



Til Venstre

12. april 2019

Spørgsmål fra Venstre vedr. Kommuneplan 2019

Sagsnr.
2019-0103227

Dokumentnr.
2019-0103227-1

Spørgsmål	Økonomiforvaltningens svar
Hvor store bliver boligerne gennemsnitligt i de tre modeller for boligstørrelsesbestemmelser (95 kvm-reglen)?	<p>Økonomiforvaltningen vurderer, at ejendomsudviklere opfører nye boliger på baggrund af efterspørgslen i markedet og kommuneplanens rammer for nye boligers størrelse. Det er således ikke muligt med sikkerhed at fastslå, hvor store boligerne bliver i de tre forskellige modeller.</p> <p>Modellen i Forslag til Kommuneplan 2019 skaber teoretisk mulighed for at opføre nye boliger med et gennemsnit på ca. 65 m², men vurderes i praksis at vil være højere, bl.a. ud fra et ønske om at skabe en variation i boligstørrelser.</p> <p>Modellen med et krav om en gennemsnitlig boligstørrelse på 75 m² eller 85 m² vil skabe et gennemsnit på mindst 75 m² eller 85 m² med mulighed for et lavere gennemsnit, hvis der laves en lignende bestemmelse om, at en andel af boligbyggeriet kan fritages fra gennemsnitsbestemmelsen.</p> <p>En fuld liberalisering forventes alt andet lige at medføre boliger med en mindre gennemsnitlig størrelse end de øvrige modeller.</p> <p>Det bemærkes, at ungdomsboliger og plejeboliger ikke indgår i modellerne ovenfor, idet de er omfattet af særlige bestemmelser. Hvis disse boliger medregnes vil den gennemsnitlige boligstørrelse være mindre end angivet ovenfor.</p> <p>Der henvises i øvrigt til analysen af boligstørrelser som ligger til grund for Kommuneplan 2019.</p>
Kan målsætningen om opførelse af 60.000 boliger indeholdes i de udlagte arealer i KP19 (4,35 mio. etagekvm), og hvad bliver den gennemsnitlige størrelse pr. bolig?	<p>Økonomiforvaltningen vurderer, at ca. 75 % af boligerne skal opføres i byudviklingsområderne, mens de øvrige boliger skal etableres i den eksisterende by ved nybyggeri og omdannelser. Denne vurdering er foretaget med udgangspunkt i den historiske byggeaktivitet i byen. Det vurderes på den baggrund, at der er udlagt tilstrækkelige arealer i rækkefølgen for byudvikling.</p> <p>Økonomiforvaltningen vurderer, at ejendomsudviklere vil opføre nye boliger på baggrund af efterspørgslen i markedet og kommuneplanens rammer for nye boligers størrelse. Det</p>

	<p>er således ikke muligt med sikkerhed at fastslå boligernes størrelse.</p> <p>Der henvises i øvrigt til analyserne af boligbehov, boligstørrelser og rækkefølgeplan, som er vedlagt kommuneplanforslaget.</p>
<p>I KP19 opereres med 2,4 mio. etagekvm erhverv frem mod 2031. Hvor mange ledige kvm erhvervslejemål er der pt. i KK i henholdsvis kontor- og butikslokaler? Kan erhvervslejemål konverteres til hoteller? Hvilket behov er der for erhvervslejemål i KK? Hvilke typer ejendomme mangler KK, og hvilke typer er der vækst i?</p>	<p>Der udlægges i KP19 2,8 mio. m2 etageareal til erhverv i byudviklingsområderne. Med udgangspunkt i den historiske byggeaktivitet vurderes der at være behov for 2,4 mio. m2 etageareal til erhverv i planperioden. Det har været en stabil tendens siden 00'erne, at der i gennemsnit opføres 200.000 m2 nyt erhverv per år. KP19 giver således mulighed for, at alt nybyggeriet kan finde sted i byudviklingsområderne, selvom en del forventeligt vil finde sted i den eksisterende by. Således er der planlagt for at tilbyde mere plads til erhverv end der forventes opført. Dette forventes også at lægge en dæmper på udvikling i lejepriser.</p> <p>Kommunen har ikke egne data for udbud og tomgang i bestemte brancher. Ud fra offentlige tilgængelige data vurderes tomgangen i K4 af kontorarealer 2018 at være ca. 350.000 m2 (6,0 %) og af butikslokaler at være ca. 50.000 m2 (4,0 %). Ifølge vurderinger fra erhvervsmæglere er denne tomgang et udtryk for et naturligt niveau for en by som København, hvor der løbende sker flytninger mellem ejendomme.</p> <p>Hvorvidt erhvervslejemål kan konverteres til hoteller, afhænger af planlægningen for området. Hvis området er udlagt til serviceerhverv (S-område) eller boliger og serviceerhverv (C-område), vil det være muligt at konvertere til fra eksempelvis en kontorfunktion til hotel. Det bemærkes, at der derudover kan laves en ændring i kommuneplanrammerne, hvis der ønskes indplaceret et hotel i en ejendom med en anden anvendelse.</p> <p>Der er udarbejdet en erhvervsanalyse forud for KP19, hvor udbuddet af byggemuligheder i byudviklingsområderne er gennemgået. På baggrund af gennemgangen vurderes det, at der er en god spredning i størrelsen på byggemulighederne for nye erhvervslejemål, men at der er behov for at holde fokus på at fastholde store byggemuligheder til lokalisering af større erhvervsvirksomheder fremover. Økonomiforvaltningen vurderer, at der fortsat vil være en vækst i erhvervsvirksomheder, som efterspørger nye kontorlokaler og at tendensen om flerbrugerhuse, hvor flere virksomheder bor sammen i større enheder, vil fortsætte.</p>
<p>På hvilken måde kan erhvervs-kvm målrettet</p>	<p>Kommuneplanen regulerer, hvad kommunen kan give tilladelse til. Fx i form af lokalplaner og byggetilladelser.</p>

<p>håndværkere og behovet for erhvervsparkering til håndværkere indgå i KP19?</p>	<p>Dermed kan kommuneplanen ikke direkte styre, hvilke virksomheder der flytter ind i et område, hvis det ikke kræver byggetilladelse eller kan reguleres med en lokalplan. Det er særligt kommunens E- og J- rammer til traditionelt erhverv og industri, hvor håndværksvirksomhederne lokaliserer sig. Økonomiforvaltningen har i erhvervsanalysen til KP19 lagt vægt på, at der fortsat er et varieret udbud af lokaliseringmuligheder til eksempelvis håndværksvirksomheder.</p> <p>Erhvervsparkering til håndværkere drejer sig om indretningen af offentlig vej, som ikke er noget, der almindeligvis skal lokalplan eller byggetilladelse til, hvorfor det ikke kan reguleres af kommuneplanen. Indretning af offentlig vej reguleres efter vejloven og dermed af vejmyndigheden, som i KK er TMF. Der vil i KP19 kunne vedtages en politisk målsætning om, at der etableres et antal erhvervsparkeringspladser, hvor eksekveringen heraf skal ske i TMF.</p>
<p>Indgår detailhandelsplaner i KP? Eller er det i lokalplaner?</p>	<p>Detailhandel indgår iht. Planloven som emne i såvel kommuneplanens retningslinjer som rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen indeholder udpegning af detailhandelscentre (områder) med maksimalt butiksareal og butiksstørrelser på baggrund af kommunens detailhandelsanalyse til Kommuneplan 2015 og efterfølgende kommuneplantillæg i 2018 som følge af den seneste revision af Planloven.</p> <p>Desuden skal enhver lokalplan inden for kommuneplanens rammer tage stilling til, hvor meget detailhandelsareal, der skal være inden for lokalplanens område, samt maksimale butiksstørrelser.</p>
<p>Mener ØKF, at man på nuværende tidspunkt vil kunne bygge boliger på Refshaleøen? Hvis ja, hvor mange etagemeter?</p>	<p>Refshaleøen er i Forslag til Kommuneplan 2019 udlagt som perspektivområde til senere byudvikling. En byudvikling af området forudsætter dog en bedre tilgængelighed til området med både bil og kollektiv trafik. Økonomiforvaltningen har i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen gennemført analysen ”Udbygning af kollektiv infrastruktur i København 2”, der bl.a. belyser hvordan man kan betjene de østlige havneområder, herunder Refshaleøen, med kollektiv trafik. Københavns Kommune har desuden indgået en principaftale med staten om Lynetteholmen, der indebærer nye analyser af både en østlig ringvej og en metrobetjening af Lynetteholmen, Refshaleøen, Lynetten og Kløverparken. Undersøgelserne skal være med til at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for en byudvikling af de østlige havneområder, herunder Refshaleøen.</p>

<p>Transportministeren har i et svar til Folketinget forklaret, at man allerede fra 2025 kan bygge boliger på Refshaleøen. Er ØKF enig i ministerens svar, som er vedhæftet denne mail?</p>	<p>Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 6. Det bemærkes, at det formelt er kommunens kompetence at fastlægge, hvornår en byudvikling på Refshaleøen kan finde sted.</p>
<p>Er det muligt at ændre på kravet om, at man ikke må lave ensidigt belyste boliger, og kan det indgå i KP19 i forhold til at fravige kravet ved opførelse af små boliger?</p>	<p>Kommunens praksis vedr. etablering af ensidigt belyste boliger er ikke reguleret i kommuneplanen og finder således sted i lokalplanlægningen.</p>
<p>Er HCAAT et projekt som for at blive gennemført, skal indgå i KP19?</p>	<p>Realiseringen af H.C. Andersen Adventure Tower-projektet forudsætter en ændring af rækkefølgeplanen i kommuneplanen samt en ændret kommuneplanramme. Der er ikke lagt op til, at disse ændringer sker med Forslag til Kommuneplan 2019. I stedet kan de komme med et kommuneplantillæg på et senere tidspunkt eller med en senere kommuneplan. Baggrunden for dette er bl.a. TMU's og ØU's beslutning fra efteråret 2018 om, at planlægning for bebyggelse udover 870.000 m² etageareal i Nordhavn tidligst må være klar to år inden Nordhavnstunnellens åbning (foreløbigt planlagt åbning i 2027). Byggeriet af HCAAT vil ligge ud over de 870.000 m² etageareal.</p>
<p>Kan behovet for seniorboliger og/eller færre krav til opførelse af kollegier indskrives i KP19 eller skal det vedtages i andet regi?</p>	<p>Seniorboliger er ikke særskilt reguleret i kommuneplanen som en egen boligtype, hvorfor de almindelige boligstørrelsesbestemmelser også gælder for boliger målrettet seniorer i det omfang disse etableres. Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at forslaget til nye boligstørrelsesbestemmelser understøtter etablering af flere mindre boliger, hvilket kan tilgodese etablering af boligformater særligt målrettet seniorer. Endvidere muliggør boligstørrelsesbestemmelserne at der kan opføres boligfællesskaber - fx til seniorer. I kommuneplanens vision fremhæves behovet for boliger til alle på tværs af livsfaser.</p> <p>I forhold til kollegieboliger reguleres udelukkende boligstørrelsen i kommuneplanen. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25-50 m². Øvrige krav til opførelse af kollegier er således enten national lovgivning eller i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.</p>

<p>Kan en andel af målsætningen om opførelse af 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031 i KP19 angå kollegieværelser fremfor ungdomsboliger?</p>	<p>I kommuneplanen skelnes ikke mellem kollegieboliger og ungdomsboliger i forhold til reguleringen af disse. Boliger til unge/studerende kan opføres som begge typer af boliger, og såvel ungdomsboliger og kollegieboliger vil efter forvaltningens opfattelse bidrage til at indfri målsætningen om 12.000 nye ungdomsboliger. Etablering af kollegieboliger beror som oftest på bygherres vurdering af, hvad der er efterspørgsel på blandt de unge.</p>
<p>Der er indført en målsætning om flere gangture for fodgængere i KP19. Hvordan defineres en gangtur og hvordan registrerer KK den?</p>	<p>DTU udarbejder årligt en transportvaneundersøgelse, der undersøger danskernes transportvaner. Undersøgelsen baseres på spørgeskemaundersøgelser og kan for Københavns Kommune anvendes til at beskrive trafikens overordnede udvikling. Således anvendes transportvaneundersøgelsen bl.a. til at beskrive udviklingen i kommuneplanens 3 x 1/3-trafikmålsætningen samt nogle af målsætningerne på klima- og cykelområderne. Transportvaneundersøgelsen vil også blive anvendt til at vurdere antallet af daglige gangture pr. københavnere i København.</p> <p>Konkret opgøres antallet af gangture ved at summere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daglige gangture til kollektiv trafik med start i Københavns Kommune • Daglige gangture fra kollektiv trafik med slut i Københavns Kommune • Daglige rene gangture med start og/eller slut i Københavns Kommune <p>Summen divideres med indbyggertallet for året, hvorved antal daglige gangture pr københavnere i København opnås. Gangture på under 50 meter indgår ikke.</p>
<p>Hvordan håndteres dyrere parkeringslicenser i Nordhavn og Ørestad i KP19? Hvad er processen for at få effektiv drift af parkering i Nordhavn og Ørestad med i KP19?</p>	<p>Parkeringslicenser håndteres ikke i kommuneplanen og er således et anliggende i By & Havn, som er grundejer i de pågældende områder.</p>
<p>Er der et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til ansatte på byens folkeskoler, og fungerer på- og afsætning af børn hensigtsmæssigt? Kan man arbejde med en differentieret model afhængig af, om skolen</p>	<p>Parkeringsnormen i KP19 for grundskoler er fastlagt på baggrund af bl.a. antal ansatte og elever og fastlægges til 1:500 i Centrum, 1:425 i Tætbyen/Byudviklingsområderne samt 1:325 i Øvrig By og tager således højde for hvor i kommunen skolen er beliggende</p>

<p>ligger i centrum eller i et yderområde af kommunen?</p>	<p>Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at normerne giver et tilstrækkelig antal parkeringspladser ved byens skoler, idet normen svarer til normen for kontorerhverv set i forhold til antal ansatte. Det vil forsat ligeledes være muligt at foretage en konkret vurdering i forbindelse med fastsættelse af normen. Udover p-pladser til personale er der også indarbejdet afsætningspladser (kys & kør pladser) i normen.</p>
<p>Kan KK i KP19 stille krav om DGNB-certificering i visse kommunale byggerier, og hvad vil det kræve?</p>	<p>Ved kommunale byggerier forstås her byggerier, hvor kommunen er bygherre. Sådanne byggerier er i dag omfattet af kommunens egne miljøkrav, Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA), der er vedtaget af BR 11. 2. 2016. MBA har mange lighedspunkter med DGNB, men der er også forskelle, idet MBA omfatter en række ekstra krav. DGNB-certificering er som udgangspunkt en ekstern ordning, hvor der vil være en udgift til selve certificeringen.</p> <p>Et krav i KP19 om at visse kommunale byggerier skal DGNB-certificeres vil ikke ændre ved den gældende beslutning om, at de skal leve op til MBA. Der vil således være tale om et dobbelt krav.</p> <p>At erstatte MBA med DGNB-certificering (evt. kun for udvalgte byggerier) vurderes at kræve en ændring af den gældende BR-beslutning.</p>
<p>Hvad er processen for at afgive høringsvar fra de politiske partier på Rådhuset? Sker dette via medlemssekretærerne?</p>	<p>Bemærkninger eller ændringsforslag fra partierne på Rådhuset til forslag til Kommuneplan 2019 sker ved de politiske behandlinger af forslaget i henholdsvis i ØU og BR i august 2019 samt til de politiske forhandlinger om forslaget til kommuneplan 2019 i november efter den offentlige høring.</p> <p>Partierne kan dog formelt set også afgive høringsvar i forbindelse med den offentlige høring.</p>