

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



**BYFORNYELES-  
STRATEGI  
2019-22**



## Indhold

|   |    |
|---|----|
| Forord  | 3  |
| Vision og målsætning                          | 4  |
| Introduktion                                  | 5  |
| Sammenhæng med øvrige strategier              | 6  |
| Kriterier for bygningsfornyelse               | 10 |
| Kriterier for etavblering af fælles gårdanlæg | 12 |
| Bevaringsværdige bygninger                    | 13 |
| Kondemnering                                  | 13 |
| Hvordan ansøger man?                          | 14 |

# Fokuseret byfornyelse på Frederiksberg

Frederiksberg er en by med sin helt egen identitet, der ikke mindst skyldes en særlig omhu for vores bygninger og bymiljøer. Vi ønsker at værne om vores bygningskulturelle arv og samtidig sikre, at byen til stadighed kan udvikle sig som en tidssvarende ramme om borgernes hverdagsliv. Vi skal fx fremtidssikre vores bygninger og udearealer, så vi tager højde for klimaforandringerne og mindsker CO2 udslippet.

Med Byfornyelsesstrategi 2019-22 vil vi gerne støtte projekter, der giver mest muligt tilbage til byen. Vi vil støtte fornyelse af byen i højere grad end fornyelse af den enkelte bolig.

Byfornyelse har gennem flere årtier bidraget til at bevare og udvikle Frederiksberg som en levende og attraktiv by at leve, arbejde og vokse op i. Støtte til bygningsrenoveringer, boligforbedringer og etablering af fælles, attraktive udearealer har været helt afgørende indsatser for at sikre gode rammer for borgernes og ikke mindst familiernes hverdagsliv. Disse indsatser ønsker Frederiksberg Kommune fortsat at støtte.

Staten har imidlertid valgt at nedprioritere sin støtte til byfornyelse – ikke mindst i hovedstaden. Derfor har Frederiksberg Kommune med den nye Byfornyelsesstrategi 2019-22 besluttet at ændre sit fokus og sine kriterier, så vi også fremover får mest muligt ud af den kommunale investering. Det sker gennem fokus, synergi og øget krav til privat medfinansiering.

Vi håber vores fokuserede støtte kan være med til at fastholde incitamentet for private investeringer. Og vi vil gerne opfordre alle med projekter, der opfylder kriterierne, til at søge.


Venlig hilsen

Borgmester Jørgen Glenthøj / Udvalgsformand Nikolaj Bøgh



  
Jørgen Glenthøj



  
Nikolaj Bøgh



## Vision og målsætning

Visionen for Byfornyelsesstrategi 2019-22 er at støtte projekter, der giver mest muligt tilbage til byen og dens borgere. Vi vil støtte fornyelse af byen fremfor fornyelse af den enkelte bolig. Samtidig er målsætningen at opretholde en levedygtig byfornyelse trods den manglende statslige medfinansiering. Det sker gennem fokus, synergi og øget krav til privat medfinansiering.

# Introduktion

Med Byfornyelsesstrategi 2019-22 tager Frederiksberg Kommune konsekvensen af den statslige nedprioritering af byfornyelsesindsatsen. For at Frederiksberg fortsat får størst mulig effekt af den kommunale investering, vil kommunen fokusere byfornyelsesindsatsen. Det sker dels gennem et geografisk fokus på området ved Finsensvej Vest, dels ved at fokusere midlerne på de indsatser, der giver mest tilbage til byen.

Det geografiske fokus vil blive gennemført ved at koble byfornyelsen sammen med en ny områdefornyelsesindsats i kvarteret Finsensvej Vest. Ved at prioritere byfornyelsesmidler til et område, hvor der samtidig gennemføres en helhedsorienteret områdefornyelse, kan vi skabe synergi og incitament til private investeringer. På den måde får vi mest muligt ud af de kommunale midler, samtidig med at vi med den kombinerede by- og områdefornyelse bidrager til fysiske, sociale og kulturelle forbedringer i et afgrænset område.

Ud over det geografiske fokus vil byfornyelsesmidlerne blive fokuseret, så de giver mest muligt tilbage til byen og dens borgere. I højere grad end at støtte den enkelte bolig, vil midlerne blive målrettet projekter, der giver noget tilbage til omgivelserne. Det kan være ved at støtte facaderenovering og bygningsdetaljer, men det kan også være i form af gårdrumsforbedringer og klimasikringer eller støtte til energiforbedringer og dermed CO<sub>2</sub>-reduktion. Til gengæld vil der ikke længere kunne søges støtte til forbedringer af fx køkkener og badeforhold.

Ved at nedprioritere fornyelse af den enkelte bolig reduceres udgifterne til permanent eller midlertidig genhusning, der tidligere lagde beslag på en væsentlig del af byfornyelsesstøtten i de enkelte projekter. Med det aktuelle lejemarked ville genhusningsudgifter udgøre en uforholdsmæssig stor post. Der skal dog opretholdes en pulje til genhusning i forbindelse med den lovbundne opgave til kondemnering af boliger.

I den hidtidige praksis har der været forskel på, hvor meget støtte der blev givet til hhv. ejer- og andelsforeninger og til private udlejningsejendomme. Hvor ejer- og andelsforeninger som udgangspunkt kun kunne opnå 50 % i støtte (75 % for de bevaringsværdige bygninger) kunne private udlejningsejendomme få op til 65 % uanset bevaringsværdien. I den nye strategi vil denne forskel blive udvisket, således at der uanset ejerforhold kun kan opnås 50 % i støtte fra kommunen. Den øgede, private finansiering vil således bidrage til at erstatte den manglende statslige finansiering.

En pulje målrettet bevaringsværdige bygninger i hele kommunen vil kunne søges uanset det geografiske fokus. Med denne pulje ønsker kommunen at støtte bevaring af særlig væsentlige bygningsdetaljer. Med sin arkitekturpolitik har Frederiksberg Kommune fremhævet betydningen af den bygningskulturelle arv, der bidrager til at give byen sin særlige identitet.





## Sammenhæng med øvrige 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 fastholde sin særlige identitet som byen i byen
- Frederiksberg skal være et levende byområde, der understøtter borgernes livskvalitet i hverdagen
- Frederiksberg skal være en dynamisk vidensby
- Frederiksberg skal være et bæredygtigt storbyområde, der er rustet til fremtidens klima

Frederiksberg forbindes med kvalitet og er og skal forblive en levende, tryk, grøn oase midt i storbyen. Et af de vigtige redskaber i arbejdet med denne vision er byfornyelsen. Der er et behov for både varierede boligområder og grønne åndehuller af høj kvalitet, således Frederiksberg kan bevare sin attraktivitet.

Byfornyelsen på Frederiksberg skal være med til at styrke et varieret udbud af attraktive boligområder 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.



### **Bæredygtighed**

På Frederiksberg arbejdes der med bæredygtighed i bred forstand, således der er fokus på såvel den sociale, den økonomiske som den miljømæssige bæredygtighed.

Byfornyelsen, herunder områdefornyelse, er en god mulighed for at arbejde for en socialt bæredygtig by med plads til alle ved at skabe gode rammer for borgerne i form af bedre boliger og udearealer samt understøtte både boligsociale og kulturelle tiltag.

Byfornyelse bidrager også til en miljømæssig bæredygtighed ved at have fokus på energi- og støjreducerende tiltag ved bygningsfornyelser samt ved at bidrage til

klimaløsninger i gårdrum og udearealer, som medvirker til at gøre Frederiksberg robust over for klimaændringerne. På den måde arbejder byfornyelsen også med flere af FNs verdensmål.

Der arbejdes med økonomisk bæredygtighed primært ved at fokusere indsatsen i Områdeudvikling Finsensvej Vest, der er et af de kommende prioriterede byudviklingsområder, hvor byfornyelsen, herunder områdefornyelse, sammen med en række eksisterende, særligt boligsociale, indsatser skal løfte et område langs den vestlige del af Finsensvej. På den måde fokuseres kommunens midler mod et område, hvor behovet er stort, og de kan gøre en stor forskel.



### **Arkitekturpolitik**

Frederiksbergs har en særlig identitet, der blandt andet knytter sig til byens bygninger og byrum. De bærer præg af en lang tradition for at gøre sig umage med udformning og detaljer og for at værne om den bygningskulturelle arv. Frederiksberg har også sine skræmmeksempler på hårdhændet sanering af værdifulde bymiljøer i 60'erne, men siden byfornyelsen tog over i 70'erne og 80'erne, har man gået mere nænsomt til værks og har valgt at bevare og udvikle fremfor at nedrive.

Kommunens målsætninger for at arbejde med det byggede miljø er samlet i 'Arkitekturpolitik for Frederiksberg', hvor ét af temaerne er bevaring og udvikling. Her er betydningen af at værne om de bevaringsværdige bymiljøer betonet.

### **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 skybrudsikring af Frederiksberg, herunder 30% afkobling af regnvand, og der er udarbejdet skybrudskonkretiseringsplaner for Frederiksberg Øst og Vest, som i disse år er ved at blive implementeret





### **Områdefornyelse i Finsensvej Vest**

Frederiksberg Kommune har i 2018 besluttet at undersøge muligheden for at sætte en Områdefornyelse i gang i kvarteret Finsensvej Vest. Derfor vil ansøgninger om byfornyelsesstøtte indenfor dette område blive prioriteret i denne Byfornyelsesstrategi.

# Kriterier for bygningsfornyelse

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at private ejendomsjere i årene 2019-22 kan søge om midler til bygningsfornyelse på baggrund af nedenstående kriterier. I udvælgelsen vil det blive vægtet højt, såfremt der er flere kriterier er opfyldt.

## Kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Projekter i kvarteret Finsensvej Vest
2. Energireducerende tiltag
3. Klimasikring
4. Taghaver og grønne tage

## Projekter i kvarteret Finsensvej Vest

Projekter i området Finsensvej Vest vil i årene 2019-22 blive prioriteret før andre projekter, således at de kan sammentænkes med øvrige projekter i området, herunder projekter, der vil være knyttet til en evt. kommende områdefornyelsesindsats. Med denne geografiske fokusering ønsker Frederiksberg Kommune at fremme synergien mellem de enkelte byfornyelsesprojekter og med projekter i områdefornyelsen.

## Energireducerende tiltag

Frederiksberg Kommune har som målsætning at byen skal være CO<sub>2</sub>-neutral i 2035. 40 % af det samlede energiforbrug knytter sig til vores bygninger, og heraf udgør den eksisterende bygningsmasse 99 %. Det har således stor betydning at se på mulighederne for energibesparelser i de eksisterende boliger. Ikke mindst i den ældre boligmasse kan der være mange lavt hængende frugter i form af efterisolering, vinduesforbedringer og udskiftninger af utidssvarende installationer. Her kan byfornyelsesindsatsen være et aktivt redskab til nedbringelse af energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen.



## Klimasikring

Målsætningen i Frederiksberg Kommunes Klimatilpasningsplan er at tilpasse Frederiksberg til fremtidens klima. Vi skal i fremtiden kunne håndtere generelt øgede regnmængder og flere skybrud. 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 samt opsamle og forsinke regnvandsudledningen.

## Taghaver og grønne tage

Frederiksberg er Nordeuropas tættest bebyggede kommune, men har samtidig karakter af at være grøn. Dette træk kan forstærkes, hvis man inddrager 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, aktivitet og ramme om nabofællesskaber. Etablering af grønne taghaver kan samtidig være et væsentligt bidrag i indsatsen mod oversvømmelser som følge af kraftige regnskyl, idet udformningen kan være med til at forsinke vandet lokalt på taget.



### **Før og efter gårdsammenlægning**

I karréen Mellem Godthåbsvej, Kronprinsesse Sofies Vej og Holger Danskes Vej er der i sommeren 2018 gennemført en gårdsammenlægning. Gården har blandt andet fået tilført en skybrudssikring.

# Kriterier for etablering af fælles gårdanlæg

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at beboere og private ejendomsjere i perioden 2019-22 kan søge om etablering af fælles gårdanlæg på baggrund af nedenstående kriterier. I udvælgelsen vil det blive vægtet højt, såfremt der er flere kriterier, der er opfyldt.

## Kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Projekter i kvarteret Finsensvej Vest
2. Utidssvarende opholdsarealer
3. Klimatilpasning af opholdsarealer
4. Utidssvarende håndtering af affald

### Projekter i kvarteret Finsensvej Vest

Projekter i området Finsensvej Vest vil i årene 2019-22 blive prioriteret før andre projekter, således at de kan sammentænkes med øvrige projekter i området, herunder projekter, der vil være knyttet til en evt. kommende områdefornyelsesindsats. Med denne geografiske fokusering ønsker Frederiksberg Kommune at fremme synergien mellem de enkelte gårdumsprojekter og med projekter i områdefornyelsen.

### Utidssvarende opholdsarealer

Boligkarréerne på Frederiksberg blev i de fleste tilfælde planlagt 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. I visse ejendomme har det ikke været fysisk muligt at etablere tidssvarende arealer til ophold og leg, i andre tilfælde kan matrikelskel, lysforhold og jordforurening give meget uens adgang til udearealerne for beboerne i en karré. En mere ligelig adgang til fælles, opgraderede opholdsarealer, vil samlet set give en større livskvalitet for beboerne og nye rammer for lokale fællesskaber.



### 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 afkobling af regnvand til det almindelige kloaksystem.

### Utidssvarende håndtering af affald

Der er stadig steder på Frederiksberg, hvor affaldsafhentning foregår på en utidssvarende og uhensigtsmæssig måde. Det kan have konsekvenser for både arbejdsmiljøet og for den bymæssige kvalitet. 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, kunne skabe en mere effektiv affaldsafhentning og samtidig minimere pladsbehovet på overfladearealet, der i stedet kan udnyttes til opholdsareal.

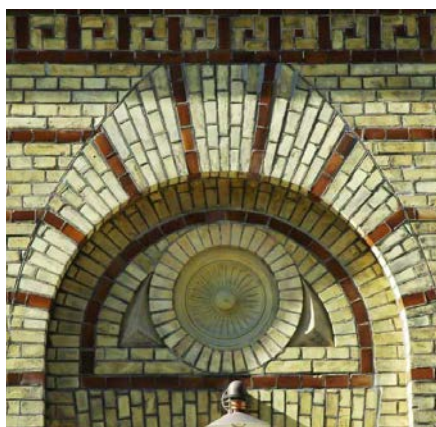
# Bevaringsværdige bygninger

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at afsætte en pulje i årene 2019-22 til bevaring af særlige bygningsdetaljer på bevaringsværdige bygninger i hele kommunen. Projekterne prioriteres ud fra en vurdering af bygningsdetaljerne signifikans i forhold til at bidrage til byens særlige identitet.

Frederiksbergs identitet er uløseligt forbundet med de mange smukke, bevaringsværdige bygninger, der sammen med den grønne profil, gør byen til noget helt særligt. En vigtig del af byens egenart er de mange bygningsdetaljer, der er med til at give en menneskelig skala og en oplevelsesrig by. Samtidig er disse bygningsdetaljer imidlertid også ofte bekostelige at vedligeholde.

Ved at give støtte til særlige bygningsdetaljer på facaderne på bevaringsværdige bygninger, er vi med til at fastholde og sikre en vigtig del af vores bygningskulturelle arv

for eftertiden. Det er i tråd med både Frederiksbergstrategien og kommunens arkitekturpolitik, og det er ikke blot ejere og beboere der får del i forskønnelsen, men også dem, der arbejder, færdes og opholder sig på Frederiksberg.



# Kondemnering

Kommunalbestyrelsen har afsat en pulje i årene 2019-22 til den lovbundne opgave med afhjælpning af kondemnabile forhold i kommunen. Hvis en bygning eller en del af en bygning til beboelse eller ophold for mennesker frembyder sundhedsfare eller brandfare for brugerne, beteges bygningen som kondemnabel. Midlerne kan gå til analyser og undersøgelser samt til genhusning af beboere. Selve udbedringen af de kondemnabile forhold påhviler ejeren. 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 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.



# Hvordan ansøger man

Frederiksberg Kommune modtager ikke løbende ansøgninger. I stedet indkalder kommunen én gang om året nye ansøgninger via annoncering i lokalpressen og på kommunens hjemmeside. Annonceringen vil blive offentliggjort sammen med en rimelig ansøgningsfrist. De indkomne ansøgninger vil så blive behandlet af forvaltningen, som indstiller en prioritering til Bolig- og Ejendomsudvalget.

Proceduren for at ansøge om byfornyelsesstøtte er forskellig i forhold til etablering af fælles gårdanlæg og til renovering af ejendomme.

Ved ansøgninger om etablering af fælles friarealer er der ikke specifikke krav til udformning af ansøgningen. Dog vil det være hensigtsmæssigt, såfremt ansøger eller ansøgere så præcist som muligt angiver en detaljeret baggrund for ansøgningen. Det vil sige hvilke åbenlyse mangler der forefindes i eksisterende gårdrum i den pågældende karré. Samtidig er det en god idé at foreslå nogle løsningsmodeller til, hvordan man kunne forestille sig en fremtidig indretning af det ønskede fælles gårdmiljø med hensyn til fx grønne opholdsarealer, cykelparkering, legepladser og affaldshåndtering. Derudover vil man med fordel kunne medsende fotos af de nuværende gårdrum, således at manglerne i karréens gårdarealer bliver tydeliggjort.

I forbindelse med behandling af ansøgninger til ejendomsrenovering vil der blive stillet krav til ansøger om at indgå aftale med teknisk- og/eller administrativ rådgiver for at sikre, at kommunen undervejs i forløbet modtager materiale for projektforslag, udbud, licitation og regnskabsaflæggelse m.v. af en vis kvalitet og med benyttelse af kommunens standardskemaer. Derfor vil det være en fordel allerede i opstartsfasen at kontakte en rådgiver eller tekniker til at bistå med udarbejdelse ansøgningen.

For så vidt angår ejer- og andelsboligforeninger skal ansøger endvidere vedlægge et referat fra en generalforsamling, hvoraf det fremgår, at renoveringsprojektet 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.

Ved ansøgninger om bygningsforbedring af ejendomme skal der anvendes Ansøgningsskema 1, som findes på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk) under punktet Byfornyelse.

Spørgsmål vedr. ansøgninger kan sendes digitalt til:

[byforny@frederiksberg.dk](mailto:byforny@frederiksberg.dk)

eller med post til:

Frederiksberg Kommune  
By, Byggeri og Ejendomme  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Mrk.: Byfornyelse

The screenshot shows the website interface for Frederiksberg Kommune. At the top, there is a navigation bar with links for 'BORGER', 'VIRKSOMHED', 'POLITIK', 'KOMMUNEN', 'ENGLISH', and 'F'. The main header area contains the word 'Bolig' and a search bar with the text 'Søg på frederiksberg.dk'. Below this, there is a breadcrumb trail: 'Borger > Bolig > Byggeri > Byfornyelse'. The main content area is titled 'Byfornyelse' and contains the text: 'Trænger jeres ejendom eller gårdanlæg til at blive istandsat, kan I søge om byfornyelsesstøtte. Fristen for byfornyelsesstøtte er den 13. juli 2018.' Below this text is a button labeled '+ Ansøgningsfrist for byfornyelsesstøtte'. On the right side, there is a sidebar with a 'DEL UDSKRIV' button and a list of navigation links: 'Byggeri', 'Byggetilladelse', 'Byggesagsarkiv', 'Sagsbehandlingstid og gebyrer', 'Fredede og bevaringsværdige bygninger', 'Byfornyelse', 'Miljø og energi', and 'Naboorientering og høringer'. There is also a small 'Byfornyelse' button in the sidebar.



FREDERIKSBERG  
KOMMUNE





## Indhold

|   |    |
|---|----|
| Forord  | 3  |
| Vision og målsætning                          | 4  |
| Introduktion                                  | 5  |
| Sammenhæng med øvrige strategier              | 6  |
| Kriterier for bygningsfornyelse               | 10 |
| Kriterier for etavblering af fælles gårdanlæg | 12 |
| Bevaringsværdige bygninger                    | 13 |
| Kondemnering                                  | 13 |
| Hvordan ansøger man?                          | 14 |