

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



BYFornyelses STRATEGI 2015 - 2018

Frederiksberg skal blive endnu bedre

Frederiksberg er en dejlig by. Med sin helt særlige æstetik, den fine arkitektur, grønne parker og spændende byrum. Byen er så speciel, at man mange steder bogstaveligt talt kan se, når man krydser kommunegrænsen.

Men der er altid rum for forbedring. Også på Frederiksberg. Det er baggrunden for denne byfornyelsesstrategi. Den skal bidrage til, at vi har nok attraktive og tidssvarende boliger, og at vi har grønne områder og spændende byrum til glæde for byens borgere.

Det vigtigste mål med strategien er at forbedre de ejendomme og gårde, som har størst behov. Særligt lægges der vægt på ejendomme, som mangler tidssvarende bade- og toiletforhold. En del gårde er små og asfalterede, uden dagslys og mulighed for at børn kan lege, og voksne mødes. Det kræver forbedring.

Byfornyelsesstrategien skal også være med til, at Frederiksberg Kommune når målet om, at byen skal være CO2-neutral i 2035. Det sker ved en særlig indsats for de ejendomme, hvor nye installationer og renoveringer kan give stor reduktion i CO2-udledningen.

Vi håber, at du finder vores byfornyelsesstrategi 2015-2018 spændende, og tager godt imod den og dens mange tilbud til borgere og boligforeninger, der gerne vil være med til at forbedre vores by.

Sammen kan vi gøre Frederiksberg til et endnu dejligere sted. For borgerne, for virksomhederne og for alle vores gæster.

Venlig hilsen

Borgmester Jørgen Glenthøj / Udvalgsformand Margit Ørsted



Jørgen Glenthøj



Margit Ørsted

INDHOLD

Forord	2
Vision og målsætning	3
Sammenhæng mellem strategier	5
Kriterier for byfornyelse	10
Prioritering af kriterier	16
Hvordan ansøger man?	17

VISION & MÅLSÆTNING

Byfornyelsesstrategi 2015-2018 skal sætte gang i udviklingen af Frederiksbergs boligmasse og gårdanlæg. Strategien skal tage sigte på at udvikle og omdanne de dårligste boliger for at gøre dem attraktive for både bosætning og private investeringer. Samtidig skal der være fokus på social bæredygtighed – vi skal have boliger til alle og til alle livets faser. Byfornyelsen skal generelt medvirke til en forbedring af boligstandarden og sikre tidssvarende boliger af høj kvalitet.

Med byfornyelsesloven som værktøj skal der etableres større og bedre fælles friarealer. Små og uhensigtsmæssige gårdrum kan med fordel sammenlægges og gøres grønnere. Ulige fordelte opholdsarealer skal omdannes til egnede uden-dørsarealer med adgang til sollys, vanskelige adgangsforhold skal afhjælpes, og affaldhåndteringen skal ske på en hensigtsmæssig og bæredygtig måde. Ydermere skal der være mulighed for at etablere altaner, grønne tage og taghaver, således at baggårdene kan blive til vores grønne åndehuller i hverdagen.

Byfornyelsestilskuddet skal give incitament til, at private ejere igangsætter renoverings- og forbedringsarbejder på deres ejendomme, så boligmassen på Frederiksberg løbende vedligeholdes, og fremstår i god stand i bybilledet.

Boligerne skal forbedres indendørs med tidssvarende køkkener og badeforhold. Private ejendomsere har mulighed for at modtage byfornyelsesstøtte til istandsættelse af deres ejendomme. Dette forudsætter, at de også selv investerer økonomisk i renoveringsarbejdet ved at supplere den offentlige støtte med egne midler.

Målet er en fokuseret og tværgående byfornyelsesindsats. Det er afgørende, at nedslidte karréer fremstår som gennemarbejdede helhedsløsninger efter byfornyelsen.

Byfornyelsen på Frederiksberg skal være med til at sikre tidssvarende, kvalitative boliger og flere grønne friarealer til glæde og gavn for byens borgere.

Vi vil...

... sikre tidssvarende boliger af høj kvalitet

Vi vil...

... etablere større og grønnere fælles friarealer

Vi vil...

... opfordre alle til at investere i vores by



SAMMENHÆNG MELLEML STRATEGIER

Frederiksbergstrategien

I Frederiksberg Kommune vil vi sikre, at Frederiksberg også i fremtiden er en bæredygtig og levende by. De fire mål fra Frederiksbergstrategien angiver den strategiske ramme for byens udvikling.

- Frederiksberg skal være et bæredygtigt storbyområde, der er rustet til fremtidens klima
- Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby
- Frederiksberg skal være en attraktiv destination i hovedstaden
- Frederiksberg skal være et levende byområde, der understøtter borgernes livskvalitet i hverdagen

Visionen er, at Frederiksberg skal være det sunde, pulserende og grønne hjerte i Hoved-

staden. Et af de vigtige redskaber i arbejdet med denne vision er byfornyelsen.

I de seneste år har vi haft et stigende befolkningstal på Frederiksberg. Dette skaber et behov for både varierede boligtilbud og grønne åndehuller af høj kvalitet. Borgere, som ønsker at blive boende i byen, lægger vægt på, at Frederiksberg har gode, sunde og tidssvarende boliger.

Byfornyelsen på Frederiksberg skal være med til at styrke et varieret udbud af attraktive boliger med velindrettede udearealer. Adgang til grønne rekreative områder er centralt for livskvalitet i hverdagen, og derfor skal byfornyelsen også være med til at sikre borgernes mulighed for at benytte grønne opholdsarealer i velholdte rekreative nærområder.

Områdefornyelse

Områdefornyelse er en fysisk, social og kulturel indsats, hvor kommuner med støtte fra staten skal medvirke til en positiv udvikling af problemramte byområder. Fornyelsen skal ske i samarbejde med områdets interessenter - dvs. beboere, foreninger, organisationer, institutioner, virksomheder mv., der inviteres til at deltage i planlægningen og gennemførelsen af indsatsen.

I Frederiksbergstrategien er en målsætning om, at der aktivt og tværgående arbejdes mod at integrere målene for byens udvikling i planlægningen af konkrete projekter og aktiviteter. Denne målsætning skal sikre sammenhæng og udnyttelse af synergieffekter særligt mellem byfornyelsen og områdefornyelsesindsatserne. Derfor prioriteres byfornyelsesprojekter, som er beliggende indenfor eksisterende område-

fornyelsesområder. Samtidig er det lovmæssig bestemt, at kommunerne skal fokusere byfornyelsesindsatsen, der hvor der er iværksat områdefornyelse, såfremt området indeholder ejendomme og potentielle fælles friarealer, der i øvrigt opfylder kriterierne.

Byfornyelsen på Frederiksberg skal i samspil med områdefornyelserne få mest muligt ud af investeringerne i et område. De to typer af indsats skal i et tværgående samarbejde supplere og understøtte hinanden og dermed sikre, at byen får mest muligt ud af investeringerne.



Klimatilpasningsplan

Frederiksberg Kommune har sammen med Københavns Kommune udarbejdet en klimatilpasningsplan. Planen lægger op til en ambitiøs og langsigtet indsats, der både håndterer de store mængder af regnvand og samtidig gør Frederiksberg grønnere. Planens mål er 30% afkobling af regnvand, og der er udarbejdet skybrudskonkretiseringsplaner for Frederiksberg Øst og Vest.

I byfornyelsen arbejder kommunen med klimatilpasning i forbindelse med gårdrenoveringer, hvor mulighederne for at håndtere noget af ejendommenes regnvand lokalt overvejes, f.eks. ved etablering af grønne tage, nedsivning eller underjordisk magasinering.

Affalds- og ressourceplan

Gennem byfornyelse er der god mulighed for at ændre på affaldssystemet i de berørte ejendomme. Det gælder alt fra affaldindsamling, til sammenlægning af gårde med mulighed for nye adgangsveje og fælles beholdere. Byfornyelsen sætter fysiske spor for de næste mange år, og derfor er det vigtigt at benytte lejligheden til at finde gode fremadrettede løsninger.

Affaldsindsamling skal tilpasses borgernes behov, og i en tæt by er det en udfordring at balancere en effektiv affaldsindsamling med byens liv og begrænset plads.

Støjhandlingsplan

Frederiksbergstrategien har en vision om at udvikle Frederiksberg til at være det sunde, pulserende og grønne hjerte i Hovedstaden. Støj og sundhed, tænkt i et bredt perspektiv, handler både om at sænke støjniveauet ved boliger samt at skabe attraktive byrum og rekreative områder, hvor der er mulighed for at restituere. Støjniveauet er en vigtig parameter i udviklingen af attraktive byrum og parker.

Støjhandlingsplanen fastsætter langsigtede mål for reduktion af støj over en 30 årig periode. Målet er, at antallet af boliger belastet af et støjniveau over en grænseværdi på 58 dB skal reduceres markant. Samtidig skal ingen bolig udsættes for en støjbelastning over 68 dB.

I dag er ca. 44% af boligerne i kommunen belastet af et støjniveau over 58 dB (beregnet ved husfacaden), og cirka 9,6% af boligerne i kommunen er belastet af et støjniveau over 68 dB.

Med byfornyelsen som redskab er det bl.a. muligt at sænke støjniveauet inde i boligen med eksempelvis isætning af lydvinduer. I udviklingen af byrum kan lyddesign og støjafskærmning benyttes til at skabe spændende og markante byrum. Solbjerg Plads er et eksempel, hvor lyd indgår som en del af landskabsarkitekturen.



KRITERIER FOR BYFORNYELSE

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at private ejendomme i perioden 2015-2018 kan søge om midler til bygningsfornyelse og etablering af fælles gårdanlæg på baggrund af følgende kriterier.

Bygningsfornyelse

Kondemnering

Reglerne om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum har til formål at sikre, at der gribes ind overfor sundheds- og brandfarlige forhold i ejendomme. I henhold til byfornyelseslovens § 75, stk. 1, påhviler det imidlertid kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med bygninger, som bruges til bolig eller ophold, samt at gribe ind i de tilfælde, hvor disse bygninger ved deres indretning eller beliggenhed er sundheds- eller brandfarlige.

Afhjælpning af kondemnable forhold er en lov-bunden opgave. Hvis en bygning eller en del af en bygning til beboelse eller ophold for mennesker frembyder sundhedsfare eller brandfare for brugerne, betegnes bygningen som kondemnabel.

Utidssvarende toilet- og badeforhold

Mangel på de mest basale installationer og tidssvarende sanitære forhold, er et af hovedfokusområderne i Frederiksberg Kommunes byfornyelsesstrategi.

Indsatsen for at tilvejebringe tidssvarende forhold har været særligt prioriteret med hen-

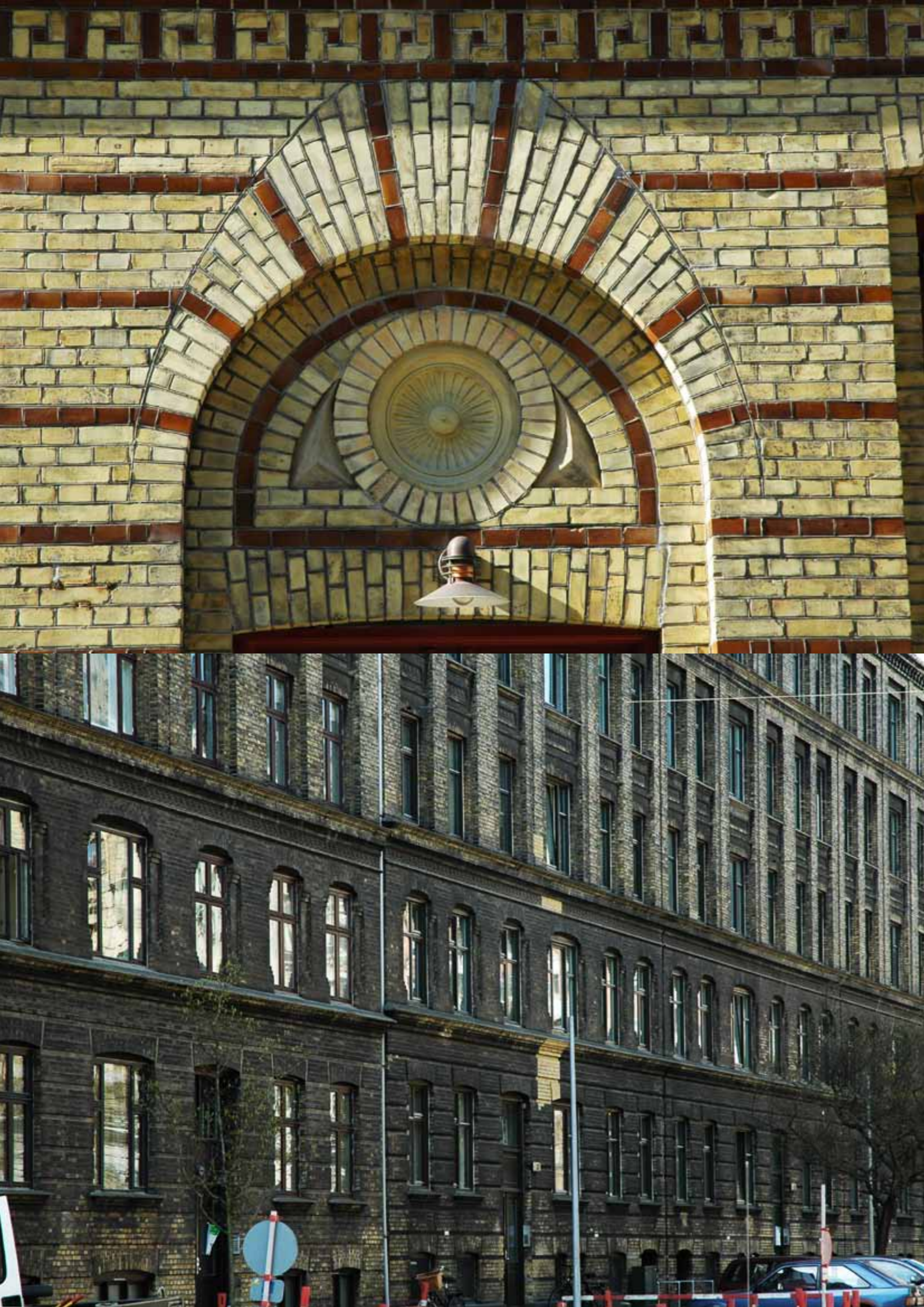
blik på at sikre ordentlige hygiejniske forhold, der minimerer spredning af sygdom, og samtidig sikrer de enkelte boligenheder selvstændig adgang til toilet- og badeforhold.

Muligheden for individuel adgang til tidssvarende toiletter og badeværelser er tæt forbundet med livskvalitet i hverdagen samt borgernes stadig stigende forventninger til boliger i høj kvalitet.

Energireducerende tiltag & klimasikring

Frederiksberg Kommune har som målsætning at reducere CO₂-udledningen for hele byen. Kommunalbestyrelsen har en ambitiøs plan om, at Frederiksberg skal være CO₂-neutral i 2035, og gennem strategisk energiplanlægning omstilles til et samfund på vedvarende energi. Dette opnås økonomisk bedst ved samtidig at sænke energiforbruget i bygningerne. Byfornyelsesindsatsen er et aktivt redskab til nedbringelse af energiforbruget og CO₂-udledningen.

Målsætningen i Klimatilpasningsplan 2012 er at tilpasse Frederiksberg til fremtidens klima.



Vi skal i fremtiden kunne håndtere øgede regnmængder, stigende vandstande og en stigning i frekvensen af de såkaldte "100-års regne", som vi oplevede det i 2010.

Ved hjælp af byfornyelse kan Frederiksberg Kommune styrke de tiltag, som vil ruste de enkelte ejendomme til at modstå disse klimapåvirkninger. Det handler om at sikre og opgradere kloaksystemet og bygninger, opsamle og forsinke regnvandsudledningen til det offentlige kloaksystem m.m.

Altaner, grønne tage og taghaver

Byens tage kan være med til at løse udfordringer i forhold til manglende bolignære opholdsarealer og i forhold til indsatsen mod oversvømmelser som følge af kraftige regnskyl. Frederiksberg Kommune har fokus på at udvikle innovative løsninger, som kan ruste byen til fremtidens klimaændringer.

Frederiksberg er en af Nordeuropas tættest bebyggede kommuner. På trods af dette, har kommunen karakter af at være grøn - et karaktertræk der kan forstærkes gennem inddragelse af den "5. facade", taget, i byens grønne profil. Ved at udnytte tage som opholdsarealer tilvejebringes hårdt tiltrængte udearealer tæt på boligen som supplement til arealer på terræn. Taget får en rekreativ og social værdi, når man udnytter det til ophold og aktivitet.

Etablering af taghaver kan være et væsentligt bidrag til forbedring af disse forhold, og Frederiksberg Kommune vil prioritere projekter, der indeholder etablering af grønne taghaver. Muligheden for udendørs opholdsarealer tæt på boligen er tæt knyttet til opfattelsen af livskvalitet i hverdagen, og Frederiksberg har med sin kompakte bystruktur behov for at sikre så mange åndehuller og opholdssteder som mu-

ligt. Etablering af altaner er en oplagt mulighed for at sikre et udendørs opholdsareal tæt på boligen, også i etageejendomme.

For ejer- og andelsboligforeninger, vil etablering af altaner ikke være støtteberettiget, men for udlejningsejendomme, vil etablering af altaner være en lejefinansieret forbedringsudgift.

Hovedstrøg og støjreducerende tiltag

Frederiksberg Kommune har en målsætning om, at Frederiksberg skal være en attraktiv destination i Hovedstaden, og derfor skal eksisterende attraktioner og byens kulturhistoriske traditioner udvikles. Frederiksbergs identitet er uløseligt forbundet med de mange smukke bygninger, der sammen med den grønne profil, gør byen til noget helt særligt.

Hovedstrøgene er kendetegnet ved at være særlig belastede trafikalt med store støjgener til følge, men de er også Frederiksberg Kommunes ansigt udadtil for de mange mennesker, der dagligt lever og færdes i og igennem byen.

Ved at give ejendomme langs kommunens hovedstrøg mulighed for at søge om støtte til istandsættelse, kan Frederiksberg Kommune aktivt være med til at sikre byens profil på de befærdede hovedstrøg. Ved at give støtte til denne type ejendomme, er det ikke blot ejere og beboere der får del i forskønnelse af byens ejendomme, men også dem der arbejder, færdes, og opholder sig på Frederiksberg. Beboerne kan samtidig sikres mod støjen fra de trafikalt belastede hovedstrøg ved etablering af lydvinduer, der reducerer det indendørs støjniveau væsentligt. Dette er i tråd med Frederiksberg Kommunes Støjhandlingsplan, og samtidig kan der søges støtte i By- og Miljøudvalgets støjpulje til etablering af lydglas.



Fælles gårdanlæg

Utidssvarende opholdsarealer

Manglende opholdsarealer kan bevirke, at det ikke er fysik muligt at etablere tidssvarende arealer til ophold og leg. Samtidig kan, for eksempel jordforurening og manglende adgang til sollys have bevirket, at man har set sig nødsaget til at belægge store dele af gården med asfalt eller anden hård belægning.

Byfornyelsesstøtte gives således også til ejendomme med utidssvarende opholdsarealer.

Vanskelige adgangsforhold

I den klassiske karrestruktur, som ofte ses på Frederiksberg, kan der være ejendomme som på grund af deres placering, har vanskelig eller ingen direkte adgang til gårdanlægget.

I disse ejendomme er der eksempler på, at beboerne skal ind i de enkelte lejligheder for at kunne komme i gården ved hjælp af bagtrappen, eller igennem kælderen for at komme om i gården. Det vanskeliggør optimal brug af gården, og kan udelukke muligheden for at få barnevogne eller cykler med i gården.

Ejendomme med vanskelige adgangsforhold til gårdanlæggene kan også søge byfornyelsesstøtte.

Utidssvarende håndtering af affald

Der er stadig steder på Frederiksberg, hvor affaldsafhentning foregår på en utidssvarende og uhensigtsmæssig måde. For eksempel kan affaldscontainere være placeret i kældernedgange med både utilstrækkelig arbejdshøjde og ringe mulighed for at transportere affaldet til gadeniveau. I andre tilfælde bliver affaldet opbevaret langs husfacader umiddelbart ud til fortovet og offentlige arealer.

I mange tilfælde vil en samlet affaldsplan, som vedrører flere ejendomme, også kunne skabe en mere effektiv affaldsafhentning og samtidig

minimere pladsbehovet på overfladearealet, der i stedet kan udnyttes til opholdsareal. Også de arbejdsmiljømæssige aspekter i kommunens affalds- og ressourceplan kan gennemføres i forbindelse med etablering af opholdsarealerne.

Klimatilpasning af opholdsarealer

I forbindelse med gårdrenoveringer vil det ofte være muligt at forgrønne områderne og i højere grad gøre dem egnede til nedsivning og tilbageholdelse af regnvand. Byfornyelsesstøtte gives således også til ejendomme, som via klimatilpasningsprojekter og anvendelse af LAR (Lokal Afledning af Regnvand), medvirker til tilbageholdelse og afkoblingen af regnvand til det almindelige kloaksystem.

Ulige fordeling af opholdsarealer

Den arealmæssige fordeling i boligkarréerne på Frederiksberg blev i de fleste tilfælde fastlagt for mere end 100 år siden. Det var en periode, hvor muligheden for at give beboerne i ejendommene adgang til egnede udendørs opholdsarealer og sollys ikke blev vægtet så højt.

Derudover var der meget stor variation i forholdet mellem størrelsen af opholdsarealet og antallet af beboere i de tilhørende ejendomme. Dette forhold betyder, at der stadig er mange steder på Frederiksberg, hvor ejendomme med ganske mange boliger har et uforholdsmæssigt lille udendørs opholdsareal. Andre steder med samme karrestruktur kan forholdene være ganske modsat.

En mere ligelig adgang til byens, i forvejen begrænsede udendørsopholdsarealer, vil samlet set give et større antal borgere større livskvalitet i hverdagen. Byfornyelsesstøtte kan således også gives til karréer, hvor der er en ulige fordeling af opholdsarealer.

PRIORITERING AF KRITERIER



Ansøgninger om byfornyelsesmidler bliver bl.a. vurderet på baggrund af byfornyelseskriterierne samt beliggenhed. Projekter der ligger i et område, der er udpeget som områdefornyelse prioriteres højt. Det tilstræbes at ansøgninger indeholder flere af kriterierne, da der ønskes gennemarbejdede helhedsløsninger for så mange boliger som muligt. De prioriterede kriterier er ikke udtømmende, men det enkelte projekt og de enkelte ejendomme bliver vurderet individuelt på baggrund af byfornyelsesloven.

Etablering af grønne gårdanlæg, afhjælpning af kondemnabile boliger og energireoverende tiltag er alle højt prioriterede. Ansøgninger om disse forhold vægtes dog endnu højere, hvis de samtidig indeholder flere af nedenstående byfornyelseskriterier.

Ansøgningsskriterier i prioriteret rækkefølge for ejendomme:

- Afhjælpning af kondemnabile forhold
- Etablering af badeværelser
- Energieffektivisering og klimasikring
- Etablering af altaner, grønne tage og taghaver
- Støjreducerende tiltag og ejendomme på hovedstrøg

Ansøgningsskriterier i prioriteret rækkefølge for gårdanlæg:

- Utidssvarende opholdsarealer
- Vanskelige adgangsforhold
- Utidssvarende håndtering af affald
- Klimatilpasning
- Ulige fordeling af opholdsarealer

Tekniske kriterier for miljø- og energi:

Kommunalbestyrelsen vedtog den 5. oktober 2009 retningslinjer for miljø i byggeri. Retningslinjerne er udmøntet i et sæt tjeklister med konkrete krav og anbefalinger for energi, materialer, affald, vand mv. Kommunalbestyrelsen vedtog, at tjeklisternes krav og anbefalinger altid skal anvendes ved kommunalt byggeri dog således, at der (omkring anbefalingernes anvendelse) altid skal foretages en konkret vurdering ud fra økonomi m.v.. Ved støttet byggeri (som byfornyelse) skal retningslinjerne implementeres på en sådan måde, at anlægsudgiften ikke overstiger det samlede maksimale beløb for hvornår, der kan modtages støtte.

Retningslinjerne findes her:
www.frederiksberg.dk/Borger/Bolig-og-byggeri/Byggeri/Miljoe-og-energi/Miljoe-forhold-ved-byggeri.aspx

HVORDAN ANSØGER MAN?

En ansøgning skal indeholde en beskrivelse og en prissætning, der kan foretages på *Ansøgningskema 1*, som du finder på www.frederiksberg.dk under punktet Byfornyelse.

Det er et krav, at der indgås en aftale med en teknisk og administrativ rådgiver. Derfor kan det være en fordel at kontakte en tekniker til at bistå med udarbejdelsen af ansøgningen.

Ansøgninger sendes til:
Frederiksberg Kommune
Bygge-, Plan, og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Mrk: Byfornyelse

Beboerdemokrati

Ejer- og andelsboligforeninger skal vedlægge et referat fra en generalforsamlingen, hvor det fremgår, at projektet er godkendt.

I udlejningsejendomme skal udlejer høre lejerne om projektet. Det er udlejers pligt at udarbejde et høringsmateriale, hvori projektets omfang beskrives. Det skal desuden fremgå, hvornår projektet planlægges gennemført, hvilke konsekvenser det vil få på huslejen, samt beboernes mulighed for at blive genhuset og få indfasningsstøtte. Beboerne skal have en rimelig tid til at komme med ændringsforslag eller indsigelser. Alle henvendelser fra ejendommens beboere skal besvares af udlejer, og såvel indsigelse som besvarelse vil indgå i sagsbehandlingen.

Kan min ejendom få byfornyelsesstøtte?

Det afhænger af, hvor din ejendom er beliggende og om de kriterier, der er besluttet for byfornyelse på Frederiksberg, er opfyldt.

Hvilke arbejder kan støttes og hvor stor er støtten?

Til ejer- og andelsforeninger kan der opnås støtte i henhold til de angivne kriterier, når der samtidig gennemføres større forbedringsarbejder. Hvor stor en andel støtte man kan få bliver individuelt forhandlet. Til udlejningsejendomme kan der ydes tilskud til vedligeholdelsesarbejder, en del af lejeforhøjelsen som følge af forbedringsarbejder, genhusning samt indfasningsstøtte som hjælp til nedsættelse af lejeforhold.

Hvordan foregår en genhusning?

Når en udlejningsejendom bliver byfornyet, er det i et omfang nødvendigt at genhuse beboerne. Ved en permanent genhusning, genhuses beboerne i boliger af mindst samme størrelse og med samme udstyr som den bolig, der byfornyes. Ved en midlertidig genhusning kan størrelse og standard variere. Genhusningen foregår i typisk 6 måneder, og lejeren betaler i genhusningsperioden den samme leje som hidtil. Flytteudgifter betales af kommunen og staten.

Ønsker lejeren at fraflytte den bolig, som byfornyes, er der mulighed for permanent genhusning i en tilsvarende bolig. Er lejen højere i den nye bolig yder kommunen indfasningsstøtte i 10 år for 2/3 af forskellen mellem den nye og den gamle leje. Indfasningsstøtten aftrappes med lige store dele over 10 år. Finder lejeren selv en bolig, og afstår han/hun fra retten til genhusning, er der mulighed for at modtage en godtgørelse.

Kan vores ejendom få støtte til etablering af fælles friarealer?

Du kan opnå støtte hvis kriterierne for etablering af fælles gårdanlæg er overholdt, og hvis gårdfornyelsen omfatter samtlige ejendomme i karreen eller i særlige tilfælde et væsentlig antal ejendomme.

Hvordan får jeg kendskab til ændringer i kriterierne?

Såfremt kommunalbestyrelsen har besluttet at ændre kriterierne bliver der informeret herom i de lokale aviser og på www.frederiksberg.dk



Kontakt
Byudvikling

T: 3821 4240 eller 3821 4243
E: byforny@frederiksberg.dk