

Center for Byudvikling
Økonomiforvaltningen



Baggrundsanalyse om målsætninger for boligbyggeri og bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2024



Agenda

- Kommuneplanstrategi 2023
- Økonomiforvaltningens anbefalinger
- Mål for boligbyggeri
- Bestemmelser om boligstørrelser
- Dialog med markedsaktører

Kommuneplanstrategi 2023

Arbejdsprogram

- At fastholde kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser, så de får længere tid til at virke, og udarbejde en analyse af udviklingen i produktionen af små og store boliger. Dette bl.a. med henblik på en eventuel mindre justering af regulering af byggeriet af de større familieboliger.
- At kortlægge den geografiske koncentration og fordeling af boligstørrelser og boligtyper, herunder ungdomsboliger. Dette med henblik på at sikre en varieret boligsammensætning og i forlængelse heraf se på mulighederne for en geografisk regulering af boligstørrelser og boligtyper i Kommuneplan 2024.

Protokolbemærkning fra Borgerrepræsentationens møde den 22. juni 2023 til behandlingen af Forslag til Kommuneplansstrategi 2023

- Frem mod kommuneplan vil det være fornuftigt at analysere boligbehovet bredt set. Med fokus på behovet for større familieboliger, men også helt små boliger. Gerne på tværs af byen, med fokus på eksisterende boligstørrelser og forskellige bydeles diversitet. Så har vi det bedst mulige vidensgrundlag at udarbejde en kommuneplan efter. (Afgivet af Socialdemokratiet og SF, som Enhedslisten, Alternativet, Dansk Folkeparti, Venstre og Det Konservative Folkeparti tilsluttede sig).

Økonomiforvaltningens anbefalinger

Målsætninger for boligbyggeri

- At Kommuneplan 2024 fastlægger et mål om 40.000 nye boliger fra 2024 til 2036.
- At mindst 25% af de nye boliger opføres som almene, svarende til 10.000 boliger.
- At der opføres 6.000 nye ungdomsboliger.

Bestemmelser om boligstørrelser

Økonomiforvaltningens anbefalinger til justeringer af kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser fremgår af de efterfølgende slides.

Økonomiforvaltningens forslag til justering af kommuneplanens bestemmelser (I)

Tema	Forslag til ændring	Bemærkninger
Større familieboliger	<p>At revidere bestemmelsen for familieboliger, så den indeholder et nyt krav om en andel boliger på mindst 110 m² i byudviklingsområderne:</p> <p><i>"For nye boliger skal 50 pct. af etagearealet være mindst 95 m² i gennemsnit, mens de øvrige 50 pct. af etagearealet kan disponeres frit. I byudviklingsområderne gælder endvidere, at mindst 20 pct. af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m²."</i></p>	<p>Det vil sikre en andel store boliger og dermed en variation i boligernes størrelse. Det vil samtidig mindske fleksibiliteten i kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Bestemmelsen anbefales kun at gælde i byudviklingsområderne, fordi større områder og projekter bedre kan imødekomme de mere detaljerede krav.</p>
Små familieboliger	<p>At reducere den mindste boligstørrelse for familieboliger i den eksisterende by fra 50 m² til 40 m², hvilket svarer til de gældende bestemmelser i Kommuneplan 2019 for byudviklingsområderne.</p>	<p>Med en vækst i antallet af enlige og muligheden for at stille krav om studieaktivitet for beboere i nye private ungdomsboliger, forventes det, at der vil komme øget efterspørgsel efter små familieboliger.</p>

Økonomiforvaltningens forslag til justering af kommuneplanens bestemmelser (II)

Tema	Forslag til ændring	Bemærkninger
Mikroboliger	<p>Mulighed for kommuneplantillæg for eksempelprojekter med koncepter for mikroboliger, der har ambitiøse løsninger på boligkvalitet, fællesfaciliteter og lavt CO2-forbrug i opførelse og drift.</p> <p>Det erstatter den eksisterende mulighed for kommuneplantillæg for co-working / co-living koncepter. Muligheden er ikke blevet udnyttet og forvaltningen vurderer, at der ikke kan sikres, at beboere (living) også anvender arbejdsfaciliteter (working).</p>	<p>Med en vækst i antallet af enlige og fokus på boliger med lavt CO2-aftryk og betalbarhed arbejder nogle udviklere med koncepter for mikroboliger, der er mindre end kommuneplanens krav til familieboliger. Dette udfordrer normer for boligkvaliteter, herunder bl.a. muligheder for møblering, opbevaring og køkkenfaciliteter, samt muligheden for at have gæster mv. Eventuelle nye mikroboliger anbefales derfor opført som eksempel- og forsøgsprojekter.</p>
Bofællesskaber	<p>At revidere bestemmelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den mindste boligstørrelse reduceres fra 50 til 40 m². • Kravet om 12,5 % fællesarealer reduceres til mindst 10%. 	<p>Formålet er at skabe mere fleksible bestemmelser, hvor omfanget af fællesarealer reduceres i størrelse og hvor det bliver muligt også at bygge mindre boligenheder svarende til mindstestørrelsen i resten af byen. Bestemmelsen om en mindste gennemsnitlig boligstørrelse på 65 m² er fastholdt for at sikre en variation i boligernes størrelser.</p>

Yderligere muligheder for regulering

Indgår ikke i Økonomiforvaltningens forslag til Kommuneplan 2024

Tema	Muligheder	Bemærkninger
Fordeling af boligstørrelser (Bispebjerg bydel)	<p>Mulighed A. Fastsætte et mål om at fremme et varieret udbud af boligstørrelser i alle bydele og regulere andel ungdomsboliger i lokalplaner.</p> <p>Mulighed B. Fastlægge særlige bestemmelser for Bispebjerg, hvor der fastsætte krav om, at familieboliger skal være 95 m² i gennemsnit samt et eventuelt stop for ungdomsboliger, jf. nedenfor.</p>	<p>Mulighed A. Andelen ungdomsboliger er allerede blevet reguleret i de seneste års lokalplaner, fx i Bispebjerg.</p> <p>Mulighed B. Hvis Bispebjerg skal have samme gennemsnitlige boligstørrelse som Nørrebro, skal der opføres ca. 7.300 nye boliger på 95 m². Der skal ses i relation til, at der er ca. 30.000 boliger i bydelen, og at der siden år 2000 er etableret ca. 3.600 boliger. Der er ingen større byudviklingsområder i bydelen. Det vurderes derfor at være vanskeligt at øge den gennemsnitlige boligstørrelse i bydelen i markant.</p>
Fordeling af ungdomsboliger	<p>Mulighed A. Fastsætte mål om at fremme et varieret udbud af boligtyper i alle bydele og regulere andel ungdomsboliger i lokalplaner.</p> <p>Mulighed B. Fastlægge kvoter for antal ungdomsboliger i alle bydele eller udvalgte bydele eller kvarterer, herunder mulighed for 0-kvoter.</p>	<p>Mulighed A. Andel ungdomsboliger er allerede blevet reguleret i de seneste års lokalplaner i Bispebjerg.</p> <p>Mulighed B. Det bemærkes, at det vil kræve udarbejdelse af nye lokalplaner, hvis man ønsker at forhindre, at muligheder i gældende lokalplaner udnyttes. I områder uden lokalplan, vil en kvote kunne håndhæves ifm. byggesagsbehandlingen.</p>



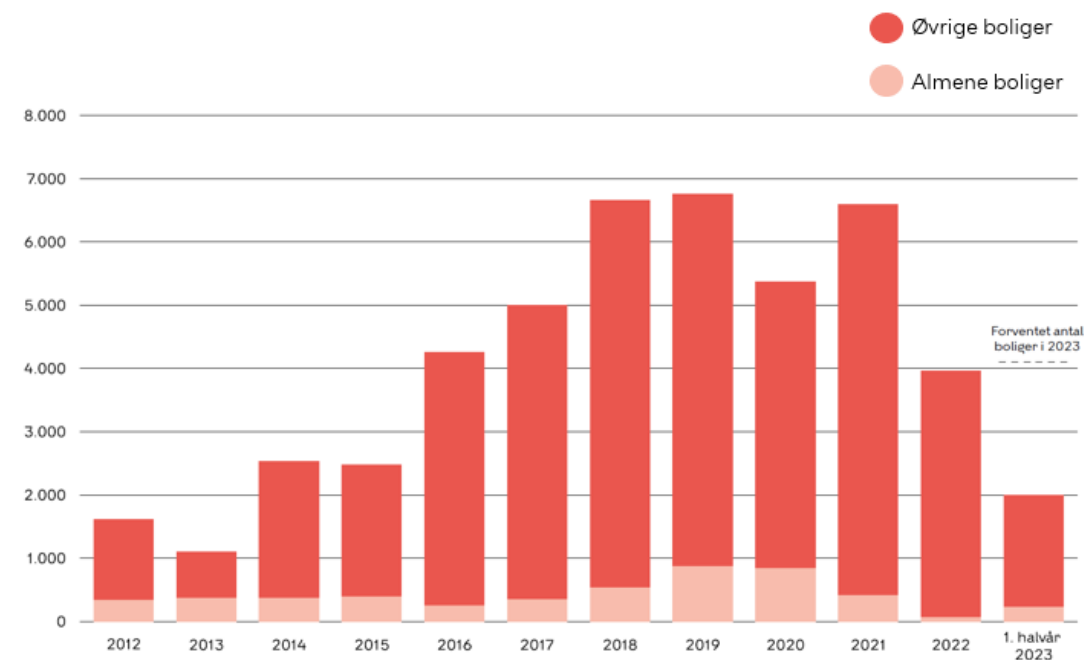
Mål for boligbyggeri



Mål for boligbyggeri, herunder almene boliger

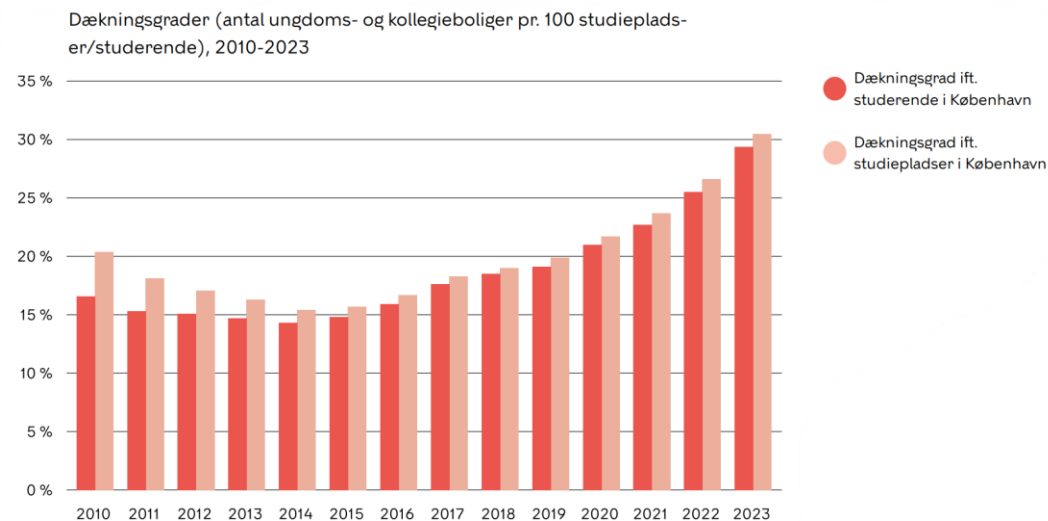
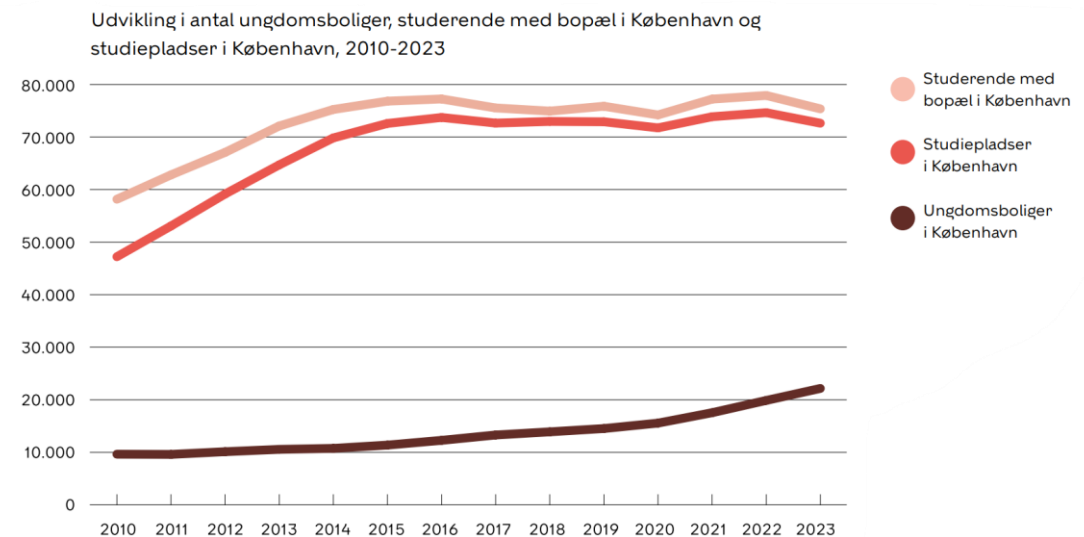
- Mål om at opføre **40.000 boliger** fra 2024 til 2036. Dette er uddybet i baggrundsanalysen om rækkefølgeplanen
- Mål for almene boliger fra Kommuneplan 2019 videreføres: "*... at almene boliger skal udgøre min. 20% af boligerne i København, og at min. 25% af de nye boliger i byen er almene.*"
- Dvs. mål om **10.000 almene boliger** fra 2024 til 2036.
 - Det understøttes ved konsekvent at stille krav om 25% almene boliger i nye lokalplaner.
 - Siden 2019 er der ibrugtaget ca. 630 almene boliger årligt. Det skal øges til ca. 830 boliger årligt, hvis målsætningen skal indfries.
- Almene boliger udgør 19,6% af den samlede boligmasse (2023).

Antal nyopførte boliger i perioden 2012 til 1. halvår 2023



Mål for byggeri af ungdomsboliger

- Dækningsgraden (ungdomsboliger pr. studerende eller pr. studieplads) er siden 2019 steget fra ca. 20 pct. til ca. 30 pct. Antallet af studerende og studiepladser forventes ikke at stige de kommende år.
- I Kommuneplan 2019 var målet en dækningsgrad på 35 pct. Det foreslås at fastholde målet i Kommuneplan 2024.
- For at tage højde for, at en del private ungdomsboliger ikke vurderes at være betalbare for studerende, nedskrives antallet af private ungdomsboliger med 20 pct. Det sikrer en ambitiøs målsætning ift. ungdomsboliger målrettet studerende.
- Dækningsgrad på 35 pct. svarer til **6.000 nye ungdomsboliger** frem mod 2036.
- Det vil øge antallet af ungdomsboliger til 26.000 og dermed give København den højeste dækningsgrad blandt studiebyer i Danmark. Aalborg, som i dag har højeste dækningsgrad, ligger på ca. 33 pct og oplever ikke mangel på studieboliger.





Bestemmelser om boligstørrelser



Evaluering af bestemmelser om boligstørrelser mv.

Familieboliger

- Kommuneplanens mere fleksible bestemmelser har skabt rammer for, at der er blevet opført flere mindre boliger.
- I 2022 var 50 pct. af de nyopførte familieboliger således under 80 m², mens det kun gjaldt 10 pct. i 2015.
- Andelen af **store familieboliger** i nybyggeriet har som konsekvens været faldende. I 2022 udgjorde familieboliger over 110 m² således knap 20 pct. af de nye boliger, hvilket svarer til andelen i hele boligmassen i Københavns Kommune.
- Der er kun opført få projekter med **små familieboliger** ned til 40 m². Der er dog større projekter under planlægning og opførelse. Der forventes således flere nye små boliger i de kommende år.
- Det vurderes samlet set, at kommuneplanens bestemmelser skaber rammer for en boligproduktion, der sikrer en andel større boliger og skaber gode muligheder at opføre mindre boliger. Dialog med markedsaktører bekræfter dette.

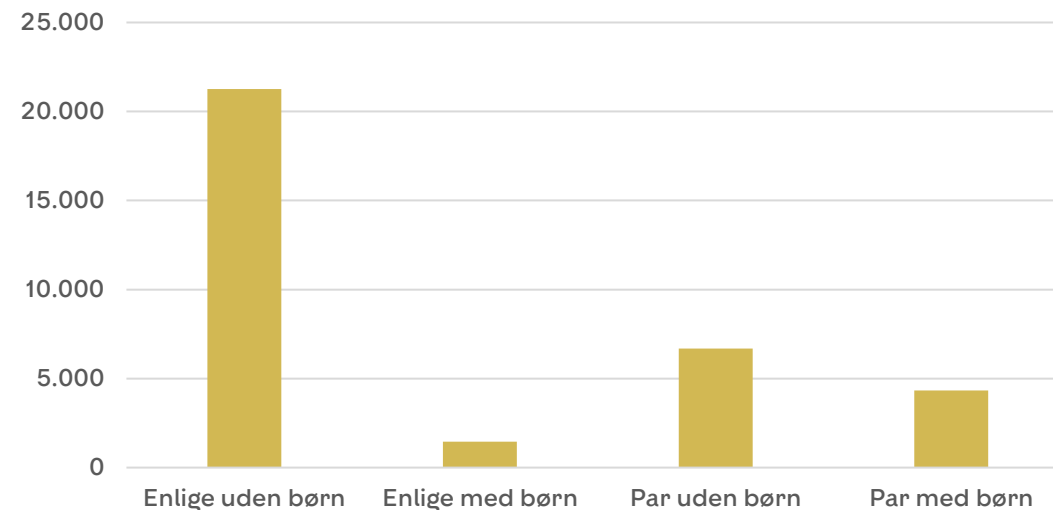
Ungdomsboliger

- Der har været en kraftig vækst i produktionen af ungdomsboliger, hvilket har øget dækningsgraden for studerende.
- En del af de særligt nye private ungdomsboliger bebos dog ikke af studerende, men af andre grupper, særligt enlige.
- Den kommende mulighed for at fastsætte bestemmelse om studieaktivitet for beboere i nye ungdomsboliger kan indebære, at byggeaktiviteten vil falde. Det forventes at øge markedets fokus på at opføre små familieboliger.

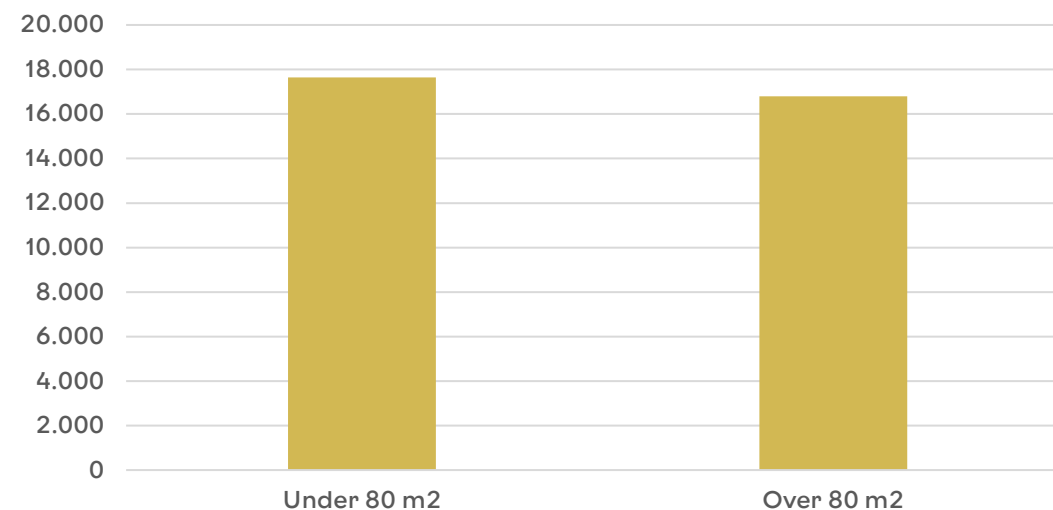
Boligbehov fordelt på boligernes størrelser

- Det forventes, at antallet af familier stiger med ca. 34.500 fra 2024 til 2036(figur 1).
- Børnefamilierne forventes at udgøre knap 20 pct. af væksten i antal familier, men knap ca. 40 pct. af befolkningsvæksten.
- Enlige udgør ca. 60 pct. af væksten i antal familier, men kun godt ca. 35 pct. af befolkningsvæksten.
- Hvis alle nye familier skal bo i egen bolig med et boligareal, som tilsvarende familier har i dag, vil der være behov for godt 50 pct. boliger under 80 m² og knap 50 pct. boliger over 80 m² (figur 2).

Figur 1: Vækst i familietyper 2024-2036

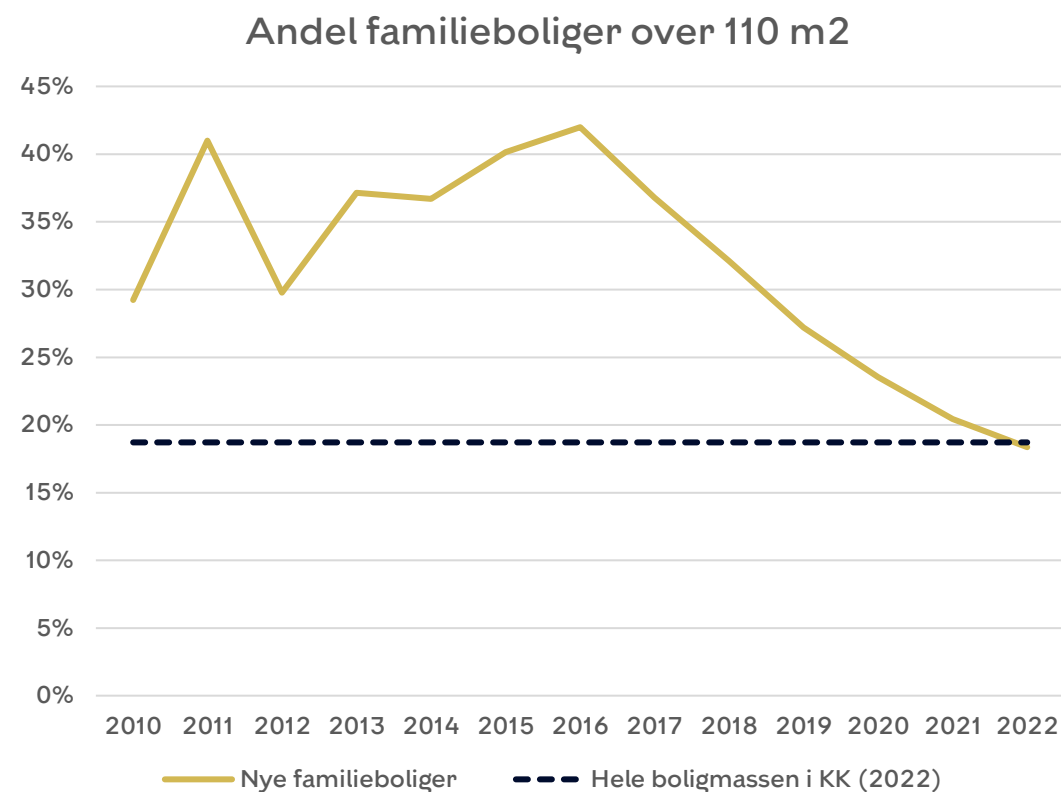


Figur 2: Demografisk boligbehov 2024-2036



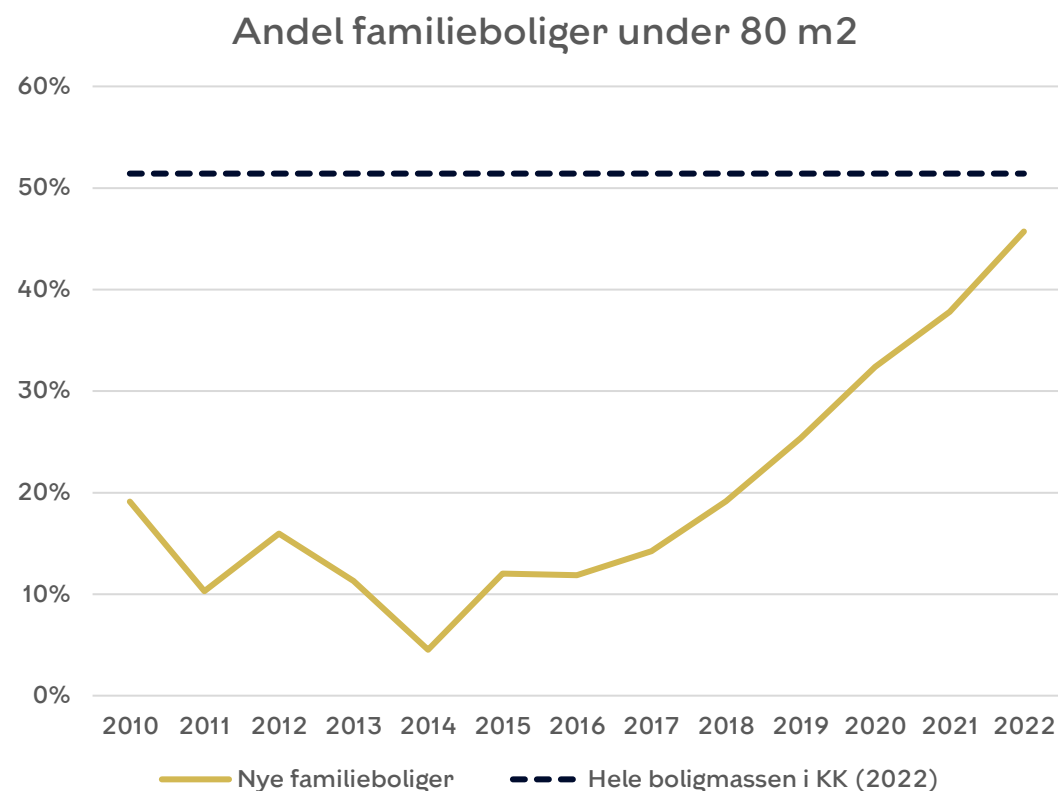
Udviklingen i produktionen af store boliger

- Andelen af familieboliger over 110 m² i nybyggeriet er faldet siden 2016, og ligger nu på et niveau, som svarer til byens nuværende andel.
- Det demografisk behov for boliger over 110 m² svarer til det nuværende gennemsnit for byen, dvs. knap 20 pct. af boligerne.
- Kommuneplanens bestemmelser indeholder ikke sikkerhed for, at der opføres boliger over 110 m².
- Det foreslås at der indarbejdes et krav om en andel større familieboliger. Det vil samtidig mindske fleksibiliteten i kommuneplanens bestemmelser.



Udviklingen i produktionen af mindre boliger

- Andelen af familieboliger under 80 m² i nybyggeriet er steget siden 2016, og nærmer sig niveauet for byens som helhed på godt 50 pct.
- I Køhlers Have i Kgs. Enghave og Fælledkarréen i Ørestad Syd (begge opført i 2022) er ca. 60 pct. af boligerne under 80 m².
- Det demografiske behov for boliger under 80 m² svarer til det nuværende gennemsnit for byen på godt 50 pct. af boligerne.
- Det demografiske behov tager ikke højde for, at der har været et efterslæb i produktionen af mindre boliger.
- For at fremme produktionen af små boliger foreslås det, at kravet til den mindste boligstørrelse ændres fra 50 til 40 m² i den eksisterende by, så det svarer til bestemmelserne for byudviklingsområderne.



Undersøgelse af større familieboliger (Arkitema)

For at belyse nye, større familieboliger har Arkitema udarbejdet en analyse for Københavns Kommune.

Arkitemas analyse og konklusioner bygger bl.a. på en række normative krav til, hvad en bolig skal indeholde for at opfylde behovet hos forskellige familietyper. Kravene bygger på erfaringer og lejlighedsplaner fra en række nyere byggerier. Der er vist 19 konkrete eksempler i analysen.

MÅLGRUPPE:

Disse målgrupper er tildelt boligkvaliteter ud fra vores vurdering af, hvad der som minimum er behov for i en bolig.

Bolig til par med to små børn



Minimumskrav:



Min. et soveværelse med plads til tremmeseng og et børneværelse.



Køkken



Spiseplads til seks



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum

Nice to have:



2 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster



Ekstra gæsteværelse

Bolig til par med to større børn



Min. et soveværelse og to teenageværelser



Køkken



Spiseplads til seks



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum

Nice to have:



Plads til ekstra spisende gæster



To toiletter



Ekstra gæsteværelse

Bolig til én voksen med to delebørn:



Min. et soveværelse (til deling af børnene) og et teenageværelse (fungerende som forældreværelse)



Køkken



Spiseplads til fem



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum

Nice to have:



2 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster

Bolig til den store og evt sammenbragte familie: To voksne, og mere end to børn:



Min. et soveværelse, to børneværelser og et kammer



Køkken



Spiseplads til syv



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum

Nice to have:



3 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster



To toiletter



Fleksibillitet i boligen

Delebolig til tre voksne singler:



Min. tre teenageværelser



Delevenlig bolig



Køkken



Spiseplads til fem



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i bebyggelsen



Opholdsrum

Nice to have:



3 soveværelser



Plads til ekstra spisende gæster

Undersøgelse af større familieboliger (Arkitema)

- En bolig til et par med to større børn eller tre voksne singler skal normalt være ca. 110 m². Der er dog eksempler på boliger ned til 100 m².
- Par med to mindre børn behøver mindst 90 m² (kun ét børneværelse).
- Enlige med to større børn kan tilsvarende være på mindst 90 m².
- Den store familie med tre børn vurderes normalt at behøve mindst 120 m².
- Eksemplerne på bofællesskaber til børnefamilier indeholder ikke en reduktion af boligernes bruttoareal. Boligernes nettoareal er mindre, men der er samtidig tilknyttet større fællesarealer.

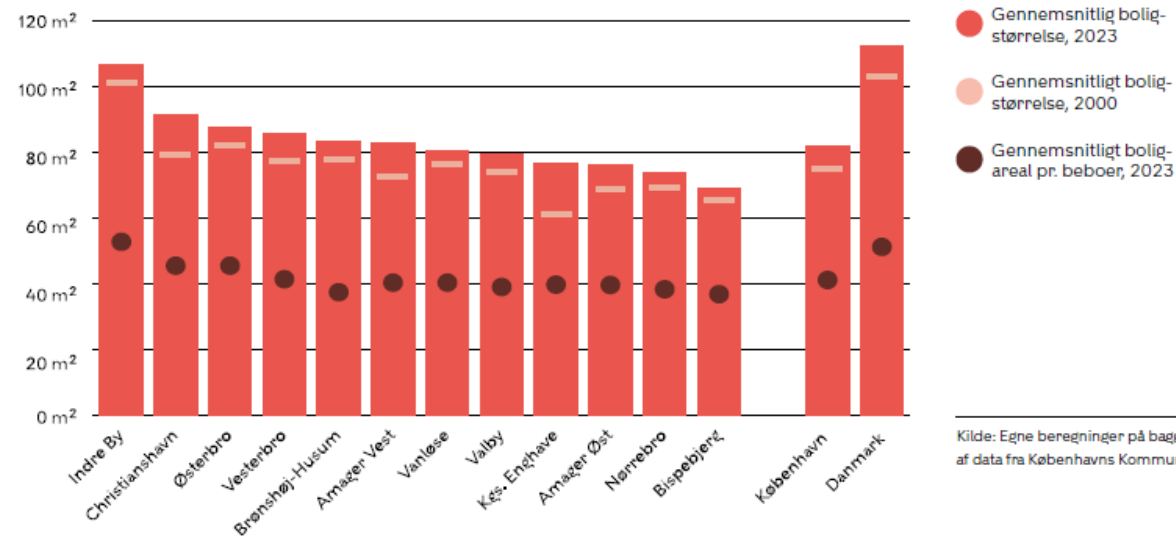


UNDERSØGELSE AF STØRRE FAMILIEBOLIGER
UDARBEJDET FOR
KØBENHAVNS KOMMUNE

Boligstørrelser i bydelene

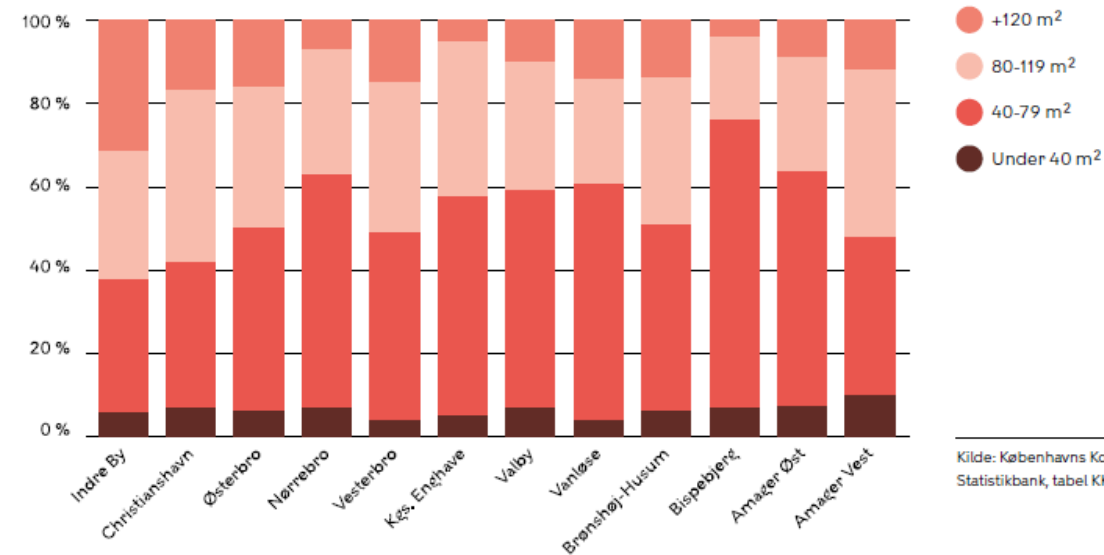
- Der er stor variation i boligstørrelser på tværs af byen. Det skyldes, at boligerne er opført i forskellige tidsperioder og har haft forskellige målgrupper mv.
- I alle bydele er den gennemsnitlige boligstørrelse øget siden år 2000. Det har været mest markant i bydele med byudviklingsområder eller større udviklingsprojekter, fx Vesterbro/Kgs. Enghave (Sydhavn) og Amager Vest (Ørestad).
- Bispebjerg er i dag den bydel med den laveste gennemsnitlige boligstørrelse på 69 m². For hele byen er gennemsnittet 82 m².
- I Bispebjerg er tre ud af fire boliger under 80 m².

Figur 1.6.
Gennemsnitlig boligstørrelse i hhv. 2023 og 2000
samt gennemsnitligt boligareal pr. beboer, 2023



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

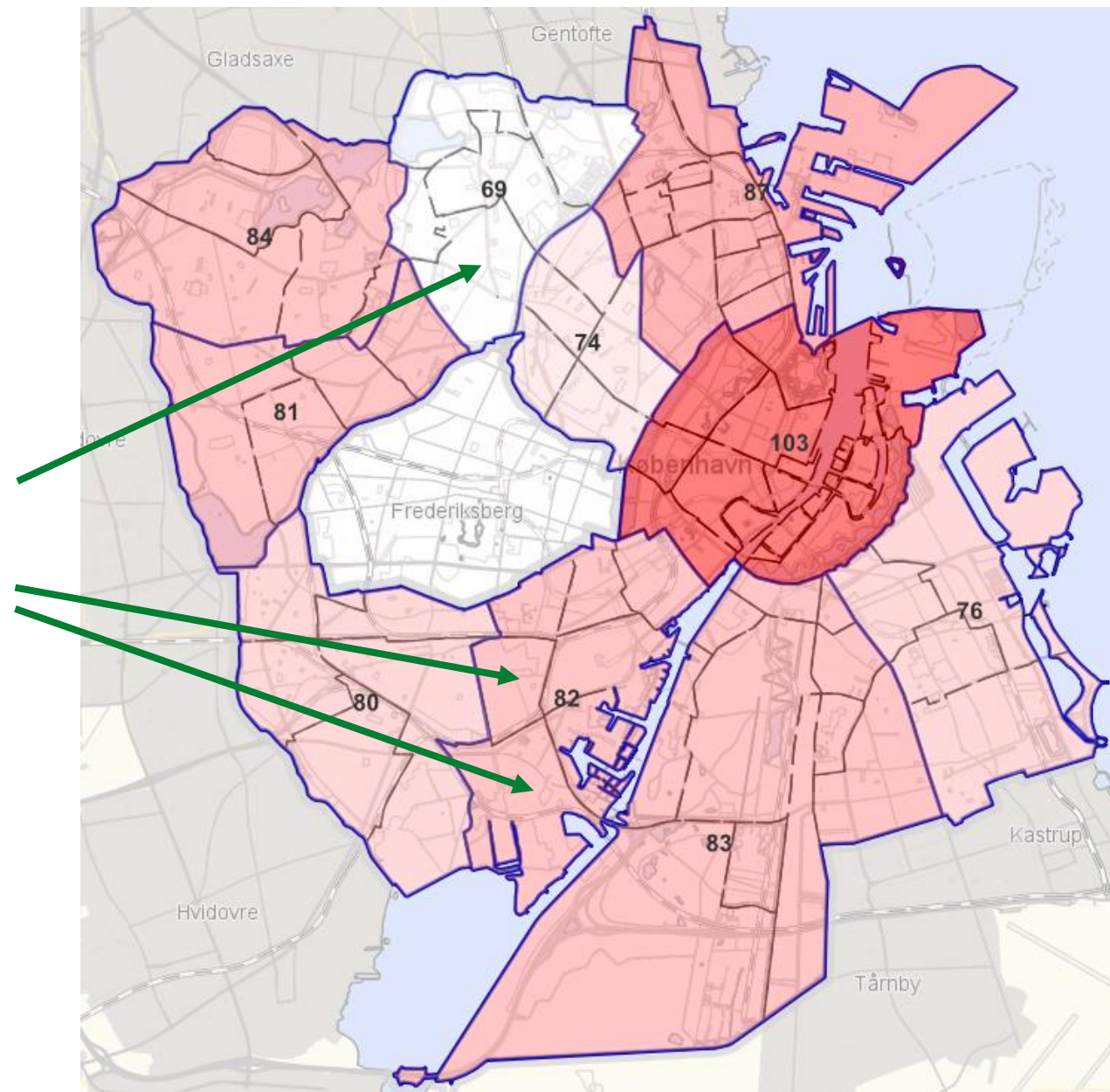
Figur 1.7.
Fordelingen af boligstørrelser efter bydel, 2023



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL2

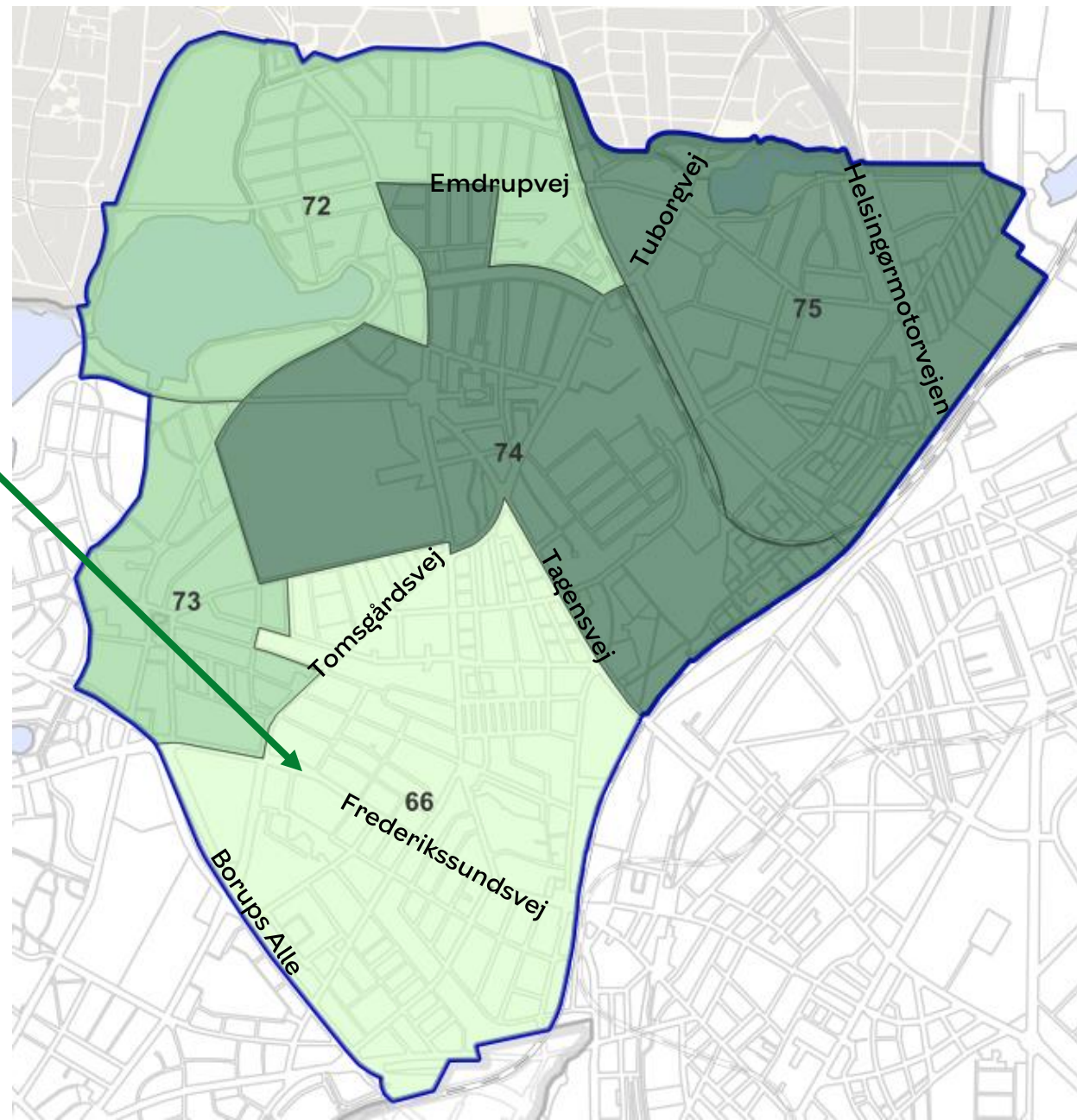
Boligstørrelser i bydele og kvarterer

- I bydelene er der stor variation på tværs af kvarterer. Det hænger sammen med hvornår områderne er udbygget, andelen af ungdomsboliger mv.
- I **Bispebjerg** har Nordvest-kvarteret den mindste gennemsnitlige boligstørrelse på 66 m².
- Hvis man frasorterer ungdomsboliger er det foruden Nordvest kun Bavnehøj og Gl. Sydhavn i **Kgs. Enghave**, som har en gennemsnitlig boligstørrelse under 70 m².
- Gennemsnittet i Gl. Sydhavn forventes dog at stige ifm. udviklingen af områderne ved Sydhavnsgade og Bådehavnsgade.
- Bavnehøj og Gl. Sydhavn i Kgs. Enghave har samlet ca. 10.000 boliger, mens Nordvest i Bispebjerg har ca. 17.800 boliger.



Kvarterer i Bispebjerg

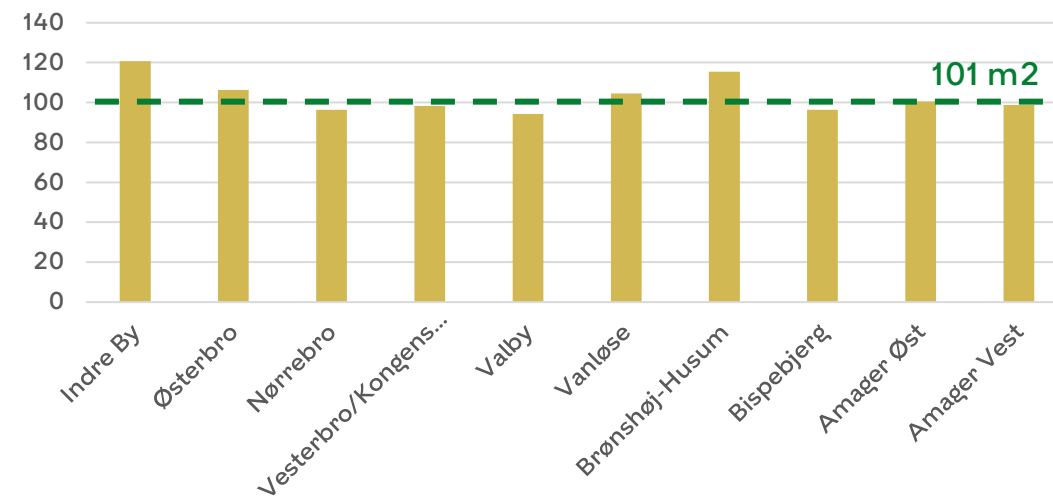
- Hvis man zoomer ind på kvarterne i Bispebjerg, har Nordvest den mindste gennemsnitlige boligstørrelse for familieboliger på 66 m².
- Nordvest består bl.a. af Fuglekvarteret vest områderne omkring Lygten og Rentemestervej (primært syd for Tomsgårdsvej).
- De øvrige kvarterer i bydelen ligger på 72-75 m².
- Der er tale om (nævnt med uret efter Nordvest): Utterslev, Emdrup, Ryparken-Lundehus og Bispebjerg.



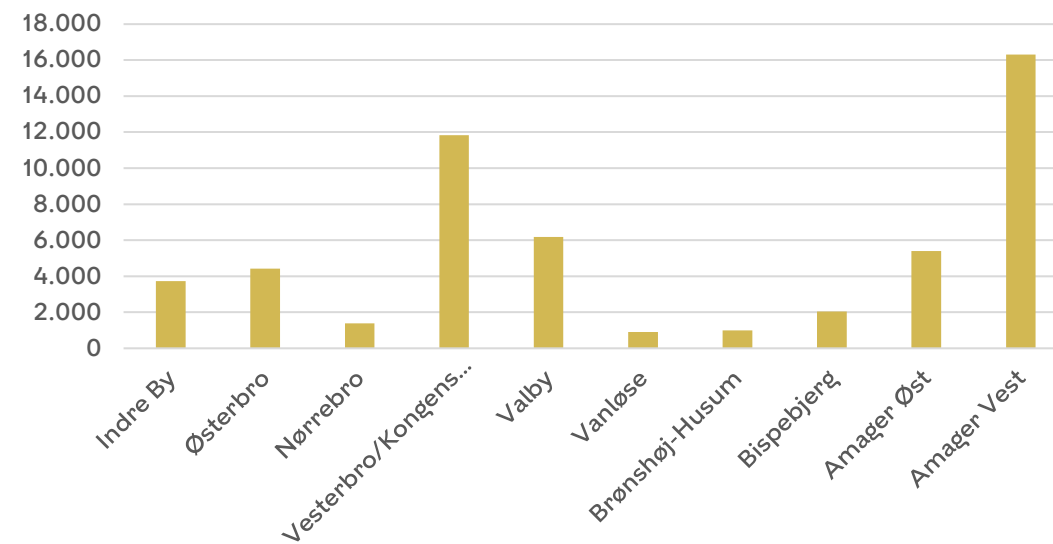
Bydelenes nyere familieboliger

- Den gennemsnitlige størrelse for familieboliger opført efter 2000 er 101 m².
- Bispebjerg adskiller sig ikke markant, idet nye boliger har haft en størrelse på 96 m².
- Det har dog kun haft begrænset betydning for den gennemsnitlige boligstørrelse i Bispebjerg, fordi der er opført relativt få nye boliger i bydelen.
- Det kan indarbejdes særlige bestemmelser for Bispebjerg i kommuneplanen, fx krav om 95 m² i gennemsnit og/eller en 0-kvote for ungdomsboliger.
- Det vurderes dog at have begrænset betydning for bydelen som helhed og vil modarbejde ønsket om en fortsat produktion af forskellige boligstørrelser og boligtyper på tværs af områder.

Gennemsnitlig boligstørrelse for familieboliger etableret 2000-2022 (m²)



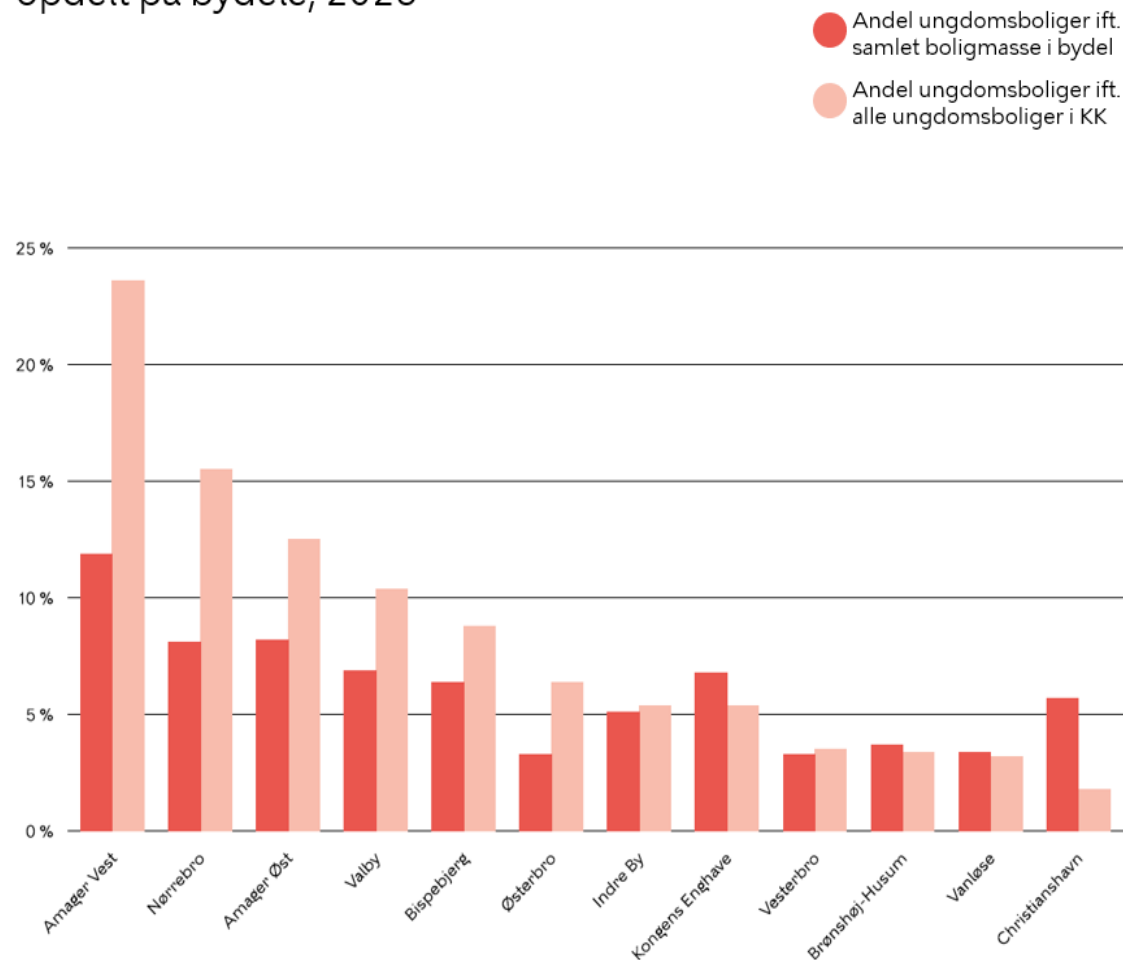
Nye familieboliger i perioden 2000-2022



Ungdomsboliger i bydelene

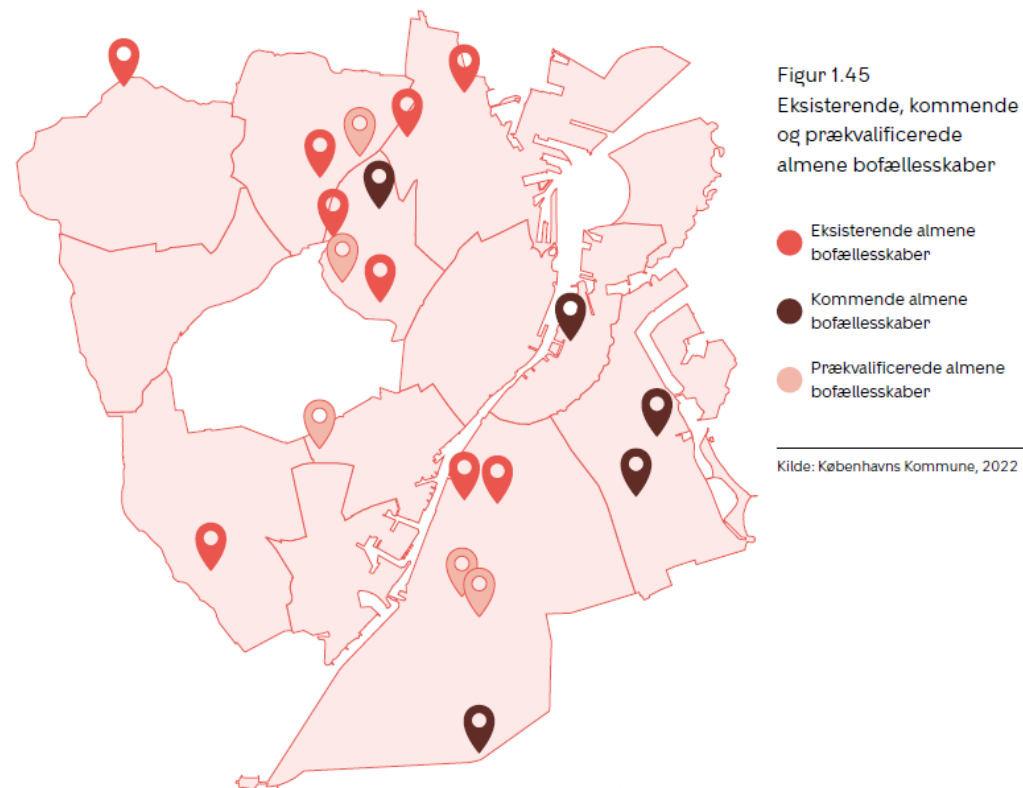
- I 2023 var der ca. 21.700 ungdomsboliger i København, (6,5 % af boligmassen).
- Den højeste andel er i Amager Vest, hvor der er flere videregående uddannelsesinstitutioner.
- Amager Øst, Nørrebro, Valby, Bispebjerg og Christianshavn har omtrentlig en gennemsnitlig andel af ungdomsboliger.
- Østerbro, Vesterbro, Brønshøj-Husum og Vanløse har den laveste andel ungdomsboliger (ca. 3,5 % af boligmassen).
- Der kan indarbejdes bestemmelser om kvoter for ungdomsboliger i kommuneplanen. Det vurderes dog som mere fleksibilitet løbende at tage stilling til projekter ifm. nye lokalplaner. Derfor anbefaler forvaltningen ikke et kvotesystem.

Andelen af ungdomsboliger opdelt på bydele, 2023



Evaluering af bestemmelser om bofællesskaber

- Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den nuværende bestemmelse er uflexibel ift. boligstørrelser og andelen af fællesarealer.
- Dialog med markedsaktører bekræfter dette.
- Der opføres også bofællesskaber og co-living koncepter inden for de almindelige bestemmelser, fx Noli Studios i August Schade Kvarteret eller Grønne Eng i Ørestad Syd.
- Det foreslås at skabe en mere fleksibel bestemmelse ved at reducere kravet til boligernes mindstestørrelse (inkl. andel af fællesarealer) fra 50 m² til 40m² og fjerne kravet til størrelsen af fællesarealer. Det fastlægges i lokalplaner.
- Det foreslås at fastholde kravet om en gennemsnitlig boligstørrelse på 65m² for at sikre en variation i boligstørrelser.





Dialog med markedsaktører



Dialog med markedsaktører

Økonomiforvaltningen har haft dialog med en række større private og almene ejendomsudviklere om udfordringer og muligheder i regulering af boligstørrelsesbestemmelserne. Centrale pointer fra dialogen:

- De nuværende bestemmelser er fleksible og giver mulighed for stor variation af nye boligers størrelse.
- Aktørerne gav udtryk for, at 110 m² er en god størrelse for en familie med to større børn, men der arbejdes også med kompakte boliger ned til 100 m².
- Aktørerne afviste ikke et krav om store boliger, men udtrykte et generelt ønske om fleksibilitet.
- Det blev bemærket, at ønsket om at fastholde børnefamilier handler om mere end boligstørrelser. Kommunale funktioner og attraktive private og offentlige uderum er afgørende.
- Det er ikke sikkert, at store boliger har mange værelser. Man kan desuden ikke bestemme, hvem der flytter ind i de store boliger.
- Større boliger er dyrere end mindre boliger og er mere konjunkturfølsomme.
- Markedet oplever størst efterspørgsel på mindre lejligheder med 1-2 værelser.
- For bofællesskaber er det vigtigt med gode fællesarealer og at det ikke består af for mange boligenheder.
- Det er ikke sikkert, at det boligernes bruttoareal kan mindskes i et bofællesskab sammenlignet med almindelige lejligheder.
- Det er vigtigt, at der er særskilt bestemmelse for bofællesskaber.