



FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



# Udbygning af den blandede by

Boligpolitisk udspil  
Juni 2022



# Forord

## Hjælp os med at fastholde Frederiksberg som en blandet by

Kære Frederiksbergborgere og aktører i den frederiksbergske boligforsyning,

Frederiksberg skal være en blandet by. En by for alle, hvor både børnefamilier, ældre og unge kan bo og leve godt. Og hvor der er boliger til alle indkomstgrupper.

Udgangspunktet er godt. Frederiksberg rummer en varieret sammensætning af kvarterer med forskellige boligtyper med stor variation i både størrelser og ejerformer. Her er nært til det meste - til butiksliv, erhverv, offentlige funktioner samt kultur- og fritidsliv.

Men den blandede by er under pres. Priserne på boliger stiger, hvor de kan, og på den måde, de kan. Det betyder, at Frederiksberg stille og roligt risikerer at udelukke borgere med lave og almindelige indkomster, og *det* er ikke en blandet by. De høje priser på boliger har også gjort det attraktivt at konvertere fra erhverv til bolig, hvilket sætter særligt de små erhvervslejemål, som også er vigtige for den blandede

by, under pres. Og markedsudviklingen betyder også, at det er svært at få nye boligformer og nye boligfællesskaber lanceret og etableret.

Derfor har vi lavet dette boligpolitiske udspil – Fastholdelse af den blandede by. Udspillet rummer en række initiativer, som blandt andet skal sikre, at der kommer flere almene boliger på Frederiksberg, flere andelsboliger, og at vi arbejder for nye boligtyper med fokus på fællesskaber. Nogle af initiativerne lægger op til ændring af kommuneplanen, mens andre handler om tættere dialog og samarbejde med aktørerne i den frederiksbergske boligforsyning. Byen er grøn og har luft. Arkitekturen er smuk og traditionsrig og sådan skal det blive ved at være – men vi har et ønske om, at når byen udvikles, så skal det bidrage til den blandede by. For det er ikke noget mål i sig selv at få flere dyre boliger på Frederiksberg – tværtimod.



*Borgmester  
Michael Vindfeldt*



*Formand for By- og  
Erhvervsstrategisk Udvalg  
Lone Loklindt*



*Formand for  
Klima-, Plan- og Boligudvalget  
Pelle Dragsted*

# Udbygning af den blandede by

## Indhold

<b>Forord</b>	3
<b>Den blandede by</b>	
Den blandede by er en bæredygtig by	5
Den blandede by kommer ikke af sig selv	6
Frederiksberg har et unikt udgangspunkt for en blandet by	8
<b>Karakteristik af boligmassen</b>	
Der er ca. 56.400 boliger på Frederiksberg	10
<b>Kommunens boligpolitiske virkemidler</b>	
Hvad er en kommunal opgave i forhold til boliger?	11
Nye værktøjer i medfør af boligaftalen	11
<b>Udvikling på boligområdet</b>	
Beslutede boligprojekter	12
<b>Boligpolitik - hvad er allerede i gang?</b>	
Boligpolitiske indsatser i dag	14
Boligpolitik - hvad er allerede i gang?	16
Almene boliger	16
Rammeaftale om boligsocial anvisning	17
Rolighedsvej Bycampus - nye boliger målrettet unge	17
Kortlægning af boligbehov for seniorer	17
Styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme	18
Redningsplan for Frederiksberg Boligfond	18
<b>Forslag til nye tiltag</b>	
Nye boligpolitiske initiativer	19
Revision af boligpolitiske redskaber i kommuneplanen	20
Nye almene boliger	22
Nye boligtyper med fokus på fællesskaber	24
Samarbejde om boliganvisning	25
Strategi for kommunale beboelsesejendomme	25
Styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond	25
Analyse af boligernes betalbarhed på Frederiksberg	26
Dialog med staten om yderligere kommunale handlemuligheder	27
Fremtidige muligheder i byudvikling	27

# Den blandede by

## Den blandede by er en bæredygtig by

Frederiksberg har en varieret sammensætning af kvarterer med forskellige boligtyper blandet med erhverv, detailhandel og uddannelsesinstitutioner. De nære offentlige servicetilbud og byens kultur- og fritidsfaciliteter sætter, sammen med de mange forskelligartede byrum med plads til både aktivt byliv og fred og ro i det grønne, sit præg på byen.

Byens mange tilbud, hvor der er nært til alt, er med til at skabe forudsætningerne for, at både familier, par og singler kan leve et bæredygtigt storbyliv, og de mange forskellige boligtyper med stor variation i størrelser og ejerformer bidrager til at skabe en blandet by med plads til alle indkomster, hvor mange forskellige borgere lever side om side med tilhørende muligheder for at kende og forstå hinanden.

Den blandede by er med andre ord forudsætning for den miljømæssigt og socialt bæredygtige by.

Men selvom Frederiksberg har gode forudsætninger for at være og forblive en blandet by, er der tendenser, der peger i den modsatte retning. De stigende priser på både ejer-, leje- og andelsboliger gør det stadig sværere for borgere med lavere indkomster at finde en bolig. Grundejere og udviklere ønsker at omdanne erhvervslokaler til boliger, hvilket presser især de små kreative erhverv ud af byen. Og ændringer i familiemønstre betyder, at stadig flere af byens mange små boliger bebos af kun én person, mens børnefamilierne har svært ved at finde boliger, der passer til deres behov.

Disse tendenser risikerer på længere sigt at forringe Frederiksbergs muligheder for at være en by for alle med blandede og levende kvarterer; at være en blandet by.



### Boligpolitisk mål

Målet i den eksisterende boligpolitik er at fastholde den blandede by og den varierede boligsammensætning. En ny boligpolitik vil have som mål at udbygge den blandede by med en større andel af betalbare boliger og skabe bedre adgang til dem, samtidig med at Frederiksbergs mange bymæssige kvaliteter opretholdes.

*AAB har opført 16 almene familieboliger ud mod Ågade. Almene boliger på Frederiksberg skal – ligesom alt andet byggeri – indpasses nænsomt i byens sammenhæng og bidrage til den blandede by*

# Den blandede by

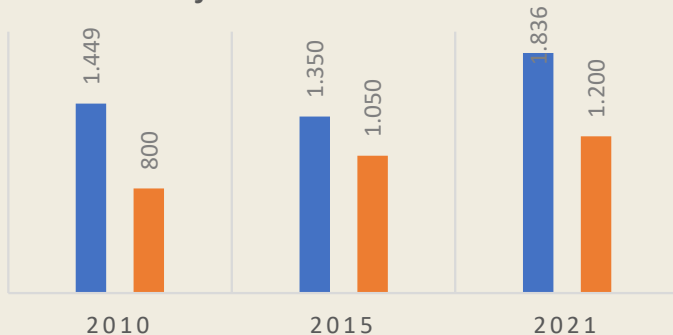
## Den blandede by kommer ikke af sig selv

De seneste årtiers byudvikling har i høj grad været præget af vækst i grund- og ejendomspriser. Det har skabt muligheder for privat boligudbygning, der ellers stort set var gået i stå i 70'erne og 80'erne, og i både København og på Frederiksberg blev årtiers befolkningstilbagegang vendt til vækst fra midt i 90'erne og frem. Ny kvarterer er skudt frem på omdannede industrigrunde med nye kvalitetsboliger, og byen er blevet fornyet og forskønnet. Men udviklingen har også haft som konsekvens, at især unge familier og andre borgere med lavere indkomster ikke kan betale de udbudte købs- og lejepriser. Derfor må kommunerne gennem styring, regulering og byudvikling korrigere og supplere den markedsdrevne udvikling for at fastholde og udbygge den blandede by med de værktøjer, der er til rådighed. Det sker nemlig ikke af sig selv.

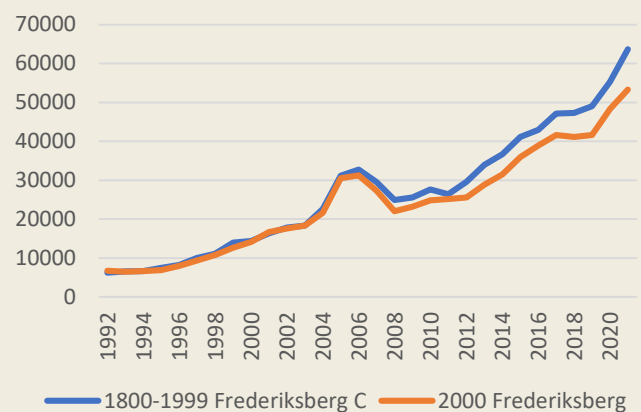
Frederiksbergs strategi for en blandet by skal især sikre:

1. Boliger, der er til at betale
2. Mangfoldig boligforsyning
3. Tilgængelighed til betalbare boliger
4. Blandede byfunktioner i hele byen

### Højest og lavest godkendte huslejeniveauer efter § 5.2



### Kvadratmeterpriser på solgte ejerlejligheder på Frederiksberg



## 1. Boliger, der er til at betale

De sidste 20 år er boligpriserne – med mindre udsving – steget markant. Hvor de kan, og på den måde de kan. Kontantpriserne på ejerboliger har aldrig været højere. Lejen i private udlejningsboliger er løbende steget både for nye boliger, der kan udlejes til markedsleje og for renoverede boliger, der kan udlejes efter det lejedes værdi. Og endelig er mange andelsboliger overgået til valuarvurderinger, hvilket betyder, at de kan prissættes markant højere end tidligere, fordi de prissættes efter værdien af private udlejningsejendomme.

Den største udfordring for at fastholde den blandede by er at sikre, at der fortsat er et rimeligt antal boliger, der er til at betale for borgere med lave og almindelige indkomster.

*Huslejenævnet godkender huslejeniveauet efter gennemgribende renoveringer (§ 5.2) af private udlejningsboliger. Figuren viser den højeste og laveste godkendte husleje pr. kvm*

## 2. Mangfoldig boligforsyning

De private boligudviklere og bygherrer vil i langt de fleste tilfælde have tendens til at fokusere på de boligtyper, boligstørrelser og ejerformer, der aktuelt er størst sikkerhed for at afsætte til den bedste pris. I disse år vil de fleste udviklere gerne bygge mindre boliger, gerne studieboliger (men uden studiepligt) til privat udlejning.

Det sikrer imidlertid ikke nødvendigvis udbygning med boliger, der understøtter fastholdelse af en blandet by. F.eks. udbygning med almene boliger, der i dag ikke kan betale samme pris for ledige byggegrunde. Det skaber heller ikke blanding af små og store boliger, som kan give variation i familiestørrelser eller etablering af bygge- og bofællesskaber i nye spekulationsfrie ejerformer, der er svære at finansiere med de nuværende regler herfor.

## 3. Tilgængelighed til betalbare boliger

Når livsomstændighederne ændrer sig, kan der blive brug for en anden bolig. Det kan være ældre, der ikke længere har brug for så meget plads, men til gengæld søger mere fællesskab, i skilsmisssituationer, hvor forældre har brug for to boliger nær hinanden, for at børnene kan blive i nærmiljøet eller særlige sociale omstændigheder, hvor der er akut brug for at kunne få anvist en billig bolig.

Som boligmarkedet har udviklet sig på Frederiksberg, er det imidlertid blevet sværere at finde boliger i disse situationer. Lejligheder til omkostningsbestemt husleje og billige andelsboliger bliver ofte overdraget gennem familie og netværk.

Der er meget få betalbare mindre boliger, der tilbyder et fællesskab til ældre. Almene boligselskaber på

Frederiksberg har meget lange ventelister. Og kun få meget udsatte målgrupper kan anvises en lejlighed, hvor huslejen er afstemt med borgerens betalingsevne.

## 4. Blandede byfunktioner

Kvadratmeterprisen for boliger på Frederiksberg er i dag langt højere, end hvad der gælder for andre funktioner. Det skaber et pres fra ejere og udviklere for at få lov til at konvertere fra fx erhverv til bolig. Der skal derfor regulering til, hvis ikke erhvervslejemålene – herunder ikke mindst lejemål til små erhverv og start-ups – skal presses ud af byen. Frederiksberg Kommune udviser derfor tilbageholdenhed med at tillade konverteringer af mindre erhvervsbygninger til boliger, og der udarbejdes lokalplaner, som skal sikre mindre erhvervslokaler i stueetager (Svømmehalskvarteret) og i baghuse (kvarteret omkring Sankt Knuds Vej).



*Baghus med blandet bolig og erhverv på Lykkesholms Allé 24A i kvarteret omkring Sankt Knuds Vej*

# Den blandede by

## Frederiksberg har et unikt udgangspunkt for en blanded by

Selvom de nævnte tendenser på sigt kan true den blandede by, er det vigtigt at holde sig for øje, at Frederiksberg på mange måder har et unikt udgangspunkt, som tiltagene for at fastholde og udbygge den blandede by skal tage udgangspunkt i at udbygge og bevare.

### Byen i byen

Frederiksberg har sin egen bymæssige identitet, men er samtidig en integreret del af resten af hovedstaden. Byen har en sammensat karakter, der opstår i mødet mellem storbyens bebyggelser, det hyggelige landsbyislæt og de grønne kvaliteter. Her er plads til at nyde det pulserende by- og butiksliv samt ro og bynatur.

### Regulering

Det Frederiksberg, vi kender i dag, er heller ikke kommet af sig selv. Det er blandt andet resultatet af en målrettet regulering gennem hele kommunens udviklingshistorie. Først med servitutter og vejudlæg, siden med kommune- og lokalplaner. Og der reguleres også på boligområdet med de forskellige værktøjer, der er til rådighed i lovgivningen.

Kommunen har også undervejs vist mod til at prøve nye ting af, når situationen krævede det. Det gælder fx deleboligkonceptet, der blev gennemført for at skaffe boliger til flygtninge.

### Tæt blanding af boligtyper

Byen har en øj grad af nærhed mellem forskellige boligtyper. Villakvarterer ligger side om side med etageboliger. Forskellige ejerformer er blandet mellem hinanden. Og hvor der før var kvarterer, der var meget domineret af små lejelejligheder, fx svømmehalskvarteret, er der gennem byfornyelse og lejlighedssammenlægninger kommet mere variation i både størrelse og ejerform.



*Den nyrenoverede Solbjerg Have (FFB) er bygget som tæt, lav, almen bebyggelse med mange kvaliteter og gode rammer for fællesskab. Den udgør dog også en enklave med mur omkring, da naboen var et nedlagt gasværk. Området er blevet totalrenoveret, og i dag arbejdes der på at få muren væk, så området kan vokse sammen med Flintholm kvarteret*



## Vidensbyen

Med næsten 30.000 studerende på videregående uddannelser har Frederiksberg et stort behov for boliger til studerende. Campusområderne er flettet sammen med den omgivende by, hvilket også bidrager til den blandede by. Og der har i de seneste år været meget fokus på at fremme byggeri af nye studieboliger i disse byintegreerede campusområder.

## Blandet by fremfor ensformighed

Gennem bevidst planlægning har byen stort set undgået store monotone (almene) boligområder, som man ellers kender dem fra 60'ernes og 70'ernes store boligudbygning. Området ved Nordens Plads er det eksempel, der rent fysisk kommer tættest på, men bag den senmodernistiske arkitektur gemmer der sig et blandet boligområde med både almene boliger, private udlejningsboliger og større ejerboliger.



*Ved Nordens Plads og Betty Nansens Allé er nedslidte og indhegnede udearealer blevet omdannet til fælles grønne områder med plads til både ophold og bevægelse. De almene boliger er blevet renoveret, og Domus Vista er blevet nyindrettet i stueetagen. Den fremtidige indsats på Nordens Plads vil ligge i området mellem Domus Vista og Roskildevej, hvor der bymæssigt er behov for et løft. Her søges indarbejdet både nye boligtyper og en ny idrætshal*



# Karakteristik af boligmassen i dag

## Der er ca. 56.400 boliger på Frederiksberg

10 - 20 - 30 - 40

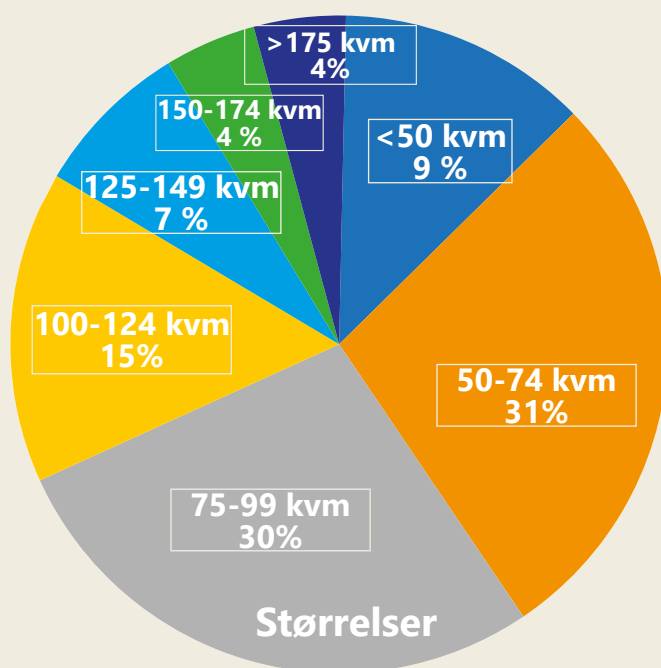
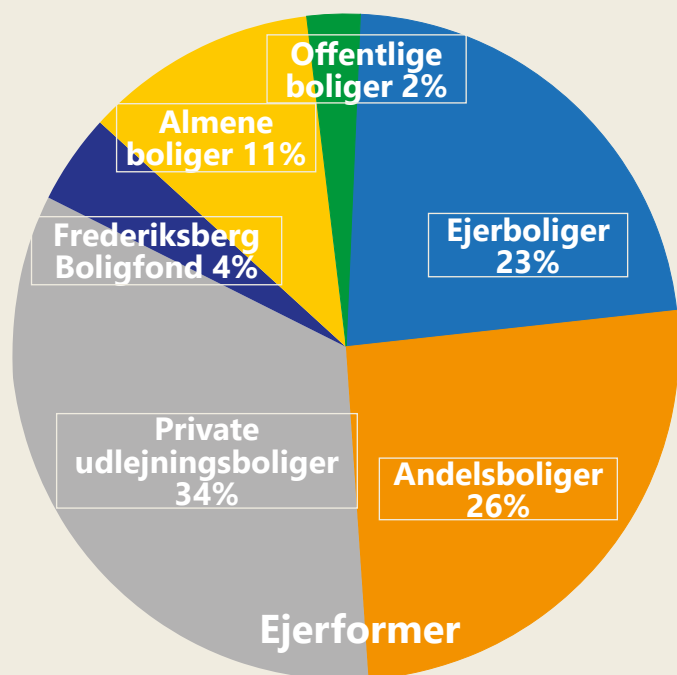
Det er – groft sagt – fordelingen blandt de forskellige ejerformer, der alle er rigt repræsenteret på Frederiksberg. Dog med kun 11% almene boliger, hvilket er en mindre andel end i de fleste andre hovedstadskommuner. Ejerboliger udgør også en mindre del på Frederiksberg end på landsplan, nemlig 23%. Andelsboliger ligger på 26%, mens private udlejningsboliger udgør 40% af boligmarkedet. I det tal indgår dog 4%, der ejes af Frederiksberg Boligfond og 2%, der ejes af Frederiksberg Kommune.

46% af alle husstande er singler

Boligbehovet på Frederiksberg præges i høj grad af, at næsten halvdelen af boligerne kun benyttes af én person. Det er en tendens, der ser ud til at stige i alle storbyer.

96,5% af alle boliger er etageboliger

Frederiksberg består hovedsageligt af tæt, bymæssig bebyggelse. Derfor er langt de fleste boliger etageboliger. Størrelsesmæssigt er der stor variation på boligmarkedet, dog med en stor andel af boliger under 100 kvm. Der er desuden variation fra kvarter til kvarter. I det indre Frederiksberg mellem Gammel Kongevej og Vesterbrogade er gennemsnitsstørrelsen 112 kvm pr. bolig, mens den i Svømmehalskvarteret er 77 kvm.



# Kommunens boligpolitiske virkemidler

## Hvad er en kommunal opgave i forhold til boliger?

Frederiksberg har i dag et varieret udbud af både boligtyper og ejerformer, som skal fastholdes og udvikles. Kommunen har en række boligpolitiske virkemidler, som kan bringes i anvendelse.

### Myndighedsudøvelse – lovhjemlede opgaver

Regulering via planlægning og boligregulering udgør de mest håndfaste værktøjer i Frederiksberg Kommunes fastlæggelse af rammer for det fremtidige boligbyggeri.

### Dialog med boligsektoren

I dialog med almene og private boligselskaber, pensionselskaber og private udviklere har kommunen en væsentlig påvirkningskraft.

### Påvirkning af rammebetingelser via dialog med staten

Frederiksberg Kommune er i løbende dialog med staten om at udvikle rammebetingelserne. Det kan fx. være lovgivning eller rammebeløb, der begrænser mulighederne for kommunens boligpolitiske virke.

## Nye værktøjer i medfør af boligaftalen

Regeringens boligaftale, der er ved at blive omsat til lovgivning, giver nogle relevante værktøjer i arbejdet for at bygge flere almene boliger på Frederiksberg.

### Grundkøbslånsordning med kommunal medfinansiering

Med boligaftalen er der afsat 1,778 mia. kr. til en ny statslig grundkøbslånsordning med 28% kommunal medfinansiering, således i alt 2,5 mia. kr.

### Tilskud til ombygning af eksisterende ejendomme til almene boliger

Der er afsat henholdsvis 675 mio. kr. til at understøtte ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger og 870 mio. kr. til at understøtte opkøb af boligudlejningsejendomme til omdannelse til almene boliger.

### Fortætningsbidrag - fortætning af eksisterende boligafdelinger

Der afsættes 422 mio. kr. til et fortætningsbidrag. Bidraget udgør op til 150.00 kr. pr. ny bolig ved fortætning.

### Tilskudsordning målrettet nye boliger til hjemløse

Der afsættes en pulje på 900 mio. kr. til engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr. pr. måned.

### Tilskud, der nedsætter huslejen midlertidigt i eksisterende boliger

Der afsættes 150 mio. kr. til huslejetilskud til midlertidig huslejenedsættelse til 3.500 kr. pr. måned.

# Udvikling på boligområdet

## Beslutede boligprojekter

Siden 2000 er der bygget ca. 4.050 nye boliger

I de seneste 20 år er der kommet en del nye boliger på Frederiksberg. Det skyldes primært omdannelsen af tre større industriområder. Grunden, hvor Nimbus motorcyklen og Nilfisk støvsugeren blev produceret, er i dag Nimbusparken. Et blandet byområde med familie- og ungdomsboliger. Porcelæns haven, hvor den Kongelige Porcelænsfabrik tidligere producerede musselmalet service, er i dag et attraktivt boligområde. Endelig er den gamle gasværksgrund på Flintholm omdannet til et helt nyt kvarter bl.a. med familie- og ungdomsboliger. Der er i perioden også bygget et større antal studieboliger og plejeboliger andre steder i byen, når virksomheder eller offentlig service er rykket ud.



*Danasvej 26-28 er omdannet fra statslig styrelse til blandet boligbebyggelse med studieboliger og seniorboliger samt lokalt bibliotek*

Frem til 2025 er der planlagt ca. 1.700 nye boliger

Hvis man vil bygge på Frederiksberg, skal man give noget tilbage til byen. Byggeprojekter skal forbedre byen og ikke bare lukrere på de kvaliteter, byen allerede har. Ud fra den målsætning er der givet grønt lys til en række projekter, der på hver deres måde bidrager til den blandede by.



*Rølgævej Bycampus. Stor Idrætshal, park, ny skole, billige ungdomsboliger og familieboliger skaber en blandet by*

## Rolighedsvej Bycampus

Udviklingen af Bycampus Rolighedsvej er med sine godt 500 private ungdomsboliger og ca. 150 boliger til de netop færdiguddannede et stort tilskud til byens boligforsyning med nye boliger målrettet unge. Sammen med et mindre antal familieboliger, en ny skole, idrætshal og grønt område er det planlagt som et blandet bykvarter.

## Start-up City

Projektet ved Finsensvej blander små boliger med kontorer til iværksættere og indeholder desuden restaurant og andre spisefaciliteter.

## Familieboligprojekter

Der er flere steder i byen lokalplanlagt mindre familieboligprojekter, der tilføjer Frederiksberg nye kvalitetsboliger både singler, familier og seniorer. Målrettet. De fleste af disse har enten været mindre end mindstekravet for krav om almene boliger eller er af andre grunde ikke omfattet af kravet.

## Almene projekter

Flere almene boligprojekter er på tegnebrættet. Der kommer 50 almene tagboliger på AAB afdelingen Lindevangs Have på Peter Bangs Vej . CF Richs Vej 107 er en privat boligbebyggelse, der har fået krav om 25 % almene boliger.



# Boligpolitik - hvad er allerede i gang?

## Boligpolitiske indsatser i dag

- Almene boliger – 30. mio. kr. er afsat i budget til almen grundkapital
- Rammeaftale om boligsocial anvisning
- Rolighedsvej Bycampus - boliger målrettet unge
- Kortlægning af boligbehov for seniorer
- Styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme
- Redningsplan for Frederiksberg Boligfond



Almene boliger på Falkoner Alle 12

### DET BETYDER I KOMMUNEPLAN 2021:

- Højere krav til rekreative kvaliteter med invitation til leg, aktivitet og biodiversitet, og der indarbejdes krav til en biofaktor på minimum 0,5.
- Ved etablering af nye boliger vægtes opholdsarealer højere end parkering, idet fortsat er mulighed for dispensation og brug af p-fond.
- Boligtivæksprincipperne udvides med fokus på kvalitet af de bolignære opholdsarealer samt halve eller helt offentlige uderum, ligesom klima- og bæredygtighedshensyn indarbejdes.

- Gennemsnitsstørrelsen og minimumsstorrelsen for boliger sænkes.
- Bilparkeringsnormen sænkes for alle former for boligbyggerier.
- Særlige boformer skal fremme fællesskab, herunder gerne seniorbofællesskaber.
- Der stilles krav om, at en procent andel af bruttoetagearealet ved nybyggeri af en vis størrelse anlægges som fælles areal for boligerne.
- Kriterier for, hvornår der stilles krav om alment boligbyggeri i lokalplaner, er indarbejdet.
- Ved nybyggeri og nyindretning af kollegie- og ungdomsfaciliteter og fællesarealer på gode fællesfaciliteter og fællesarealer.

### ANDRE HANDE...

- Frederiksberg Kommunes arkitektur- og designkriterier er altid udgangspunktet for dialog om at bygge nye boliger, hvad enten det er ved omdannelse af eller i eksisterende ejendomme.
- Rammeaftalen, samarbejdet og styringsdialogen med de almene boligorganisationer medvirker til at sikre effektiv drift af de almene boligafdelinger på Frederiksberg samt kommunal anvisning, herunder fleksibel udlejning med hensyntagen til de almene boligområders sociale balance.
- Boligsocial indsats udvikles i samarbejde med de almene boligorganisationer, civilsamfund og erhvervsliv for at sikre socialt bæredygtige og trygge lokalområder.
- Indkomne projektforslag til nye almene boliger bliver løbende vurderet, og tilfører de byen kvalitet, afsættes der kommunalt grundkapitaltilskud til projekterne og en balanceret vedligeholdelse.
- Kommunale boligorganisationer og aktører, der administrerer boliger på Frederiksberg, om at udvikle deres boligmasse og bevare boligerne betalbare.
- Private fonde og andre private aktører, der har som mål at opføre betalbare boliger, inviteres til dialog om boligudvikling på Frederiksberg.
- Gennem dialog med private bygherrer og med krav om en andel af almene boliger i lokalplaner tilstræbes det at integrere boliger, der enten understøtter flyttekæden og/eller understøtter fællesskaber.
- Hvis kommunalt ejet ejendomme udlagt til offentlig service skal konverteres til boliger, skal konverteringen som udgangspunkt ske til en boligtype, der enten understøtter flyttekæden og/eller understøtter fællesskaber.
- Gennem dialog opfordres private og almene bygherrer til at engagere sig i de kommende beboere gennem beboerprocesser og organisering, der skaber fællesskab i bebyggelsen.
- Frederiksberg Kommune opfordrer til en revision af planloven, så den giver mulighed for at stille krav om bæredygtigt byggeri og har en klar ramme for delebilsordninger.
- Gennem effektiv drift og vedligeholdelse af de kommunale boliger sikres det, at de kommunale boliger fortsat indgår i udbuddet af betalbare boliger. Boligejendomme skal være tilfredsstillende vedligeholdt, idet drift og vedligeholdelse sker i dialog med beboerne og under hensyn til beboernes sociale profil.

### FREDERIKSBERG SKAL VÆRE EN BY MED VARIATION OG BALANCE I BOLIGTYPER OG EJERFORMER

Frederiksberg har i dag et varieret udbud af både boligtyper og ejerformer, som er resultatet af 150 års udvikling og perioder med forskellige konjunkturforskeligheder, byplanidealer og lovgivningsmæssige rammer. Og det skal Frederiksberg fortsat være.

### ALMENE BOLIGER SKAL VÆRE EN DEL AF ET BÆREDYGTIGT OG SAMVÆR I ET FREDERIKSBERG

Frederiksberg Kommune har som mål at være klimaneutral i 2030. Det kræver omstilling i alle sektorer. For at sikre klimamæssigt bæredygtig bygnings- og boligmasse skal de eksisterende lovgivningsmæssige rammer udnyttes fuldt ud. Ved renoveringer af boliger, så det un- derbyggeri på Frederiksberg skal foregå

### FREDERIKSBERG SKAL HAVE FLERE BOLIGER, DER APPELLERER TIL BØRNEFAMILIER

Børnefamilierne på Frederiksberg bidrager til at skabe en glad, levende og mangfoldig by. Der skal tilføres nye former for familieboliger, der i højere grad giver familier mulighed for at blive på Frederiksberg, når familien udvides.

### FREDERIKSBERGS BOLIGER OG DERES FÆLLESAREALER SKAL INSPIRERE TIL SAMVÆR OG FÆLLESSKAB

Frederiksberg Kommune har fokus på at udvikle boligområder, hvor borgere i forskellige livssituationer bor sammen og er med til at understøtte fællesskabet, sammenhængskraften og den sociale bæredygtighed.

# Boligpolitik - hvad er allerede i gang?

## Almene boliger - 30 mio. kr. er afsat til almen grundkapital

### Udbud af grundkapital til 100 almene boliger i 2017

I 2018 blev der gennemført et udbud af grundkapital til 100 almene familieboliger. Frederiksberg Kommune modtog projektforslag fra FFB, AAB, VIBO og Lejerbo med i alt ca. 270 boliger. Kommunalbestyrelsen besluttede i maj 2018 at gå videre med 3 projekter. Heraf er givet skema A til Lejerbos projekter på Peter Graus Vej og AAB's projekt på Peter Bangs Vej. Lejerbo opgav et tagboligprojekt på Platanvej.

### Grundkapital 30 mio. kr. afsat

Der er afsat 30 mio. kr. til flere almene boliger. De skal sammen med boligorganisationerne omsættes til nye, almene familieboliger. Der har ikke været ansøgninger. Frederiksberg Kommune opfordrer til at byde ind med nye som gamle projekt idéer.



Frederiksberg Kommune solgte en grund til FFB ved Solbjerg Parkkirkegård, hvor der er opført 41 ungdomsboliger, heraf halvdelen til unge flygtninge



Krav om 25% almene boliger er stillet i lokalplanen for C.F. Richs Vej 107, som endnu ikke er bygget.



To kommunale grunde blev i 2018 udbudt til byggeri af almene boliger, hvoraf 50% var til flygtninge. AAB's 16 boliger på Falkoner Alle 128 blev taget i brug i 2020



Lejerbos projekt omfatter 11 tagboliger og 9 rækkehuse på Peter Graus Vej. Fælleslokaler og udearealer forbedres



## Rammeaftale om boligsocial anvisning

Rammeaftalerne med de almene boligorganisationer er med til at sikre den blandede by, fordi det sikrer boliger, som kommunen anviser berettigede borgere til. Samtidig tager rammeaftalerne højde for, at den enkelte boligafdeling skal være i balance.

### Differentieret anvisning

Rammeaftalerne har siden 2016 sikret, at der sker en differentieret kommunal anvisning med hensyntagen til den sociale balance, der bl.a. måles ud fra andelen af borgere, som er i arbejde eller uddannelse. Samtidig understøttes afdelinger med en skæv social balance med brug af fleksibel udlejning, hvor det at være i arbejde eller uddannelse er et udlejningskriterium.

Frederiksberg Kommune har siden 2014 også en aftale med Frederiksberg Boligfond om anvisning.

## Rolighedsvej Bycampus - boliger målrettet unge

I den kommende bycampus ved Rolighedsvej bliver godt 500 private ungdomsboliger og ca. 150 boliger til netop færdiguddannede opført. Ungdomsboligerne – det såkaldte UMEUS (you-me-us) – har fællesskabet og lav husleje i fokus. Huslejen bliver på niveau med en almen ungdomsbolig. Værelserne bliver lidt mindre til gengæld for en lavere husleje og attraktive fællesarealer. De forventede beboere vil være unge mennesker, som er under uddannelse på kortere, mellem eller videregående uddannelse samt erhvervsskoler.

Fællesskab og relativt lav husleje er også i fokus for de ca. 150 boliger til de netop færdiguddannede. Boligerne bliver mindre til fordel for adgang til velfungerende fællesarealer, lavere husleje og en attraktiv beliggenhed.

## Kortlægning af boligbehov for seniorer

Mange af byens seniorer har gjort opmærksom på behovet for seniorbofællesskaber. Derfor har Frederiksberg Kommune igangsat en inddragelses- og udviklingsproces for at blive klogere på seniorers ønsker til en bolig.

### Inddragelsesforløb om seniorboliger og -bofællesskaber

Frederiksberg Kommune vil arbejde for seniorbofællesskaber og andre attraktive seniorboliger. Undersøgelser viser, at seniorer i bofællesskaber har et bedre helbred, fysisk som mentalt. Desuden kan attraktive seniorboliger medvirke til at frigøre boliger egnet til familier. Men hvad har seniorer egentlig af behov og ønsker til en bolig? Det hjælper en gruppe bestående af råd og foreninger, der repræsenterer seniorer, Frederiksberg Kommune med at blive klogere på.



*Diakonissestiftelsens seniorboliger har gjort det muligt for ældre at flytte ind i attraktive boliger med fokus på fællesskab*

# Styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme

Frederiksberg er en af de få danske kommuner, der selv ejer en større portefølje af beboelsesejendomme med almindelige familieboliger.

## Styrket ejerskab

Med beslutningen om et styrket ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme har kommunalbestyrelsen samtidig besluttet følgende:

- Prioritering af midler til vedligehold
- Vedligeholdelsesplaner i dialog med beboerne
- Mulighed for at finansiere dele af vedligeholdelsesplanen over huslejen under hensyn til beboernes sociale profil
- Undersøge mulighederne for udbud af drift



*De kommunale beboelsesejendomme ligger – som her på Christian Paulsens Vej – ved siden af boliger med andre ejerformer. Lejlighederne benyttes i dag fuldt ud til boligsocial anvisning*

# Redningsplan for Frederiksberg Boligfond

Med 4% af samtlige boliger på Frederiksberg er Frederiksberg Boligfond en vigtig aktør for den blandede by. Ikke mindst pga. fondens formål, der bl.a. tager sigte på at bidrage med betalbare boliger.

## Redningsplan

Frederiksberg Boligfond er aktuelt i økonomiske vanskeligheder, og der arbejdes derfor på en redningsplan med følgende elementer:

- Fonden har brug for at refinansiere sin gæld
- Kommunens nuværende forkøbsret står i vejen for boligfondens refinansiering
- Kommunen søger at veksle forkøbsretten til en permanent anvisningsret



*Den Sønderjyske By er et attraktivt område med fornuftige huslejer og er en af Frederiksberg Boligfonds ejendomme*

# Forslag til nye tiltag

## Nye boligpolitiske initiativer

- Revision af de boligpolitiske redskaber i kommuneplanen
- Nye almene boliger
- Nye boligtyper med fokus på fællesskaber
- Samarbejde om boliganvisning i kommunale, almene og private udlejningsboliger
- Strategi for kommunale beboelsesejendomme
- Styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond
- Analyse af boligernes betalbarhed på Frederiksberg
- Dialog med staten om yderligere kommunale handlemuligheder
- Fremtidige muligheder i byudviklingen



# Forslag til nye tiltag

## Revision af de boligpolitiske redskaber i kommuneplanen

### Nye kriterier for almene boliger i lokalplaner

Almene boliger er den eneste ejerform, der over et længere perspektiv sikrer betalbare boliger. Muligheden for at stille krav om mindst 25% almene boliger i nye boliglokalplaner er derfor et vigtigt instrument, der bidrager til at sikre en blandet by. Udgangspunktet er, at kravet om 25% almene boliger stilles, hver gang nye boligområder lokalplanlægges, idet de gældende kriterier justeres. Følgende undtagelsesbestemmelser i de gældende kriterier vil blive revideret:

*Krav om 25% almene boliger blev stillet i lokalplanen for C.F. Richs Vej 103-105. Planen gjorde det muligt at etablere almene familieboliger til flygtninge sammen med et større antal studieboliger*



### 1. Mindstekrav fjernes

I de gældende kriterier er der et minimumskrav til størrelsen af det samlede boligprojekt for at sikre en rentabel drift af den almene del. Denne minimumsstørrelse udgår, og muligheden fastlægges konkret i det enkelte projekt. Med de korte afstande på Frederiksberg bør små almene afdelinger kunne håndteres driftsmæssigt sammen med større, nærliggende afdelinger og byggeriet kan i visse tilfælde ske som en delegeret bygherremodel.

### 2. Særlige bevarings- eller arkitekturværdier

Efter de gældende kriterier kan bærende bevaringsværdier eller særlige arkitektoniske værdier betyde, at kravet om almene boliger ikke stilles. Fremadrettet vil udgangspunktet være, at der stilles krav om almene boliger. Det kan dog fortsat fraviges i helt særlige tilfælde på baggrund af en konkret vurdering af mulighederne i det enkelte projekt.

### 3. Almene boliger i områder med andre almene boliger

I de gældende kriterier fraviger man kravet om almene boliger, hvis projektet ligger i nærheden af større almene bebyggelser, eller det rummer andre former for betalbare boliger. Som udgangspunkt stilles kravet fremadrettet også i disse tilfælde, også i almene områder med en sårbar social balance. I disse tilfælde skal der arbejdes med særlige koncepter som eksempelvis Almenbolig+ eller almene andelsboliger

## Nye kriterier for lejlighedssammenlægning

Der må ikke nedlægges boliger uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Boligreguleringsloven giver dog ret til lejlighedssammenlægning, hvis den sammenlagte lejlighed er under 130 kvm. På Frederiksberg har der hidtil været praksis for desuden at imødekomme sammenlægninger op til 160 kvm. Og - hvis særlige kriterier var opfyldt - også over 160. For at værne om de små boliger bliver grænsen fremover lagt ved 145 kvm. Lejligheder, der sammenlagt bliver større end 145 kvm., kan der fremover som udgangspunkt ikke regnes med tilladelse til.

## Revidering af boligtilvækstprincipperne

Boligtilvækstprincipperne justeres, således at boligtilvækst udbygger den blandede by samtidig med, at Frederiksbergs særlige identitet fastholdes og udvikles. Nye boliger skal derfor medvirke til at løfte byens øvrige kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og mangfoldighed samt leve op til Frederiksbergs arkitekturpolitik med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.

## Boligudbygning indarbejdes i byudviklingsområderne

Kommuneplan 2021 udpeger en række byudviklingsområder. Der skal ske en mindre revision af kommuneplanen, således at Finsensvej Vest og området langs Roskildevej ved Solbjerg Parkkirkegård kan udvikles med flere boliger.

## Nuancering af gennemsnits- og minimumsstørrelser på boliger

Kommuneplanen fastlægger i dag minimumskrav til boliger for både gennemsnitsstørrelsen og for minimumsstørrelsen. Imidlertid har nogen kvarterer mange små boliger, mens andre har forholdsvis mange større boliger. I stedet for generelle krav vil der derfor med en justering af kommuneplanen blive lagt op til at fastlægge gennemsnits- og minimumsstørrelser for de enkelte kvarterer for at sikre, at de understøtter den blandede by.

Kvarter	Kvm
Den centrale Frederiksberg	87
Det vestlige Frederiksberg syd for Peter Bangs Vej	90
Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej	79
Kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken	98
Kvarteret omkring svømmehallen nord for Godthåbsvej	78
Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne	103
Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade	111

Ovenstående tabel viser gennemsnitsstørrelsen på boliger i de 7 kvarterer, som kommuneplanen er opdelt i.

# Forslag til nye tiltag

## Nye almene boliger: Flere almene boliger som en del af byudviklingen

Almene familieboliger er det mest sikre svar på behovet for flere betalbare boliger. Ventelisterne til de eksisterende almene boliger er lange, men det er lettere at komme ind i en ny boligafdeling, da den har en ny venteliste. En central del af strategien for at udbygge den blandede by er derfor at bygge flere nye almene familieboliger og gerne i nye almene boligafdelinger.

Frederiksberg Kommune vil gennemføre en kampagne for at få de almene boligorganisationer til at byde ind på de 30 mio. kr., der pt. er afsat til kommunal grundkapitallån. 30 mio. kr. giver mulighed for at opføre ca. 100 nye familieboliger.

Derudover har regeringen afsat puljer til fremme af almene boliger i hovedstaden. Det forventes, at de nye værktøjer som grundkøbslånsordning og tilskud til ombygning af eksisterende ejendomme skal bringes i spil.

Byen forandrer sig i takt med samfundsudviklingen. Der vil således løbende opstå mulighed for at stille kravet om 25% almene boliger i nye lokalplaner. Med de allerede kendte muligheder samt de, der løbende forventes at komme, forventes mulighed for op til 400 nye, almene familie- og ungdomsboliger frem til 2030. Dette vil kræve, at kommunen afsætter den nødvendige økonomi til grundkapitaltilskud.

### Eksempler på muligheder for placering af nye almene boliger

- Frederiksberg Hospital (180 inkl. studieboliger)
- Roskildevej (15 familieboliger)
- Nordens Plads (15 familieboliger)
- Brevduebanen (20 + 100 studieboliger)
- Fuglebakkevej (30 studieboliger)
- Søndre Fasanvej (30 studieboliger)

*Alle tal er skøn og behæftet med stor usikkerhed*



# Nye almene boliger: Flere almene boliger ved eksisterende almene boligafdelinger

De almene boligafdelinger på Frederiksberg har også selv et ansvar for at udvikle den blandede by. De rummer muligheder for en yderligere udbygning med flere almene boliger. Det kan være ved tagboligprojekter, eller det kan være "på jorden" som huludfyldninger, hvor der i dag er f.eks. uudnyttede arealer eller parkeringspladser.

Frederiksberg Kommune skønner, at der er et potentiale på op til 200 nye almene familieboliger i og omkring eksisterende almene boligafdelinger.

Denne type projekter kræver tilslutning fra beboerne i de respektive boligafdelinger. Derfor er dialog med beboerne om mulighederne særdeles vigtig.

*50 nye tagboliger på AAB's Lindevangshave på Peter Bangs Vej. En flot udbygning, der forventes realiseret i 2024. Der etableres elevator til samtlige boliger i afdelingen og nye beboerlokaler*



Med den nye lovgivning indføres et nyt værktøj, der skal gøre det muligt at forbedre de eksisterende ejendomme samtidig, idet eksisterende boligafdeling pr. ny bolig kan modtage op til 150.000 kr., som kan bruges til forbedringsarbejder efter beboernes ønske. Der igangsættes en ekstraordinær indsats for, i dialog med de almene boligorganisationer, at finde nye muligheder for almene boliger på Frederiksberg.



*Her en illustration af et projekt om tagboliger på Lejerbos afdeling på Platanvej. Projektet blev opgivet grundet modstand fra beboerne.*

# Forslag til nye tiltag

## Nye boligtyper med fokus på fællesskaber

Den blandede by betyder også en mangfoldighed i boligforsyningen. Der skal være en variation af ejerformer og boligtyper. De senere år er der udbygget med private udlejningsboliger, ejerboliger og almene boliger, mens der ikke opføres nye andelsboliger. Samtidig er der stor efterspørgsel efter bygge- og bofællesskaber, ikke mindst blandt seniorer.

### Pilotprojekt på Søndre Fasanvej

Frederiksberg Kommune forbereder aktuelt et pilotprojekt for et bygge- og bofællesskab i form af private andelsboliger med kommunal garanti på en kommunalt ejet grund på Søndre Fasanvej.

Andelsboligerne skal opføres som et byggefællesskab for at skabe de bedste rammer for det seniorbofællesskab, der skal bo på adressen. Etablering af et seniorbofællesskab kan igangsætte en flyttekæde, der frigør andre større boliger egnet til familier. Som en del af projektet skal Frederiksberg Kommune stille kommunal garanti for en del af realkreditlånet, som almenboligloven muliggør.

### Ny spekulationsfri andelsform

Projektet forberedes i dialog med Fonden for Billige Boliger, der selv beskriver deres arbejde således: "Det er vores vision at lave boliger, hvor beboerne er i centrum. Vi arbejder med bygge- og bofællesskaber og byggerier, hvor der er fokus på at inddrage beboerne tidligt i byggeprocessen". Fondens ønske er at etablere andelsboliger, hvor etableringsomkostninger også fremadrettet afspejles i prisen.

Projektet er et pilotprojekt for udviklingen af Frederiksberg Hospital. Her skal der være et varieret udbud af boliger, der matcher forskellige målgruppers

behov med flere ejerformer, ligesom bo- og byggefællesskaber bydes velkommen. Projektet på Søndre Fasanvej er en god mulighed for at høste erfaringer, der kan bruges i den fremtidige udvikling af Frederiksberg Hospital, hvor i størrelsesordenen 70 boliger forventes opført som bo- eller byggefællesskaber f.eks som andelsboliger.

### Udvikling af samarbejder med aktører

Frederiksberg Kommune ønsker at understøtte og afsøge mulighederne for, at flere aktører og fonde, herunder Frederiksberg Boligfond, kan bidrage med forskellige boligformer. Der kan etableres et stærkere strategisk samarbejde og løbende dialog med aktører, der administrerer og bygger betalbare boliger på Frederiksberg, om at udvikle deres boligmasse.



*FFB's "Deleboliger" ved Roskildevej har skabt billige boliger til studerende og flygtninge*



# Samarbejde om boliganvisning i kommunale, almene og private udlejningsboliger

## Udbud af anvisning til private udlejningsejendomme

Kommunen vil målrettet afsøge muligheden for at indgå aftaler med private udlejere om at anvise boligsøgende med et boligsocialt behov til private udlejningsejendomme. Anvisningsretten vil højst kunne aftales til 25% af ejendommens lejligheder. Kommunen kan aftale et godtgørelsesbeløb, som kommunen betaler til udlejeren. Kommunen kan få et statsligt refusionsbeløb på maks. 30.000 kr. pr. lejlighed. Frederiksberg Kommune vil udnytte denne mulighed gennem et udbud af kommunal anvisning til boligudlejere på det private boligmarked.

## Den boligsociale masterplan og samarbejde om anvisning

Den boligsociale masterplan kobler den boligsociale indsats i boligområderne med de øvrige kommunale kerneopgaver på socialområdet, arbejdsmarked, social indsats, børn og ungeindsats, integration mv.. Den skal desuden understøtte samarbejdet med de almene bolig-organisationer om den boligsociale anvisning.

## Strategi for kommunale beboelsesejendomme

Der udarbejdes en egentlig strategi for det fremadrettede ejerskab af de kommunale beboelsesejendomme og for den boligsociale anvisning til dem

## Styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond

Et styrket samarbejde med Frederiksberg Boligfond om udvikling af en bæredygtig, blandet by søges etableret fremadrettet

# Forslag til nye tiltag

## Analyse af boligernes betalbarhed på Frederiksberg

### Definition af betalbare boliger

Ifølge FN er en betalbar bolig defineret ved, at en husstand maksimalt anvender 30% af sin disponible indkomst på boligudgifter. En relativt stor andel af borgerne på Frederiksberg har enten høje indkomster eller har boliger, de har fået adgang til, inden priserne for alvor skød i vejret. Der findes dog også en betydelig gruppe – herunder mange studerende – som anvender mere end 30% af den disponible husstandsindkomst på boligudgifter.

### Analyse af boligpriser i forhold til indkomst

For at få et databaseret grundlag at vurdere ud fra vil kommunen tage initiativ til en analyse af de frederiksbergske boligpriser i forhold til indkomstudviklingen. Et sådant grundlag vil være værdifuldt til at understøtte kommunens boligpolitik.



### Monitorering af udviklingen på Frederiksberg

Det er også vigtigt at kunne følge udviklingen og den aktuelle status for boligforsyningen på Frederiksberg. Det gælder udvikling i kvm priserne, godkendte huslejeniveauer, omfanget af renoveringer, der medfører huslejestigninger, herunder omfanget af \$5 stk. 2 renoveringer godkendt af huslejenævnet, og udviklingen på andelsmarkedet, hvor flere boliger overgår fra offentlig til valuarvurdering. Det vil bl.a. blive iværksat via årlige afrapporteringer fra huslejenævnet.



*Det nye boligbyggeri på Frederiksberg Allé 41 er bygget oven på metrostationen. Det er ejerboliger og har tilført nye boligtyper til området.*

*På Frydendalsvej er der i maj 2022 sat en villalejlighed i stueetagen til salg for 19 mill. kr.*

# Dialog med staten om yderligere kommunale handlemuligheder

Frederiksberg Kommune igangsætter et særligt indsatsområde for at skabe yderligere handlemuligheder. Her vil Frederiksberg Kommune

over for staten opfordre til at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge krav til boligtyper, huslejeniveauer mv. ved privat boligbyggeri.

## Fremtidige muligheder i byudviklingen

På Frederiksberg vil byudviklingen i de fleste tilfælde bestå af omdannelse og tilføjelser inden for eksisterende bebyggelse. Kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling:

- Byomdannelse
- Huludfyldning

- Konvertering
- Tagudnyttelse

Som en del af arbejdet med den blandede by vil der løbende ske vurdering af mulighederne, idet hensyn til det eksisterende bymiljø og byens grønne kvaliteter fortsat vil vægte højt.

*Frederiksberg Hospitalsområde udgør den helt store mulighed for at udbygge Frederiksberg som en blandet by. Der er forudsat 720 boliger, heraf 180 almene familiebøliger. Derudover arbejdes der på nye boligtyper, herunder seniorbofællesskaber og byggefællesskaber. En udviklingsplan for området, der fastlægger mulighederne mere konkret, forventes klar i 2023*



Frederiksberg Kommune  
By-, Kultur- og Miljøområdet  
By, Byggeri og Ejendomme  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg

“En bolig er en bolig, uanset om nogen bor der eller ej. En bolig er et produkt, der kan købes, sælges og lejes.

Et hjem er kun et hjem, når nogen siger, det er det. Derfor er boligvalg også irrationelle”.

*Seniorforsker ph.d. Mette Mechlenborg ved seminar for kommunalbestyrelsen juni 2020*

