



## **Bilag 4 - Notat om boligstørrelser**

Økonomiforvaltningen er i forbindelse med behandlingen af kommuneplanforslag 2009 blevet bedt om at udarbejde et notat, der belyser behovet og mulighederne for at nedjustere den aktuelle gennemsnitsstørrelse på boliger fra 95 m<sup>2</sup> til 85 m<sup>2</sup> og nedsætte mindste - størrelsen på boliger fra 75 m<sup>2</sup> til 65 m<sup>2</sup>.

### **Baggrund for boligstørrelser i kommuneplanen**

Den gennemsnitlige boligstørrelse blev hævet til 95 m<sup>2</sup> i forbindelse med revisionen af kommuneplan 2005. Ændringen af den gennemsnitlige boligstørrelse var foranlediget af et ønske om at etablere flere større lejligheder, som appellerer til de familier, der ønsker at bo i byen.

I dag regner kommuneplanen med en gennemsnitsstørrelse på boliger på 95 m<sup>2</sup> med mindre:

- Der i lokalplaner fastlægges andre krav til boligstørrelser, dog må boliger under 75 m<sup>2</sup> normalt ikke udgøre mere end 10 % af boligerne i lokalplaner til boligformål.
- Særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.
- Der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
- Der er tale om boliger og botilbud, der er forankret i lovgivningen om social service.

Herudover kan der etableres 2400 kollegie- og ungdomsboliger, som skal have en størrelse på 25 – 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **Hvordan virker kommuneplanens gennemsnitlige boligstørrelse?**

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen om boligstørrelser har nu fungeret i 4 år og de har medvirket til, at der er kommet flere familieboliger i København. De senere mange års nye boliger er hovedsagelig større boliger på 3 værelser eller flere.

Boligerne i København er dog stadig gennemgående mindre end i resten af Region Hovedstaden. Ca. halvdelen af boligerne i København er 1-2 værelses, 40 % af boligerne er familieboliger på 3-4 værelser, mens omkring 10 % af boligerne er på mere en 4 værelser.

To tredjedele af nybyggeriet er placeret i de store byudviklingsområder i Sydhavnen, på Islands brygge og i Ørestad, mens den sidste tredjedel er i den eksisterende by. Der er hovedsageligt tale om private ejerboliger.

### **Flere familier og unge på vej**

Selvom det i de sidste par år er lykket at få flere boliger til familier, så vil der fortsat være behov for de lidt større boliger, der kan huse familierne. Flere specielt helt unge familier bliver boende i byen. Antallet af børn og unge forventes da også at stige løbende i løbet af de næste 10 år. Det aktuelle boligmarked og prognoserne for Københavns befolkningsudvikling peger på, at der fortsat er behov for

- at bygge flere større boliger til familier i de kommende år
- at bygge mindre boliger, da der kommer flere unge studerende

### **Nye rammer for boligstørrelser**

Efterspørgslen på flere familieboliger og flere mindre lejligheder kan umiddelbart sikres med de gældende rammer for den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup>, hvorfor denne er fastholdt i kommuneplanforslaget.

Dog har der i det gældende marked været en tendens til, at der er kommet færre mindre boliger i de større byudviklingsområder. Det går udover hensynet til ønskerne om udviklingen af mangfoldige bydele.

Det foreslås derfor, at den gennemsnitlige boligstørrelse erstattes af faste intervaller for antal boliger i bestemte størrelser i Københavns byudviklingsområder.

Udover at fremme ønskerne om mangfoldig byudvikling er denne løsning også robust overfor konjunktursvingninger, da risikoen mindskes med bygningen af flere forskellige boligstørrelser.

Det foreslås, at boligstørrelserne ændres i de nye større byudviklingsområder, hvor der er tendens til at bygge for mange store boliger. I de eksisterende boligområder er det ikke nødvendigt at ændre på boligstørrelserne, da der i forvejen er mange små boliger. De nye boligstørrelser kan blive som følger:

<b>Boligform</b>	<b>Størrelser</b>	<b>Antal</b>
Særboliger/ungdoms- og kollegieboliger	25-40 m <sup>2</sup>	20 %
1-2 værelses boliger	40 – 65 m <sup>2</sup>	30 %
3-4 værelses boliger	85-120 m <sup>2</sup>	40 %
Over 4 værelser	120 -	10 %

I praksis skal det reguleres i forhold til den enkelte ejendom. Det sikrer, at der ikke bygges et bestemt antal boliger af den samme

størrelse på en gang. Det skal bemærkes, at den gennemsnitlige boligstørrelse er på 81 m<sup>2</sup>, når boligudbygningen reguleres med de her anførte boligstørrelser.

Hvis det foreliggende forslag til kommuneplan 2009 skal ændres i overensstemmelse med de nye intervaller for boligstørrelser, er der efter Økonomiforvaltningens vurdering tale om en så væsentlig ændring, at den ikke kan gennemføres uden en fornyet offentlig høring, jf. planlovens § 27 stk.2

Det foreslås derfor, at ændringerne af boligstørrelserne gennemføres i forbindelse med den næste kommuneplanrevision, der forventes, at komme midt i næste valgperiode.