællesskaber. Eksempler på dette er Venligbolig+ på Roskildevej 54 (opført 2019), bofællesskaber til flygtninge på Falkoner Allé 128 (opført 2019), Madkulturens hus på Frederiksberg Allé 41 (opført 2019) og Start-up City på Finsensvej 12 (ikke bygget).

Boligstørrelsen er i alle tilfældene nedsat, da projekterne tilbyder en boform, hvor fællesskabet søges fremmet med eksempelvis indendørs caféområde, fællesarealer, rum til vidensdeling, te-køkkener og særligt gårdrum.

Muligheden for at afvige kravet til boligstørrelsen findes og anvendes således allerede i dag.

## **Forslag til ændring af boligstørrelsen på Frederiksberg**

Der foreslås ændringer til boligafsnittet i kommuneplanens generelle rammer på baggrund af ovenstående gennemgang og de boligpolitiske principper.

### Boligtyper:

I rammerne fastsættes der boligstørrelser for følgende typer: Familieboliger, pleje- og ældreboliger, kollegie-, studie og ungdomsboliger og særlige boformer. Det præciseres, at der er 4 forskellige boligtyper.

### Minimumsstørrelse på boliger:

Københavns Kommune har foretaget en analyse af små boliger. Analysen konkluderer, at boliger under 40 m<sup>2</sup> umiddelbart kun kan opfylde behovet til unge singler (ungdomsboliger). Boliger på 40-50 m<sup>2</sup> er generelt vanskelige at disponere, så de opfylder behovet til en voksen single eller et par. En voksen single har som minimum behov for en seng, køkken, spiseplads og plads til opbevaring.

En bolig på 40 m<sup>2</sup> kan have et gulvareal på ned mod 20 m<sup>2</sup>. Se bilag 3. Der er ofte kun mulighed for én indretning, og boligen er derfor relativt ufleksibel og giver ikke umiddelbart plads til, at husstanden forøges.

Det vurderes derfor, at minimumsstørrelsen for en bolig ikke skal være mindre end 55 m<sup>2</sup>. Ønsker en udvikler at opføre boliger på mindre end 55 m<sup>2</sup>, skal der arbejdes med en særlig boligtype, hvor boligarealet suppleres med indendørs fællesrum som tilskud til boligarealet. Boligtypen vil i disse tilfælde blive vurderet som en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan nedsættes efter en konkret vurdering.

### Gennemsnitlig boligstørrelse:

En gennemgang af boliger på Frederiksberg viser, at i boliger under 100 m<sup>2</sup> bor der oftest 1 person, og i boliger over 100 m<sup>2</sup> bor der oftest 2 personer. Der er dog også mange husstande på 3 og 4 personer, der bor i boliger på mellem 75-175 m<sup>2</sup>. Generelt er billedet, at jo større boligen er, jo større er husstanden.

Skal gennemsnitsstørrelsen sænkes under hensyntagen til, at der også skal bygges nye større boliger, der appellerer til familier, der gerne vil blive boede på Frederiksberg, vurderes det, at gennemsnitsstørrelsen kun skal sænkes en smule, f.eks. fra 100 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>.

Hvis den gennemsnitlige boligstørrelse sænkes fra 100 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>, og minimumsstørrelsen sænkes fra 65 m<sup>2</sup> til 55 m<sup>2</sup>, vil spændet mellem de to blive større end i dag, og muligheden for variation i boligmassen med både små og store boliger vil være til stede. Samtidig gives der en større fleksibilitet i forhold til projektering af nye, større boligprojekter, som indeholder forskellige boligtyper.

Dette er dog ingen garanti for, at der rent faktisk kommer variation i boligstørrelserne, da kravet om en mindste gennemsnitsstørrelse ikke hindrer en udvikler i at bygge alle boliger på 95 m<sup>2</sup>.

Det vil også være muligt for en udvikler at bygge boliger med et højere gennemsnit end 95 m<sup>2</sup>. En gennemgang af en række nye lokalplaner viser, at familieboligerne i disse projekter ligger på størrelser lige over 100 m<sup>2</sup> i gennemsnit, når der er krav om et gennemsnit på mindst 100 m<sup>2</sup>. Ud fra dette må det forventes, at boligstørrelserne vil følge en ændring af krav til den gennemsnitlige boligstørrelse og dermed i gennemsnit blive lidt mindre, hvis tallet nedjusteres. For at motivere udvikler til også at arbejde med en variation i boligstørrelsen fastsættes der en supplerende retningslinje i kommuneplanen om, at der skal tilstræbes spænd i boligstørrelserne, så der både bliver små boliger til små husstande og store til store husstande og ikke kun boliger omkring det i de generelle rammer fastsatte gennemsnit.

Hvis den gennemsnitlige boligstørrelse sænkes yderligere til f.eks. 90 m<sup>2</sup> eller 85 m<sup>2</sup>, må det forventes, at den gennemsnitlige boligstørrelse vil falde for nye boliger og for byen som helhed. Det skal bemærkes, at boliger på 85 m<sup>2</sup> vil være i omegnen af 65-70 m<sup>2</sup> netto (se bilag 3). Altså en boligstørrelse, der umiddelbart ikke henvender sig til familier. Dertil kommer, at der ikke er sikkerhed for, at mindre boliger bliver væsentligt billigere for beboerne, da priserne fastlægges efter betalingsvillighed/evne.

#### Særlige boformer:

Der er stor interesse for alternative boformer, og der skal fortsat være gode rammer for disse, da det er en god mulighed for at etablere boliger, der understøtter fællesskaber som eksempelvis seniorbofællesskaber. Det præciseres, at der til boliger, hvor boligstørrelsen vurderes konkret, skal etableres fællesarealer, hvor fællesskabet søges fremmet. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, og som etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

#### Fællesarealer:

Behovet for fællesarealer afhænger af boligformen. Jo mindre boligen er, jo større er behovet for fællesarealer. Det foreslås at fastsætte en procentandel af bruttoetagearealet som fællesareal for at sikre en vis størrelse og kvalitet af arealerne.

#### *Familieboliger*

For almindelige familieboliger fastsættes der krav om, at ved ny boligbebyggelse skal fællesarealet udgøre 2 % af etagearealet ved byggerier over 2.000 m<sup>2</sup>. Med et krav om 2 % vil der ved et byggeri på 2.000 m<sup>2</sup> blive ca. 21 boliger og et fællesareal på ca. 40 m<sup>2</sup>.

Til sammenligning regner Københavns Kommune med fællesarealer på ca. 1 % af etagearealet, når der er tale om nyt boligbyggeri i et større byudviklingsområde som f.eks. Nordhavn eller Grønttorvet i Valby. Lokalplanen for Grønttorvet i Valby har bestemmelse om, at der "skal opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende."



1 % af etagearealet som fællesareal vurderes at være for lidt på Frederiksberg, da boligprojekterne er væsentligt mindre, og fællesarealet skal have en vis størrelse for at rumme kvalitet. Med 2 % af etagearealet opnås et passende areal også for mindre boligprojekter.

#### *Pleje- og ældreboliger*

For pleje- og ældreboliger fastsættes der ikke krav til størrelsen af fællesarealet. Fællesarealerne vurderes konkret i den enkelte sag og indgår i boligens minimumsstørrelse på 60 m<sup>2</sup> etageareal.

#### *Kollegie-, studie- og ungdomsboliger*

For kollegie-, studie og ungdomsboliger fastsættes det, at der skal etableres tilstrækkelige fællesarealer. En gennemgang af kommunens kollegie-, studie- og ungdomsboliger viser etagearealer på 32-43 m<sup>2</sup> for den enkelte bolig. Heri indgår også fællesarealer. Det varierer meget, hvor stor en andel af det samlede boligareal, som er fællesareal. Gennemgangen af udvalgte projekter i bilag 4 viser variationen, men siger ikke noget om kvaliteten af rummene, eller om fællesarealernes størrelse er tilstrækkelig. Dette vil kræve en anden og mere dybdegående analyse. Generelt kan man sige, at jo mindre værelset er, jo større vil behovet for fællesarealer være.

Til sammenligning fastsætter Københavns Kommune i deres nye kommuneplan, at kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25-50 m<sup>2</sup> etageareal. Heri indgår fællesarealer. Dette svarer meget godt til størrelsen på Frederiksbergs kollegie- og studieboliger, men siger stadig ikke noget om størrelsen på eller kvaliteten af fællesarealerne. I studiebyerne Århus, Odense og Aalborg fremgår der ikke bestemmelser om størrelse på kollegie-, studie- og ungdomsboliger i kommuneplanerne.

Det er således svært at sætte tal på fællesarealet for denne boligtype, da behovet varierer alt efter, om der er tale om et gangkollegie eller en stor ungdomsbolig. Placering og kvalitet af fællesarealer har ofte større betydning end selve fællesarealets størrelse. Det vurderes derfor, at et boligprojekts fællesarealer bør tilpasses det enkelte projekt. For at sikre en vis størrelse foreslås det alligevel at supplere rammen med bestemmelse om et gennemsnitligt etageareal på mindst 45 m<sup>2</sup> inklusive fællesarealer for den enkelte bolig. Tallet kan efter en konkret vurdering nedsættes, hvis udvikler viser noget særligt på udformning og kvalitet af et projekts fællesarealer. Erfaringen viser, at det ofte er fællesarealerne, der bliver presset i udviklingen af et projekt.

#### *Særlige boformer*

Ved særlige boformer er udgangspunktet, at der etableres *større* fællesarealer som tilskud til boligarealet. For særlige boformer fastsættes der krav om, at ved ny bebyggelse skal fællesarealet udgøre mindst 12,5 % af etagearealet. Med et krav om 12,5 % vil der ved et byggeri på 2.000 m<sup>2</sup> blev ca. 25 boliger (boliger med et etageareal på 70 m<sup>2</sup>) og fællesarealer på 250 m<sup>2</sup>.

Til sammenligning regner Københavns Kommune med fællesarealer på 12,5 % af etagearealet i bofællesskaber. Derudover har Realdania fået udarbejdet en analyse om rum og fællesskab for seniorer og ældre, hvori der beskrives fællesarealer på maksimum 15 % af det samlede etageareal.

### Opbevaringsrum og lofthøjde:

Før 2018 var det bygningsmyndigheden, der skulle behandle en ansøgning efter alle kapitler i bygningsreglementet. Efter 2018 skal ansøger selv stå inde for, at fx bestemmelser i bygningsreglementet BR18 overholdes mht. tilstrækkelig opbevaringsplads til boliger og tilfredsstillende lofthøjde.

Bygningsreglementet indeholder ikke minimumskrav til størrelse på opbevaringsplads og angiver heller ikke minimumslofthøjde i boliger. Derfor kan ansøger selv vurdere størrelse på opbevaringsplads og lofthøjder.

Den praksis, der har været for størrelse på pulterrum på Frederiksberg, føres videre ved at præcisere størrelsen i kommuneplanen. Præcise mål på lofthøjder, der før stod i bygningsreglementet, føres videre ved at præcisere højderne i kommuneplanen. På den måde kan ansøgere se, hvordan BR18's bestemmelser om opbevaring og lofthøjde fortolkes på Frederiksberg.

På baggrund af ovenstående foreslås følgende tekst i afsnittet 'Boliger generelt' i kommuneplanens generelle rammebestemmelser:

#### **Familieboliger**

Ved opførelse af ny boligbebyggelse gælder, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 55 m<sup>2</sup> etageareal og med en gennemsnitsstørrelse på mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal.

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<sup>2</sup>, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal.

Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse af lejlighederne på 95 m<sup>2</sup> etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen nedsættes efter en konkret vurdering. Minimumsstørrelsen på 55 m<sup>2</sup> gælder dog fortsat.

#### **Pleje- og ældreboliger**

Ældreboliger skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> etageareal. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.

#### **Kollegie-, studie- og ungdomsboliger**

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m<sup>2</sup> nettoareal inklusive bad og toilet. Værelset skal være let at indrette. Dette vurderes opfyldt ved en indvendig rumbredde 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/ værelset er, jo større skal fællesarealet være.

Samlet skal boligen have en gennemsnitsstørrelse på mindst 45 m<sup>2</sup> etageareal inklusive fællesarealer, med mindre fællesarealerne har en sådan udformning og kvalitet, at et mindre etageareal er tilstrækkeligt.

*Note: Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretnings-areal) inkl. indervægge, bad og toilet.*

### **Særlige boformer**

Ved indretningen 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 nedsættes efter en konkret vurdering.

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 fællesareal.

*Note: Særlige boformer kan f.eks. være et seniorbofællesskab, et generationshus, et byggefællesskab, et iværksætttermiljø med boliger eller et bofællesskab, der tilbyder en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan vurderes konkret, og hvor indendørs fællesrum og faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen.*

### **Opbevaringsplads**

Der skal være tilstrækkelig opbevaringsplads til boligerne. Til familieboliger vurderes dette opfyldt ved 6 m<sup>3</sup> enten i kælder/på loft eller i bolig. Til kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældreboliger vurderes dette opfyldt ved 3 m<sup>3</sup> enten i kælder/på loft eller i bolig.

### **Lofthøjde**

Der skal være tilfredsstillende lofthøjde i boliger. I enfamiliehuse vurderes dette opfyldt ved en lofthøjde 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 lofthøjde på 2,30 m over mindst 3,50 m<sup>2</sup> af gulvarealet.

## **BILAG 1 til boliger**

### **Baggrund for ændring af boligstørrelsen i Københavns Kommuneplan 2019**

Københavns Kommune reviderede bestemmelser om boligstørrelse i Kommuneplan 2019.

Målsætningerne for revisionen var følgende:

- At sikre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper
- At skabe bedre rammer for at opføre mindre boliger til singler m.fl.
- Fortsat at sikre store boliger til børnefamilier m.fl.
- At sikre en blandet sammensætning af boliger og familier i hele byen og de enkelte byområder
- At skabe enkle og fleksible regler for ejendomsudviklere og planmyndighed

#### **Københavns Kommuneplan 2015**

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af etagearealet fritages fra beregningen. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> etageareal, dog i byudviklingsområder ikke mindre end 50 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen gælder ikke:

- særlige bygnings- og ejendomsmæssige forhold
- erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom
- boliger og botilbud til borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer
- kollegie- og ungdomsboliger og særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser

#### **Københavns Kommuneplan 2019**

For nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> etageareal, dog i byudviklingsområder ikke mindre end 40 m<sup>2</sup> etageareal.

Bestemmelsen gælder ikke:

- kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser
- bofællesskaber, hvor der er særlige bestemmelser, eller
- boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige problemer

For kollegie- og ungdomsboliger gælder:

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> etageareal.

For bofællesskaber gælder:

Bofællesskaber er boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have

en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup> etageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af etagearealet (1/8).

## BILAG 2 til boliger

### Gennemgang af krav til boligstørrelse i Frederiksbergs lokalplaner fra 2013-2020

Alle etagearealer i skemaet er bruttoetagearealer, med mindre andet er angivet.

Lokalplan	Boligomfang eller boligantal (BBR)	Krav til boligstørrelsen (lokalplan)	Egentlig boligstørrelse (BBR)	Gældende Kommuneplan
<b>Tillæg 1 til 132</b> Nimbusparken	10.628 m2 i alt 5.019 m2 fordelt på 145 kollegieboliger og 5.609 m2 fordelt på 175 værelser i bofællesskab	Kollegieværelser skal være på min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet  Lejlighederne skal være minimum 115 m2	Kollegieboliger gennemsnit 35 m2 (inkl. fællesarealer)  Værelser i bofællesskab gennemsnit 32 m2 (inkl. fællesarealer)	
<b>182</b> Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej  14.08.2013	5.464 m2 boliger fordelt på 127 ungdomsboliger	Ingen krav til boligstørrelse	Ungdomsboliger gennemsnit 43 m2 (inkl. fællesarealer)	KP 2013
<b>183</b> Et område til blandede byfunktioner mellem Solbjerg, Sylows Allé og Falkoner Allé  27.01.2014	Mulighed for boliger	Ingen krav til boligstørrelse	-	KP 2013
<b>185</b> Et område ved Bern-	Mulighed for boliger	Ingen krav til boligstørrelse	-	KP 2013

hard Bangs Allé og Grøndalen 14.11.2013				
<b>186</b> Detailhandlen og boliger på H.C. Ørstedsvej 25-27 28.08.2017	Mulighed for boliger	Ingen krav til boligstørrelse	-	KP 2013
<b>187</b> Kollegie- og studieboliger ved Dirch Passers Allé 13.06.2016	1.872 m2 fordelt på 52 kollegie- og studieboliger	Kollegie- og studieboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet	Kollegie- og studieboliger gennemsnit 36 m2 (inkl. fællesarealer)	KP 2013 Kollegie-, studie- og ungdomsboliger
<b>190</b> Område omkring L.I. Brandes Allé 29.09.2014	Bevarende lokalplan	Familieboliger skal være min. 80 m2. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m2	-	KP 2013 Familieboliger
<b>191</b> Fritids- og ungdomsklub på Vagtelvej 30.01.2017	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>192</b> Boliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-17 07.12.2015	3.169 m2 fordelt på 30 nye boliger	Familieboliger skal være min. 80 m2. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m2	Familieboliger gennemsnit 106 m2	KP 2013 Familieboliger

<p><b>193</b></p> <p>Med bevarende bestemmelser for Fuglebakkebebyggelsen</p> <p>11.05.2020</p>	<p>Bevarende lokalplan</p>	<p>Ved omdannelse af erhverv til bolig i bebyggelsen ved Godthåbsvej skal en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup> tilstræbes, og der fastsættes en boligstørrelse på minimum 65 m<sup>2</sup></p>	<p>Bevarende lokalplan</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p>
<p><b>194</b></p> <p>Mariendalsvej 55-57</p> <p>22.06.2015</p>	<p>9.638 m<sup>2</sup> i alt</p> <p>5.240 m<sup>2</sup> fordelt på 49 familieboliger og 4.398 m<sup>2</sup> fordelt på 173 studieboliger</p>	<p>Lejlighederne skal være min. 110 m<sup>2</sup>. Boligstørrelsen vurderes ud fra en konkret vurdering af det samlede areal af værelserne og fællesarealerne svarende til min. 15 m<sup>2</sup> netto pr. studerende</p> <p>Seniorboliger skal være min. 80 m<sup>2</sup> og med et gennemsnitligt areal på 100 m<sup>2</sup>. Ved anlæg af fællesarealer kan gennemsnitsstørrelsen nedsættes til 95 m<sup>2</sup></p>	<p>Familieboliger gennemsnit 107 m<sup>2</sup>.</p> <p>Studieboliger gennemsnit 25 m<sup>2</sup> (inkl. fællesareal)</p>	<p>KP 2013</p> <p>Familieboliger</p> <p>Kollegie-, studie- og ungdomsboliger</p>



<b>195</b> Danasvej 22.06.2015	4.523 m2 i alt 1.354 m2 fordelt på 8 familieboliger og 3.169 m2 fordelt på 77 studieboliger	Familieboliger - boligerne skal være min. 80 m2. Ungdomsboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet	Familieboliger gennemsnit 169 m2. Studieboliger gennemsnit 41,5 m2 (inkl. fællesareal)	KP 2013 Familieboliger Kollegie-, studie- og ungdomsboliger
<b>196</b> Nordre Fasanvej 22.06.2015	2.911 m2 fordelt på 75 ungdomsboliger	Ungdomsboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet	Ungdomsboliger gennemsnit 39 m2 (inkl. fællesareal)	KP 2013 Kollegie-, studie- og ungdomsboliger
<b>197</b> Sundhedshus ved Diakonissestiftelsen 31.08.2015	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>200</b> Grundtvigs Sidevej 22.06.2015	1.718 m2 fordelt på 53 studieboliger	Ungdomsboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet	Studieboliger gennemsnit 32 m2 (inkl. fællesareal)	KP 2013 Kollegie-, studie- og ungdomsboliger
<b>201</b> Ny Skole på Grundtvigsvej 31.08.2015	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>203</b> Ny K.B. Hal 29.06.2017	Ikke mulighed for boliger	-	-	-

<b>204</b> Skolen på Duevej 21.06.2016	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>205</b> Rammelokalplan for byintegreret campus i Frederiksberg Bymidte 04.12.2017	Ikke byggeretsgivende	Kollegie- og studieboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet	-	KP 2017 Kollegie-, studie- og ungdomsboliger
<b>206</b> Nyt sognehus til Sct. Thomas Kirke på Rølighedsvej 27.11.2017	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>207</b> Udearealer til Magne-ten på Bernhard Bangs Allé 03.10.2017	Ikke mulighed for boliger	-	-	-
<b>209</b> Falkoner Centret 19.06.2017	Ikke mulighed for boliger	-	-	-

<p><b>210</b></p> <p>Almene familie- og studieboliger på C.F. Richs Vej 103</p> <p>02.10.2017</p>	<p>9.000 m2 fordelt på 220 studieboliger og 24 almene familieboliger. Heraf halvdelen som særlige boformer</p> <p>(ikke registreret i BBR endnu)</p>	<p>Familieboliger skal være min. 80 m2. Særlige boformer - fællesrum i stueetagen.</p> <p>Kollegie- og ungdomsboliger skal være min. 15 m2 netto inkl. bad og toilet</p>	<p>Studieboliger gennemsnit 41 m2 (inkl. fællesareal)</p> <p>Særlige boformer og familieboliger gennemsnit 104 m2</p> <p>ikke registreret i BBR endnu)</p>	<p>KP 2017</p> <p>Særlige boformer</p> <p>Kollegie-, studie- og ungdomsboliger</p>
<p><b>211</b></p> <p>Senioregnede boliger på Bernhard Bangs Allé 17</p> <p>16.04.2018</p>	<p>4.650 m2 fordelt på 46 familieboliger.</p> <p>(ikke registreret i BBR endnu)</p>	<p>Familieboliger skal være min. 70 m2. Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 100 m2</p>	<p>Familieboliger gennemsnit 101 m2</p> <p>(ikke registreret i BBR endnu)</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p>
<p><b>212</b></p> <p>Almene familieboliger på Falkoner Allé 128</p> <p>26.02.2018</p>	<p>1.236 m2 fordelt på 14 almene familieboliger</p>	<p>Boliger skal være min. 60 m2. Særlige boformer – bofællesskaber, overdækket pavillon</p>	<p>Særlige boformer gennemsnit 88 m2</p>	<p>KP 2017</p> <p>Særlige boformer</p>
<p><b>213</b></p> <p>CBS Student Innovation House</p> <p>29.01.2018</p>	<p>Ikke mulighed for boliger</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>214</b></p> <p>Etageboligbyggeri på Roskildevej 54</p> <p>06.11.2017</p>	<p>1.980 m2 fordelt på 41 boliger</p>	<p>Boliger skal være min. 30 m2 netto inkl. bad og toilet. Særlige boformer – venligbolig+</p>	<p>Særlige boformer gennemsnit 48 m2 (inkl. fællesarealer)</p>	<p>KP 2017</p> <p>Særlige boformer</p>

<p><b>215</b></p> <p>Madkulturens Hus, boliger og metrostation på Frederiksberg Allé 41</p> <p>24.04.2017</p>	<p>2.583 m2 fordelt på 13 familieboliger og 17 studios</p>	<p>Boliger på min. 80 m2 og med en gennemsnitsstørrelse på 100 m2</p> <p>Studios på min. 45 m2 og maks. 60 m2. Særlige boformer – gårdrum og byens tilbud</p>	<p>Familieboliger gennemsnit 126 m2.</p> <p>Særlige boformer gennemsnit 56 m2</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p> <p>Særlige boformer</p>
<p><b>216</b></p> <p>Klub til Skolen ved Bülowvej</p> <p>11.06.2018</p>	<p>Ikke mulighed for boliger</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>217</b></p> <p>Start-up City ved Finsensvej</p> <p>12.11.2018</p>	<p>4.125 m2 boliger og 2.025 m2 hotelværelser</p>	<p>Boliger og hotelværelser skal være minimum 16 m2 netto</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Særlige boformer</p>
<p><b>218</b></p> <p>Del af Frederiksberg Forsyning</p> <p>04.02.2019</p>	<p>Ikke mulighed for boliger</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b>219</b></p> <p>Bolig og KU.BE ved Dirch Passers Allé</p> <p>12.11.2018</p>	<p>6.800 m2 fordelt på bolig- og butiksbøgeri</p>	<p>Familieboliger skal være min. 65 m2. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m2</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p>

<p><b>220</b></p> <p>Familieboliger Lindenvangs Allé 3A</p> <p>19.08.2019</p>	<p>1.220 m2 fordelt på 11 familieboliger</p>	<p>Familieboliger skal være min. 65 m2. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m2</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p>
<p><b>221</b></p> <p>Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub</p> <p>17.06.2019</p>	<p>200 plejeboliger. Det lejbærende areal er 70 m2 (bolig inkl. andel af fællesarealer). Den enkelte bolig er ca. 42 m2</p>	<p>Boliger skal være på min. 38 m2</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Ældreboliger</p>
<p><b>222</b></p> <p>Plejeboliger på Betty Nansen Allé 16</p> <p>17.06.2019</p>	<p>125 plejeboliger. Boligerne varierer i størrelse fra 35 m2 til 44 m2 netto. Samlet set vil boligerne inkl. fællesarealer være minimum 60 m2 (brutto)</p>	<p>Boliger skal være på min. 35 m2</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Ældreboliger</p>
<p><b>223</b></p> <p>Rolighedsvej Bycampus</p> <p>22.06.2020</p>	<p>Kollegieboliger, særlige boformer og familieboliger</p>	<p>Familieboliger skal være min. 65 m2 og i gennemsnit min. 100 m2</p> <p>Forsker, iværksætter-boliger skal være min. 17 m2 netto, inkl. bad og toilet medregnet vindueslysning med bænke. Særlige boformer - Fæl-</p>	<p>Ikke bygget</p>	<p>KP 2017</p> <p>Familieboliger</p> <p>Særlige boformer</p> <p>Kollegie-, studie- og ungdomsboliger</p>

		<p>lesrum på 3 m<sup>2</sup>/bolig.</p> <p>Kollegieboliger skal være min. 15 m<sup>2</sup> netto inkl. bad og toilet, medregnet vindueslysning med bænke. Fællesrum på 2,5 m<sup>2</sup>/bolig</p>		
<p><b>226</b></p> <p>Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret</p> <p>02.12.2019</p>	Bevarende lokalplan	<p>Familieboliger skal være min. 65 m<sup>2</sup>. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ældreboliger skal være min. 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kollegie- og studieboliger skal være min. 15 m<sup>2</sup> netto inkl. bad og toilet</p>	Bevarende lokalplan	KP 2017
<p><b>229</b></p> <p>Lindevangshave ved Peter Bangs Vej</p> <p>22.06.2020</p>	46 tagboliger	Nye boliger skal være min. 90 m <sup>2</sup> i gennemsnit	Ikke bygget	<p>KP 2017</p> <p>Tagboliger (ved indretning af tagboliger kan boligstørrelsen tilpasses)</p>

## **BILAG 3 til boliger**

### **Brutto/nettoforholdet ved beregning af boligstørrelsen**

Boligstørrelser i Danmark opgøres og reguleres som bruttoetagearealer.

I bruttoarealet indgår boligens ydervægge samt andel af de fælles adgangsarealer (såsom trappeopgange) og andre fælles faciliteter (såsom vaskerum). Det er vanskeligt at sige noget generelt om lejligheders brutto/nettoforhold, da det bl.a. afhænger af, om der er fælles opgang, altangang, fællesfaciliteter eller lign.

Eksempel:

- For lejligheder på ca. 80-100 m<sup>2</sup> må det umiddelbart forventes, at ca. 15-20 m<sup>2</sup> går til opgang, fællesfaciliteter mv.
- Dvs. en lejlighed på 95 m<sup>2</sup> (brutto) kan eksempelvis være 75 m<sup>2</sup> (netto), når trappeopgang mv. er fratrukket.

Jo mindre lejligheden er, jo større betydning får brutto/nettoforholdet.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger er i Frederiksbergs kommuneplan reguleret ved et nettoetageareal - 15 m<sup>2</sup> - da netop brutto/nettoforholdet har stor betydning ved små boliger.

## **BILAG 4 til boliger**

### **Fællesarealer i kollegie-, studie- og ungdomsboliger**

Kollegie- og studieboliger kan opføres både som mere traditionelle gangkollegier, bofællesskabslejligheder eller små lejligheder. Det er svært at fastsætte retningslinjer for fællesarealerne, da boformerne er meget forskellige. Som hovedregel vil behovet for fællesarealer være større, jo mindre boligen/værelset er.

En gennemgang af en række kollegie- og studieboliglokalplaner på Frederiksberg viser gennemsnitlige etagearealer for den enkelte bolig på 32-43 m<sup>2</sup> og en enkelt på 25 m<sup>2</sup>. I tallet indgår også boligens andel af fællesarealerne.

Nedenfor gennemgås en række udvalgte projekter for at vise variation i boligtyperne:

#### *Tillæg til Lokalplan 132 – Nimbusparken*

I Nimbusparken er der indrettet mere traditionelle gang-kollegier (145 værelser/35 m<sup>2</sup> i gennemsnit) og bofællesskabslejligheder (175 værelser/32 m<sup>2</sup> i gennemsnit).

Gang-kollegierne er indrettet med værelser med eget toilet og bad med adgang via fordelingsgang til et fælles køkken/alrum pr. 10-12 kollegieværelser. Fælles for kollegiet er der et fællesrum i kælderen samt vaskeri mm.

De 41 bofællesskabs-lejligheder er indrettet til 5 til 8 studerende, hvor fællesarealerne fungerer som en integreret opholdsdel i sammenhæng med den studerendes værelse. Således har alle værelserne direkte adgang til lejlighedens fælles køkken/alrum. Enkelte værelser har egen altan. Der er pr. lejlighed 2 fælles bad/toilet. I stueetagen er der indrettet café.

#### Lokalplan 182 – Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej

Engbakken på Nordre Fasanvej er indrettet med 1 værelses ungdomsboliger (127 værelser/43 m<sup>2</sup> i gennemsnit).

Boligerne har indgang via en afskærmet svalegang mod nord. Svalegangen fungerer som støjbeskyttelse mod Bispeengbuen. I stueplan ligger en dagligvarebutik og Falck, mens ungdomsboligerne er placeret på 1.-7. sal. Alle boliger har eget toilet, bad og et lille køkken.

På 1. sal er der et stort fællesareal til større sociale arrangementer. Derudover er der på hver etage et mindre fællesareal for enden af gangen.

#### Lokalplan 194 – Mariendalsvej 55-57

På Mariendalsvej er der indrettet små bofællesskaber (173 værelser/25 m<sup>2</sup> i gennemsnit).

Boligerne er etableret som små fælles enheder med 4-5 værelser med eget toilet og bad omkring et fælles køkken og opholdsareal, nogle med altan. På taget er der indrettet to fælles tagterrasser.

#### Lokalplan 195 – Danasvej

På Danasvej er der indrettet studieboliger (77 værelser/41,5 m<sup>2</sup> i gennemsnit) i en tidligere erhvervsejendom.

Studieboligerne er indrettet som 1 værelses lejligheder med eget bad og et lille køkken. Derudover er der indrettet fælles køkken på hver etage samt et overdækket atrium, som er fælles for hele huset.

#### Lokalplan 196 – Detailhandel og studieboliger på Nordre Fasanvej

På Nordre Fasanvej er der indrettet 1 værelses ungdomsboliger (75 værelser/39 m<sup>2</sup> i gennemsnit).

Boligerne har eget toilet, bad og et lille køkken. I stueplan ligger en dagligvarebutik, og på 1.-5. etage er der studieboliger. Der er fællesrum på flere af etagerne.

#### Lokalplan 200 – Grundtvigs Sidevej

På Grundtvigs Sidevej er der indrettet studieboliger (52 værelser/32 i gennemsnit).

Alle boliger har eget toilet, bad og et lille køkken. I stueplan er der parkering til biler og cykler. Boligerne er placeret på 1.-4. etage med fællesrum på hver etage.



## **BILAG 5 til boliger**

### **Eksempler på beregning af boligstørrelsen**

#### **Kommuneplan 2017**

I følgende regneeksempel regnes der på et boligprojekt på 4.000 m<sup>2</sup>:

1 bolig 195 m<sup>2</sup> = 195 m<sup>2</sup>

8 boliger 125 m<sup>2</sup> = 1.000 m<sup>2</sup>

20 boliger 100 m<sup>2</sup> = 2.000 m<sup>2</sup>

6 boliger 80 m<sup>2</sup> = 480 m<sup>2</sup>

5 boliger 65 m<sup>2</sup> = 325 m<sup>2</sup>

Den gennemsnitlige boligstørrelse er i dette eksempel 100 m<sup>2</sup> og minimumsstørrelse er 65 m<sup>2</sup>.

I eksemplet opnås 40 boliger, hvoraf 11 boliger er små boliger under 80 m<sup>2</sup>.

#### **Forslag til Kommuneplan 2021**

I følgende regneeksempel regnes der på et boligprojekt på 4.000 m<sup>2</sup>:

1 bolig 195 m<sup>2</sup> = 195 m<sup>2</sup>

7 boliger 125 m<sup>2</sup> = 875 m<sup>2</sup>

21 boliger 100 m<sup>2</sup> = 2.100 m<sup>2</sup>

4 boliger 80 m<sup>2</sup> = 320 m<sup>2</sup>

1 bolig 70 m<sup>2</sup> = 70 m<sup>2</sup>

8 boliger 55 m<sup>2</sup> = 440 m<sup>2</sup>

Den gennemsnitlige boligstørrelse er i dette eksempel 95 m<sup>2</sup> og minimumsstørrelse er 55 m<sup>2</sup>.

I eksemplet opnås 42 boliger, hvoraf 13 boliger er små boliger under 80 m<sup>2</sup>.

## Byplanvedtægt 31-området mv.

By- og Miljøudvalget godkendte den 9. marts 2020, at området inden for Byplanvedtægt 31 samt lignende omkringliggende områder skal prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner. Dette af hensyn til at bevare områdets særlige identitet med blandede bebyggelsesstrukturer, villaer og baghuse med en blanding af boliger, småerhverv og grønne gårdmiljøer.

Målet er, at et nyt plangrundlag (revideret kommuneplanramme og lokalplan) sikrer, at det eksisterende bymiljø med en blanding af boliger og småerhverv samt bygningernes bevaringsværdier bliver bevaret.

Plangrundlaget skal sikre

- arkitekturpolitikens fokus på en nænsom udvikling af byen, herunder med fokus på en blandet by, hvor særligt erhvervsbygninger, der understøtter iværksættermiljøer, bør bevares.
- arkitekturpolitikens fokus på, at ny arkitektur og ændringer af eksisterende bebyggelse supplerer den eksisterende bebyggelse i respekt for det oprindelige formsprog, den oprindelige ide og tilfører byen nye værdier, som bidrager med forøget bykvalitet.
- kommuneplanens boligtilvækstprincipper om, at små og mellemstore erhverv som udgangspunkt fastholdes.

Området er et eksempel på et blandet bymiljø, der fremstår som et alsidigt kvarter både mht. anvendelse og bygningstyper. Området består af en blanding af erhverv og boliger i form af større og mindre etageboligbebyggelser, villaer og gårdmiljøer med værkstedsbygninger, som tilsammen giver en særlig identitet. Området adskiller sig på den måde fra andre mere homogene kvarterer på Frederiksberg.

Forvaltningen oplever et stigende pres på området, som betyder, at området med det nuværende plangrundlag, hvor det er udlagt til et boligområde med en bebyggelsesprocent på maks. 110, kan miste sin bygningsmæssige og funktionelle diversitet med boliger og småerhverv. Der foreslås på den baggrund ændrede kommuneplanrammer, som i højere grad understøtter den eksisterende bebyggelsesstruktur med en blanding af boliger og småerhverv.

De specifikke rammer (del af) 6.B.10 samt 6.B.9 foreslås således at skifte fra boligformål til blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter for på den måde at sikre en profil med blandede anvendelser. Ligeledes foreslås den maksimale bebyggelsesprocent nedsat fra 110 til 70. Derigennem sikres områdets identitet, blandede anvendelser og menneskelige skala.

Kommuneplanens Retningslinjer er endvidere uddybet med, at området skal prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner.

Figur a og b sidst i notatet viser, at der er et stort spænd i eksisterende bebyggelsesprocenter fra 32 og op til over 200 med de laveste bebyggelsesprocenter centralt i området. Ved at fastlægge en bebyggelsesprocent på 70 sikres, at områderne kan bevare sin åbenhed med villaer, baghuse og grønne gårdmiljøer.

Figur c viser, at anvendelserne i områderne varierer mellem erhverv og boliger, både inden for de enkelte bygninger samt bygningerne imellem inden for de enkelte ejendomme, hvor erhverv især findes i baghuse og bagvedliggende bygninger samt i stueetager i etageejendomme mod veje. Ved at fastlægge en anvendelsesprofil med blandede byfunktioner sikres områdernes diversitet.

I forslaget til rammeområde 6.C.5, der i dag er omfattet af en del af Byplanvedtægt 31, foreslås endvidere supplerende bestemmelser om, at der i lokalplanlægning og byggesagsbehandling skal tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum. Endvidere foreslås en supplerende bestemmelse om, at konvertering af erhverv til bolig i baghusene i udgangspunktet ikke tillades.

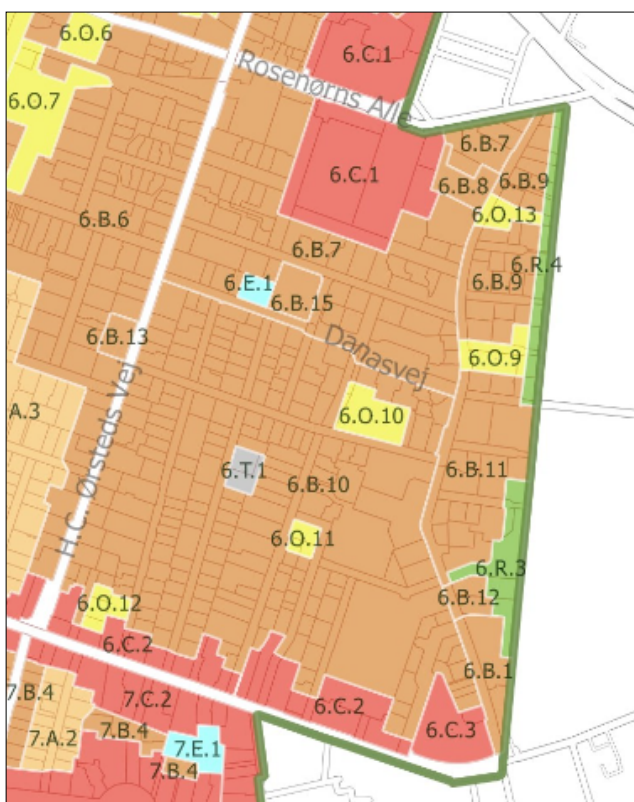
Byplanvedtægt 31, der udlægger området til boligformål, vil fortsat være gældende, og rammeændringen skal derfor følges op med en ny bevarende lokalplan for området i overensstemmelse med rammeændringen.

#### *Forslag til nye rammer*

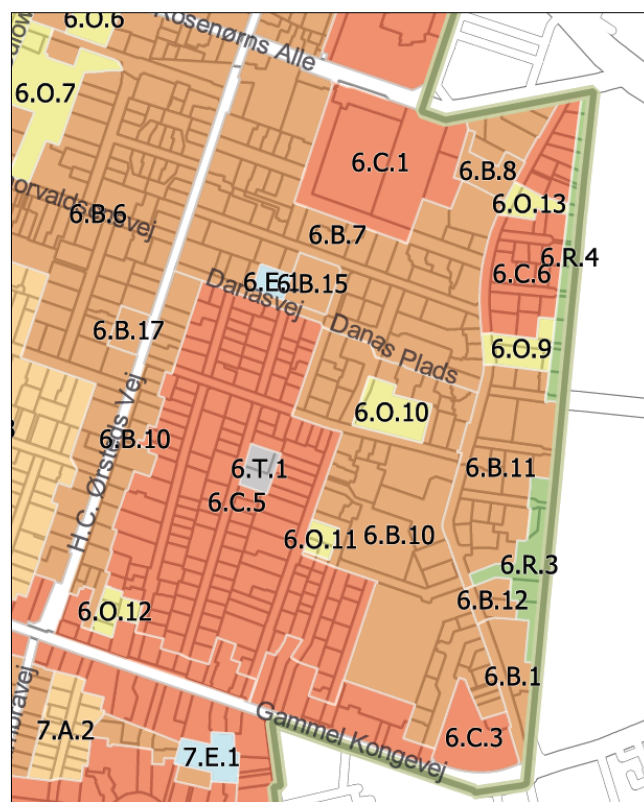
**NY:** 6.C.5: Forslag til ny ramme med afgrænsning, der erstatter del af 6.B.10

**NY:** 6.C.6: Forslag til ny ramme til erstatning for 6.B.9

#### *Eksisterende rammer*



#### *Forslag til nye rammer (6.C.5 og 6.C.6)*

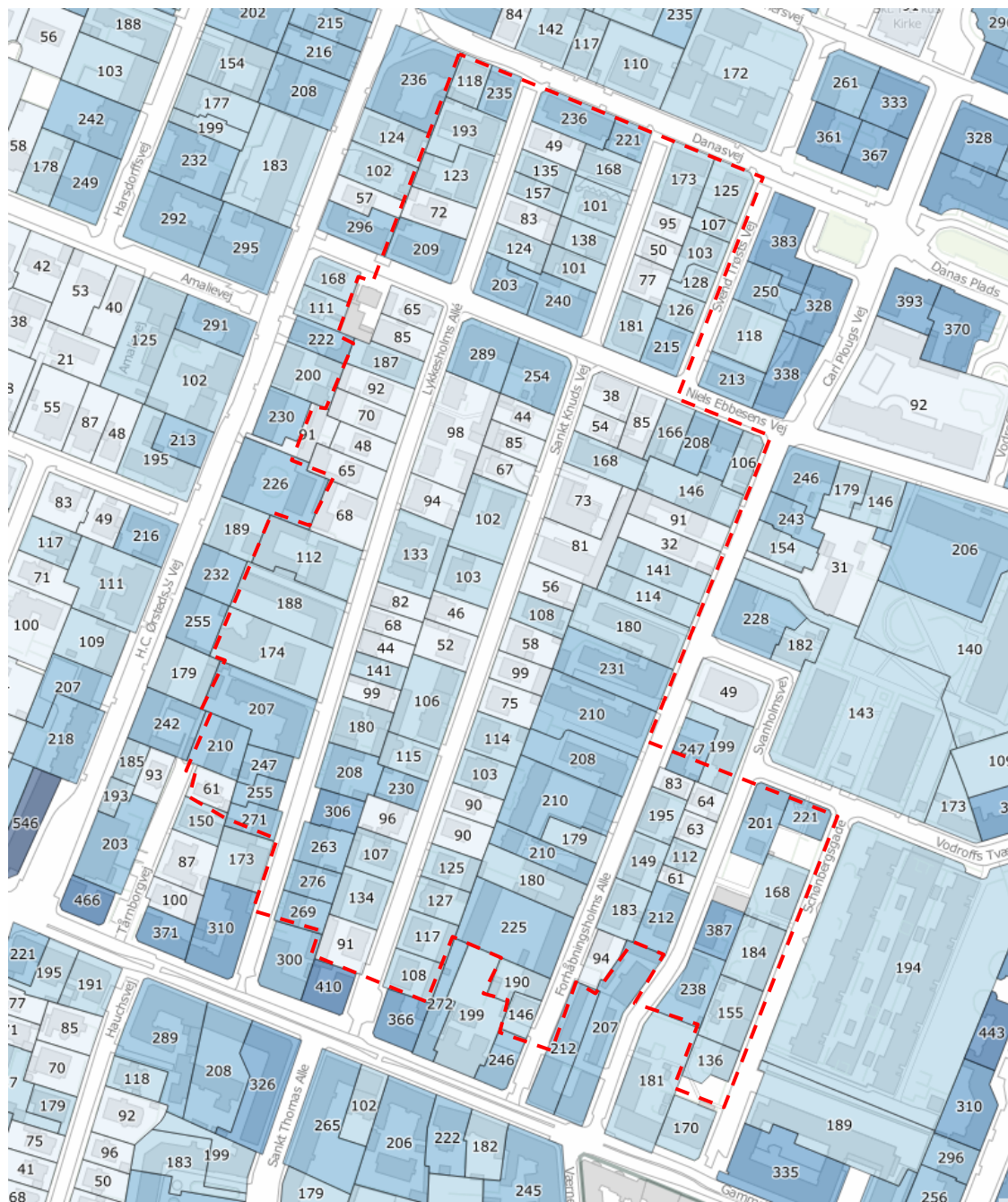


NY 6.C.5 (erstatning for del af 6.B.10) Forhåbningsholms Allé	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter	70	4 etager	Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene til bolig, herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende, tillades i udgangspunktet ikke. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Danasvej. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaer samt træer og grønne gårdrum
NY 6.C.6 (erstatning for 6.B.9) Søfronten nord	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter	70	4 etager	Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalstrøg - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalstrøg) sidst i rammedelen

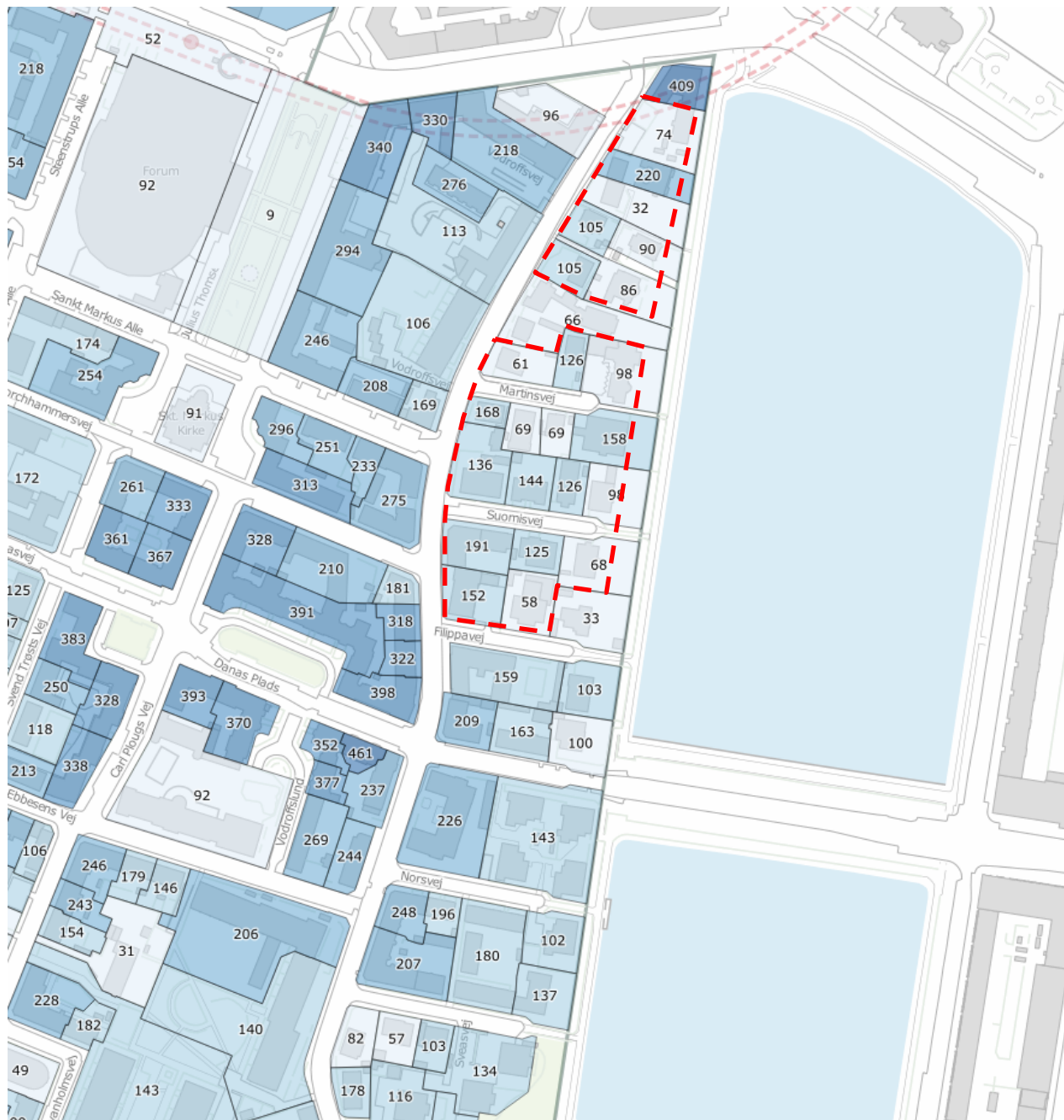
Område 6.B.10 indskrænkes til at omfatte ejendommen mod H.C. Ørstedsvej samt ejendomme mod Vodroffsvej mv.

6.B.10 Forhåbningsholms Allé—H.C. Ørsteds Vej /Vodroffsvej	Boligområde: Etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelsstrøg - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for H.C. Ørsteds Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H. C. Ørsteds Vej og i den nederste etage langs Danasvej
---	---------------------------	-----	----------	---

Figur a. Eksisterende bebyggelsesprocenter i området for forslag til ny ramme 6.C.5. Bebyggelsesprocenter ligger i spændet fra 32 til 289 med de laveste bebyggelsesprocenter centralt i området og de højeste bebyggelsesprocenter i etageejendomme langs vejene.



Figur b. Eksisterende bebyggelsesprocenter i området for forslag til ny ramme 6.C.6. Bebyggelsesprocenter varierer meget og ligger i spændet fra godt 30 til over 200 med de laveste bebyggelsesprocenter primært i ejendomme beliggende mod Skt. Jørgens Sø.



Figur c. Eksisterende anvendelser i området på bygningsniveau.

