



# Notat

**Dato:** 15-06-2022

**Sagsnr:** 00.15.10-G01-1-22

**By Byggeri og Ejendomme**

## Svar på spørgsmål til boligudspillet modtaget fra Nikolaj Bøgh

### Spørgsmål 1

Hvad ved vi om de faktiske huslejeniveauer på Frederiksberg, og er konkret viden herom ikke et centralt grundlag for at kunne træffe så vidtgående beslutninger, som dette oplæg lægger op til?

### Svar

Som grundlag for den gældende boligpolitik vedtaget juni 2021, blev der lavet en redegørelse for ejerformer, boligstørrelser, huslejeniveauer mm. Nærværende boligudspil indeholder opdaterede grafer med disse informationer for kvadratmeterpriser på handlede ejerboliger og godkendte huslejeniveauer efter gennemgribende renoveringer (§ 5.2) af lejeboliger. En del af udspillet er et forslag om at igangsætte en analyse af boligernes betalbarhed på Frederiksberg, som dermed også vil belyse huslejeniveauet. Det foreslås også, at udspillet skal fungere som en tidlig indkaldelse af idéer og forslag forud for en ændring af kommuneplanen. Den deraf følgende høring vil også medvirke til at belyse boligsituationen på Frederiksberg.

Det skal bemærkes at udspillet ikke igangsætter konkrete boligprojekter. Disse vil skulle udvikles i vanlig dialog med bygherrer og efterfølgende vedtages i udvalg og Kommunalbestyrelse.

### Spørgsmål 2

Hvordan er fordelingen af mindre lejeboliger/større lejeboliger/andelsboliger og ejerboliger i de forskellige dele af byen? Dette mener vi ligeledes er central viden, hvis der skal ændres grundlæggende på boligpolitikken, sådan som det foreslås i oplægget

### Svar

De efterspurgte oplysninger foreligger ikke på nuværende tidspunkt. Fordelingen af størrelser på lejligheder fordelt på de syv delområder i kommuneplanen belyses i forbindelse med den foreslåede udarbejdelse af kommuneplantillæg om nuancering af kravene til boligstørrelser. Ejerformer forventes belyst i den foreslåede analyse af boligernes betalbarhed.

### Spørgsmål 3

Finsensvej-vest er det område af Frederiksberg, hvor gennemsnitskvadratmetertallet er lavest i kommunen (og formentlig også et område, hvor huslejeniveauet hører til de laveste). Hvorfor udpeges det samtidigt som et af de områder, hvor der er størst potentiale for flere almennyttige boliger?

### Svar

Finsensvej Vest er ikke udpeget i udspillet som område med stort potentiale. Men da Finsensvej Vest i Kommuneplan 21 er udpeget som et byudviklingsområde med fokus på udvikling af fysiske, kulturelle og sociale tiltag, er der nævnt, at der via kommuneplantillæg kan tages stilling til, hvorvidt der også skal være fokus på boligudvikling. Det samme gælder byudviklingsområdet ved Roskildevej (i Kommuneplanen benævnt Frederiksberg Bakke) med henblik på nye boliger i området, hvor blandt andet Aldi ligger i dag.

### Spørgsmål 4

Hvordan er Frederiksbergs fordeling mellem almennyttige boliger, andelsboliger, ejerboliger og private udlejningsboliger sammenlignet med København og de resterende omegnskommuner?

### Svar

Nedenfor skema med den procentuelle fordeling.

	Ejerboliger	Andelsboliger	Private udlejningsboliger	Almene boliger
Frederiksberg	23	26	38	12
København	20	29	32	19
Brøndby	30	1	4	66
Hvidovre	39	11	9	42
Lyngby-Taarbæk	45	9	24	22
Rødovre	38	3	14	45
Gentofte	58	12	23	7
Albertslund	32	3	6	59
Dragør	73	4	7	17
Ishøj	40	2	5	54
Tårnby	51	4	5	39

Kilde: BBR og BPSTs boligstatistiske database 2021

### Spørgsmål 5

Hvor høj er andelen af almene boliger, Frederiksberg Boligfonds boliger og de kommunale beboelsesejendomme på Frederiksberg samlet set?

**Svar**

Andelen er samlet set ca. 17 procent, som det også fremgår af diagrammet på side 10 i udspillet.

**Spørgsmål 6**

Hvor vurderes det, at de 600 nye almene boliger kan opføres? Er det muligt at få en liste over de konkrete steder, hvor der vil være plads til hulopfyldning, byomdannelse eller tagudnyttelse?

**Svar**

De 600 nye almene boliger er et estimat. For at kvalificere dette estimat har forvaltningen overslagsmæssigt vurderet forskellige muligheder. Der er dog hverken tale om planlægning eller konkrete vurderinger. I boligudspillet anvises mulig lokalisering af nogle af dem. Der henvises til kortet på side 22. Om disse almene boliger realiseres afhænger af en kommende udviklingsproces.

Det er forvaltningens erfaring, at forskellige muligheder opstår i den løbende byudvikling. Det kan være private projekter, hvor kravet om 25 procent almene boliger stilles. Det kan også være et helt nyt alment boligbyggeri, for eksempel ved at bringe værktøjer fra boligaftalen, der nu er udmøntet i ny lovgivning, i spil. Endelig kan der være tale om udbygning af eksisterende almene boligafdelinger.

**Spørgsmål 7**

Hvilke områder tænkes der specifikt på, når det ønskes at fjerne reglen om ikke at opføre almene boliger i områder, hvor der allerede er mange - og hvor en høj en andel af boligerne i disse områder er allerede almennyttige?

**Svar**

Der er ikke udpeget specifikke almene boligområder. I udspillet lægges op til, at det ikke er gængse almene familieboliger, der i så fald bygges, men andre typer af alment boligbyggeri, for eksempel det såkaldte "almenbolig plus", der stiller større krav til familiernes evne til at indgå i driften af boligafdelinger mv.

**Spørgsmål 8**

Hvor meget vil det koste kommunen at opføre de antaget 600 almennyttige boliger, og er det korrekt forstået at opførelse af dem ikke påvirker anlægsloftet?

**Svar**

Det vil med det nu gældende rammebeløb koste kommunen ca. 180 mio. kr., hvoraf der i dag er afsat 30 mio. kr. Det er korrekt, at kommunalt grundkapitaltilskud ikke påvirker anlægsrammen.

### **Spørgsmål 9**

Har kommunen likviditet til grundkapitalindsud til 600 nye almene boliger?

#### **Svar**

Se spørgsmål 8. Som det fremgår, vil der i givet fald skulle afsættes grundkapitalindsud på ca. 150 mio. ekstra over en årrække, antageligt med hovedvægten efter 2027.

### **Spørgsmål 10**

Hvad vil konsekvensen af at fjerne undtagelsen pga. arkitektoniske og bevaringsværdige forhold betyde i praksis? Kan forvaltningen komme på eksempler på ejendomme, hvor denne undtagelse har været - eller ville kunne være - udslagsgivende?

#### **Svar**

Undtagelsen fjernes ikke, men modereres. Så udgangspunktet er, at kravet stilles, men at det i hver sag vurderes konkret. Arkitekturpolitikken og bevaringshensyn indgår i den vurdering.

I projektet på Værnedamsvej indgik overvejelsen, men det blev ikke anset for realistisk at ombygge de gamle skolebygninger i det fornødne arkitektoniske kvalitetsniveau. Omvendt kan bemærkes, at den kommende udbygning af AABs afdeling på Peter Bangs Vej med 50 nye tagboliger sker i den bevaringsværdige Lindevangs Have.

### **Spørgsmål 11**

Vil studerende indgå i analysen af de betalbare boliger, som defineres som havende en husleje på maksimalt 30 pct. af den disponible indkomst, eller vil de fremgå separat?

#### **Svar**

Det er der ikke taget stilling til på nuværende tidspunkt.

### **Spørgsmål 12**

Der henvises til politik fra FN i forhold til, at maksimalt 30 pct. af den disponible indkomst bør gå til boliger. Men er der nogen viden om, hvad den generelle andel af indkomsten i Danmark, som bruges på bolig, er?

#### **Svar**

Forvaltningen har for nuværende ikke denne viden. Idéen er netop at kvalificere grundlaget for den videre udvikling af boligpolitikken.

### **Spørgsmål 13**

Hvor mange gange erhvervsejendomme er blevet omdannet til boliger? Og hvor mange er blevet omlagt fra bolig til erhverv?

### **Svar**

Forvaltningen vil bestræbe sig på at medbringe svar på Magistratsmødet. Det kan dog allerede bemærkes nu, at konvertering fra bolig til erhverv er meget marginal.

### **Spørgsmål 14**

Hvor mange lejlighedssammenlægninger over 145 kvm. har der været de senere år?

### **Svar**

Efter de nuværende kriterier skelnes mellem tilladte sammenlægninger op til 130 kvm, 130-160 kvm og over 160 kvm. I perioden 2016-2021 er der tilladt sammenlægning af 86 lejligheder i intervallet 130-160 kvm og for 14 over 160 kvm. Det vil kræve en nærmere gennemgang af alle sager at fastslå de konkrete kvadratmetertal, men der synes i intervallet 130-160 kvm at være overvægt af sammenlægninger som vedrører lejligheder, der efter en sammenlægning ligger under 145 kvm. Forvaltningen anslår på den baggrund, at i størrelsesordenen 35 lejligheder har vedrørt boliger, der efter sammenlægning ligger over 145 kvm.

### **Spørgsmål 15**

Hvornår ville man i almindelighed sige, at en fælles beslutning i et budgetforlig som den om andelen af almene og billige boliger på Hospitalsgrunden (budgetforlig 2020) kan ændres?

### **Svar**

I budgetforlig 2020 indgik følgende: "Det er vigtigt for partierne, at der i udviklingen af hospitalsgrunden skabes variation og balance i boligtyper og ejerformer, som sikrer billige boliger. Det skal ske ved at bygge 25 pct. boliger, som er enten almene boliger, andre boligudvikleres koncepter for billige boligtyper eller alternative boligformer, som fremmer fællesskab eller nye billige måder at bo på. Boligudgiften skal til enhver tid højst svare til niveauet for en tilsvarende ny almen bolig. For at sikre disse muligheder, skal der i det videre arbejde med hospitalsgrunden indgå en forudsætning i det økonomiske grundlag, som muliggør 25 pct. almene boliger med tilhørende finansiering af grundkapital. Udviklingen i lovgivningen følges nøje og beslutningen revurderes, hvis nye muligheder for billige boliger opstår".

Det igangværende arbejde i hospitalsgrundsprojektet lever op til denne målsætning, og budgetforligets formulering blev indarbejdet i programmet for parallelopdraget sammen med et ønske om at yderligere 10% af boligerne skal opføres som bygge- og bofællesskaber. Programmet er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2021. I boligudspillet er indsatsen videreført ved indsatsområdet "Nye boligtyper med fokus på fællesskab".

Endelig skal bemærkes, at der er ikke fast indarbejdede traditioner for rækkevidden af budgetforlig, der som udgangspunkt har været 1-årige ligesom disse almindeligvis kan fraviges, hvis rammebetingelser eller andre forhold tilsiger eller nødvendiggør dette.

### **Spørgsmål 16**

Hvorfor er NREPs Umeus-koncept ved Åboulevarden ikke medtaget under "Boligpolitik - allerede i gang" i oplægget?

### **Svar**

På baggrund af udvalgsbehandlingen indstilles det, at Umeus-konceptet på Bycampus Rolighedsvej flyttes til "Boligpolitik – allerede i gang".

### **Spørgsmål 17**

Hvor gamle er de fire store lindetræer lige indenfor kirkegårdsmuren ved Sdr. Fasanvej, som muligvis påtænkes fældet i forbindelse med andelsboligprojektet, som også er en del af oplægget om den blandede by?

### **Svar**

Udgangspunktet er det samme som for det projekt, der blev godkendt af By- og Miljøudvalget d. 27. november 2017, hvor 3 af de 4 bevaringsværdige træer (alle over 25 år, antageligt mere end 75 år) blev tilladt fældet.

### **Spørgsmål 18**

Trekantgrunden ved Sdr. Fasanvej, som overvejes bebygget med almene boliger, er tidligere besluttet integreret i Solbjerg Parkkirkegård (budgetforlig 2015). Hvorfor er det aldrig sket?

### **Svar**

I budgetforlig 2015 blev der afsat 0,5 mio. kr. hhv. til "omdannelse af grunde til parkpræg". Arealet blev herefter forskønnet. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 blev området fastholdt til boligbebyggelse.

### **Spørgsmål 19**

Er det foreneligt med den netop afsluttede høring om udviklingsplanen for Solbjerg Parkkirkegård, hvor kanten af kirkegården mod Sdr. Fasanvej indgår i de fleste kort over opdelingen i forskellige områder af kirkegården i fremtiden, hvis man i stedet bebygger området?

### **Svar**

Området i kanten af Solbjerg Parkkirkegård ud mod Sdr. Fasanvej har været udlagt til boligbebyggelse, som en del af rammeområde 2.B.3, i mange generationer af kommuneplaner. Ny bebyg-

gelse i rammeområdet er også tænkt ind i udviklingsplanen for Solbjerg Parkkirkegård, placeret på begge sider af en nyudformet og mere inviterende indgangssituation til Solbjerg Parkkirkegård.

### **Spørgsmål 20**

Hvad vil det få af konsekvenser for biodiversitet og dyreliv i området, hvis man bebygger kanten af Solbjerg Parkkirkegård ud mod Sdr. Fasanvej, og dermed blokerer forbindelsen mellem de to store grønne områder Frederiksberg Have og Solbjerg Parkkirkegård?

### **Svar**

Området er i dag ubebygget og ny bebyggelse vil i sagens natur fylde på grunden. Nye bebyggelser skal jf. kommuneplanens retningslinjer og rammer gøres grønne f.eks. med erstatningsbeplantning, grønne tage og facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, træer og grøn variation og grøn volumen og med grønt beplantet opholdsareal som samtidigt kan tilbageholde eller nedsive regnvand.

Sdr. Fasanvej afbryder fysisk sammenhængen mellem Frederiksberg Have og Solbjerg Parkkirkegård. Det vurderes, at de potentielle økologiske forbindelser mellem de to store grønne områder kun marginalt vil påvirkes af en ny bebyggelse i det smalle rammeområde. Fugle, frø fra planter mv. kan forsat 'krydse' vejen i samme omfang som i dag