

24. Maj 2022

Center for Byudvikling, Team Planlægning og Team Boliger
Økonomiforvaltningen

Boliger i København

Kenneth Horst Hansen
Rune Lyngvig Jespersen

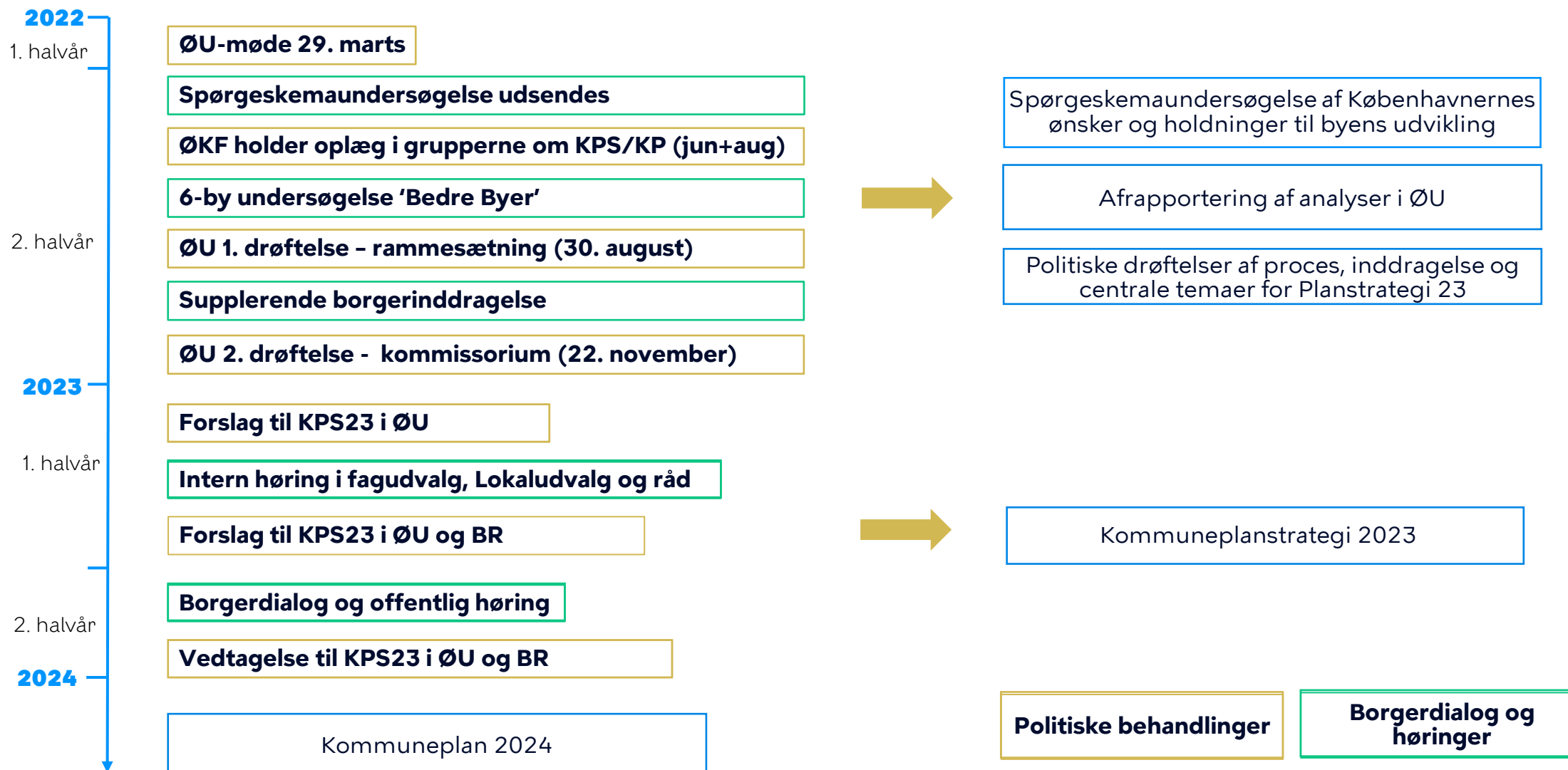


Agenda

- Kommuneplanstrategi 2023 og Kommuneplan 2024
- Mål for boligbyggeri i Kommuneplan 2019
- Status på boligbyggeriet
- Status på almene boliger
- Status på ungdomsboliger
- Boligredøgørelsen



Tids- og procesplan for KPS23 og KP24



Oversigt over analyser ifm. KPS23 og KP24

Forvaltningen er pba. Borgerrepræsentationens beslutninger i Kommuneplan 2019 og Budget 2022 i gang med følgende analyser:

- Analyse af planlægning for håndværkserhverv
- Analyse af planlægning for kreative erhverv
- Afstandsmåling for grønne områder
- Analyse af hotelerhverv og placering heraf
- Opdatering af kulturmiljøer
- Screening af byens sjæl

Forvaltningens supplerende analyser forud for Kommuneplan 2024:

- Analyse af boligbehov
- Boligredegørelse
- Analyse af rækkefølgeplan
- Detailhandelsanalyse

Planhierarki og typer af planer i Københavns Kommune

Landsplandirektiv "Fingerplanen 2019"

Staten fastlægger de overordnede rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. De 34 kommuner i området udfylder efterfølgende rammerne med bl.a. kommune- og lokalplaner.

Kommuneplanstrategi

Den overordnede vision og strategi for udviklingen af København og udgangspunkt for kommuneplanens revision. Revideres hvert 4. år med en 12-årig tidshorizont.

Kommuneplan

Politisk hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægning. Revideres hvert 4. år efter hver kommuneplanstrategi. Der kan løbende udarbejdes kommuneplantillæg.

Lokalplan

Detaljeret plan med bindende bestemmelser for et givent område, er juridisk bindende for borgerne.



Øvrige planer, strategier og politikker betydning for den fysiske udvikling

Bydelsplaner (lokalludvalg), kvarterplaner (områdefornyelser), arealplaner (ØKF), tværgående strategier (ex. Biodiversitetsstrategi) og forvaltningsspecifikke strategier (ex. klimatilpasning, bynatur mv)

Hvad kan reguleres i kommuneplanen?

- Tabellen her giver overblik over eksempler på emner, der med udgangspunkt i planloven kan reguleres i kommuneplanen. Det er muligt at formulere hensigtserklæringer herudover, der i så fald skal løftes i budgetforhandlinger, sektorpolitikker er anden lovgivning.

Udvalgte eksempler	Ja	Nej	Hensigtserkl.
Rækkefølgeplan med arealudlæg af byudviklingsområder	✓		✓
Boligstørrelser for nybyggeri	✓		✓
Bebyggelsesprocenter	✓		✓
Boligformer - udover 25 % almene boliger		✗	✓
Parkering i nybyggeri	✓		✓
Ladestandere til elbiler		✗	✓
Biodiversitet ved nybyggeri		✗	✓
CO2-krav til byggeri		✗	✓
Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer	✓		✓

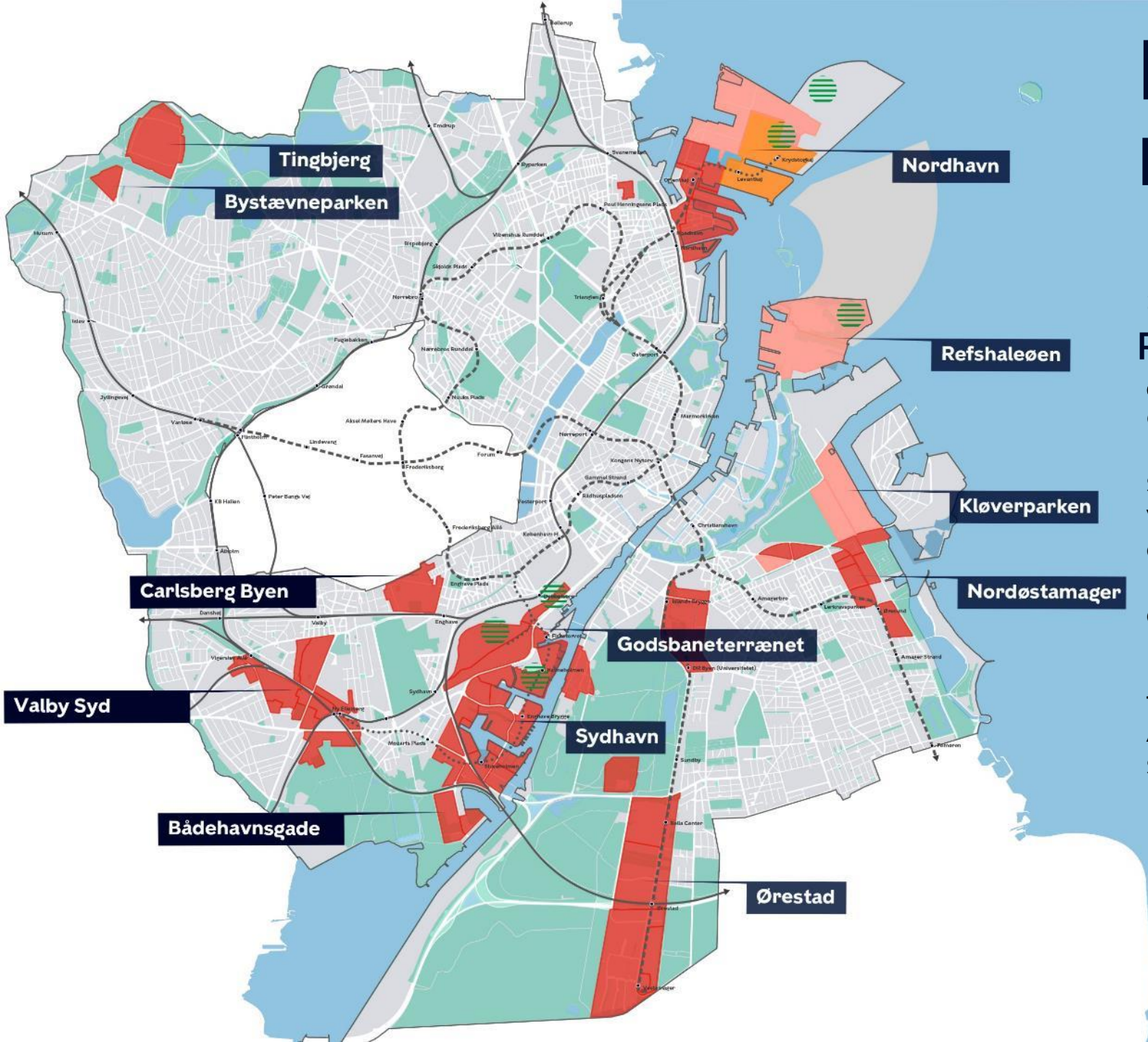
Kommuneplan 2019 - mål for boliger

- 60.000 nye boliger i planperioden (2019-2030), heraf 12.000 ungdomsboliger
- 25 % af de nye boliger skal være almene boliger
- At der opføres nye boliger til børnefamilier, par uden børn og enlige, ældre og socialt udsatte
- At der sikres en variation i boligstørrelser og -typer i de enkelte byområder



KP19

Plads til byudvikling



Bolig (m²) **Erhverv (m²)**

Forventet behov mod
2031

4.200.000

2.400.000

Rummelighed

Område

Bolig (m²)

Erhverv (m²)

Ørestad

830.000

760.000

Nordhavn

920.000

750.000

Sydhavn

390.000

340.000

Valby Syd

540.000

290.000

Carlsberg Byen

240.000

150.000

Nordøst Amager

390.000

150.000

Godsbaneterrænet og
Bådehavnsgade

820.000

330.000

Bystævneparken og
Tingbjerg

190.000

0

Andre områder

80.000

30.000

Samlet rummelighed

4.400.000

2.800.000

Rækkefølge for byudviklingen i København

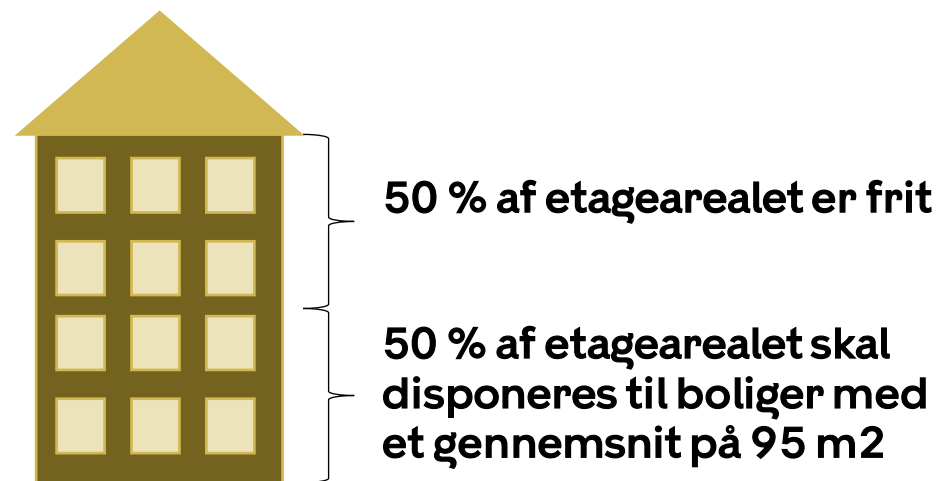
- 1. del af planperioden (tidligst udvikles fra 2019)
- 2. del af planperioden (tidligst udvikles fra 2025)
- Perspektivområde (tidligst udvikles fra 2031)
- Potentialeområder for nye store og mellemstore grønne områder

Kollektiv trafik

- S-tog
- - - Eksisterende metro
- · · · · Planlagt metro

Kommuneplan 2019 - nye bestemmelser

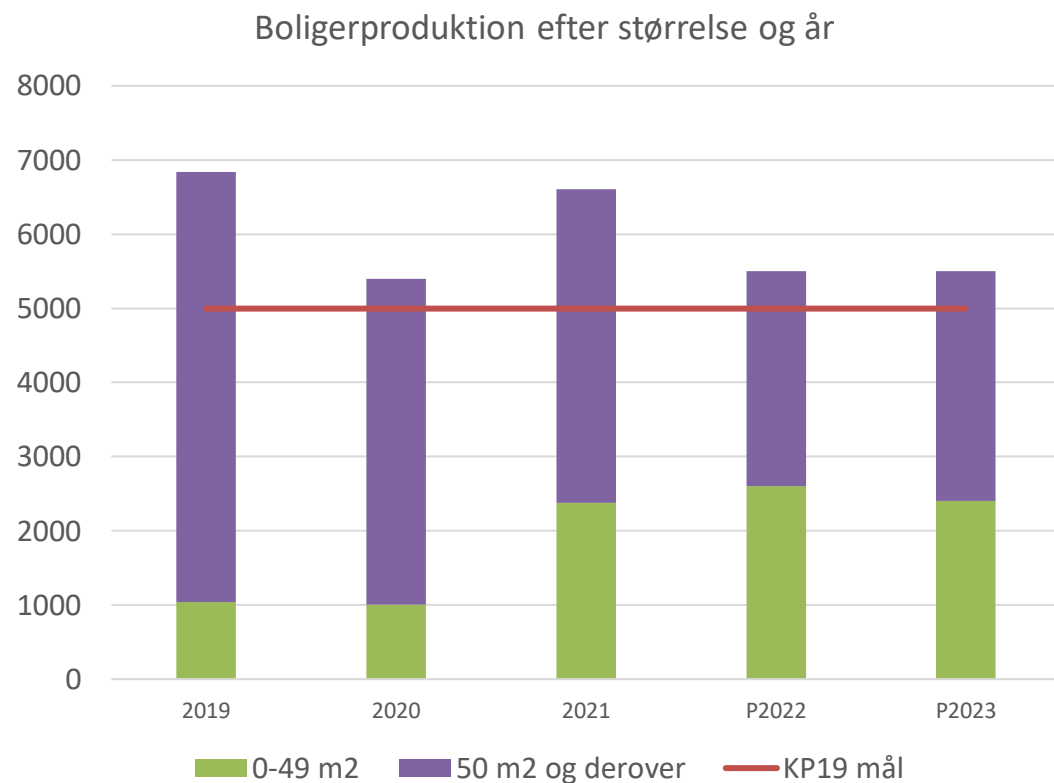
- Fokus på større fleksibilitet, bl.a. for at skabe rammer for flere mindre boliger
- Mindste boligstørrelse reduceret til 40 m² i byudviklingsområder, men fastholdt på 50 m² i øvrige områder
- Bestemmelserne gælder også ældre lokalplaner (beslutning i TMU om dispensation til KP19-rammer)
- Der gælder fortsat særlige bestemmelser for ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med særlige behov



Eksempel

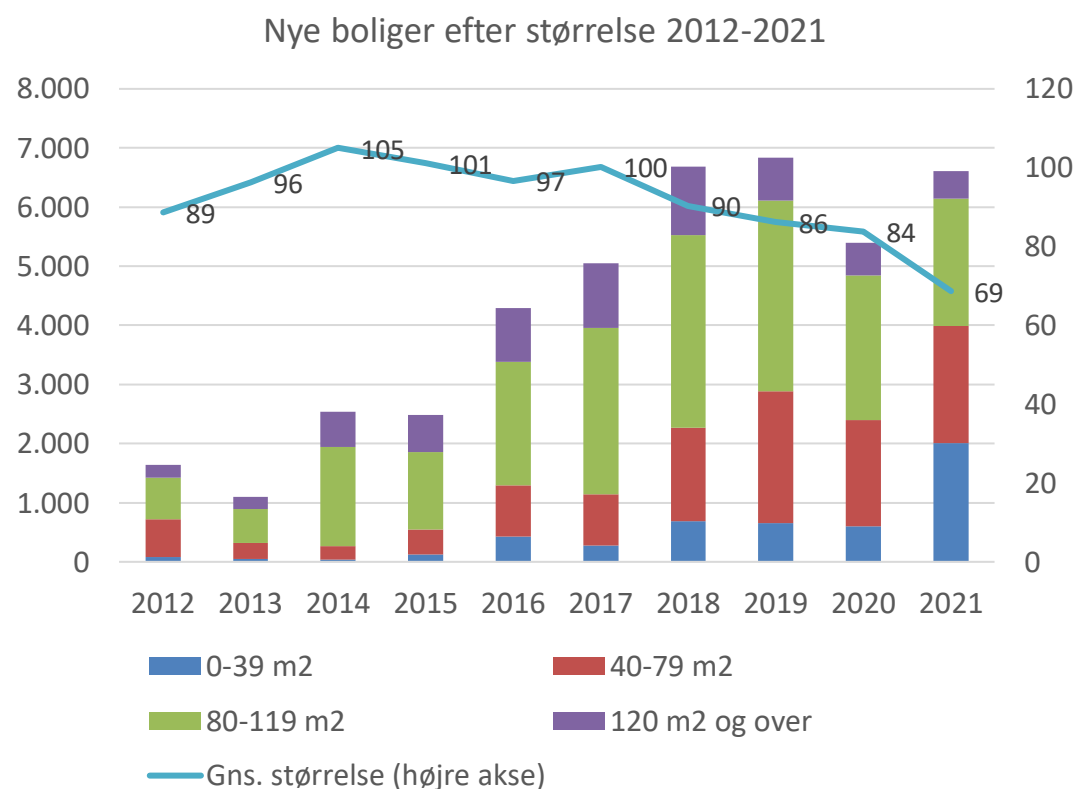
Hvis 50 % af etagearealet disponeres til boliger på 60 m², så vil godt 60 % af boligerne være mindre boliger. Hvis der inden for de sidste 50 % af etagearealet bygges boliger større end 95 m², kan der tilsvarende bygges flere mindre boliger.

Status på boligbyggeriet I



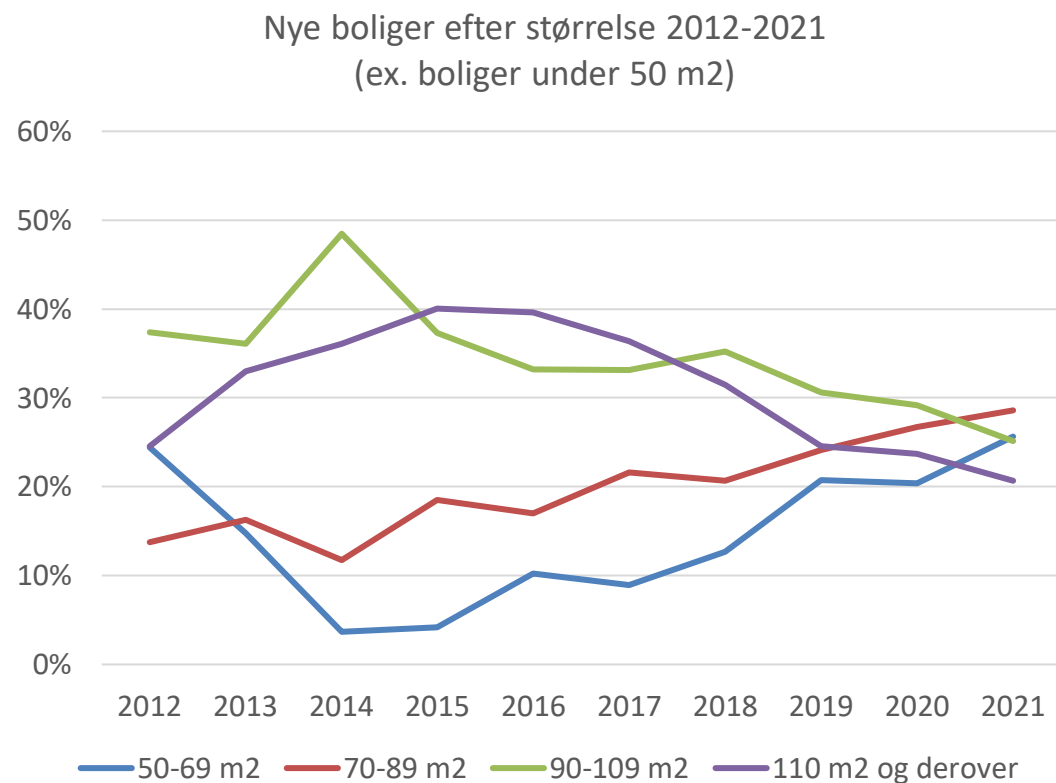
- Byggeriet i 2019-2021 har understøttet målet om 60.000 boliger i planperioden (et gennemsnit på 5.000 boliger pr. år)
- Der forventes opført også over 5.000 boliger i både 2022 og 2023
- I 2021 er der opført ca. 2.400 boliger under 50 m2 og der forventes også en høj produktion af små boliger i 2022 og 2023

Status på boligbyggeriet II



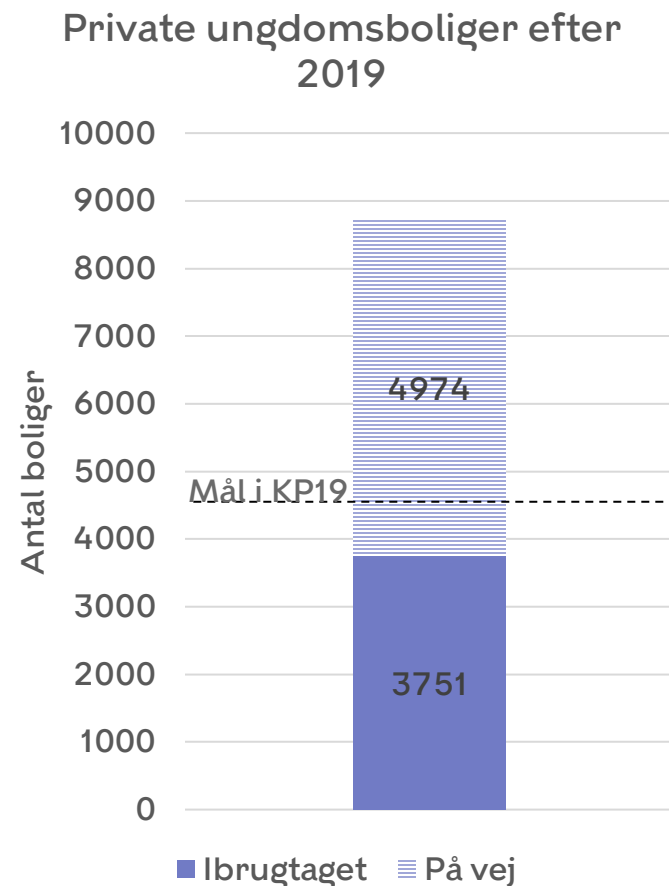
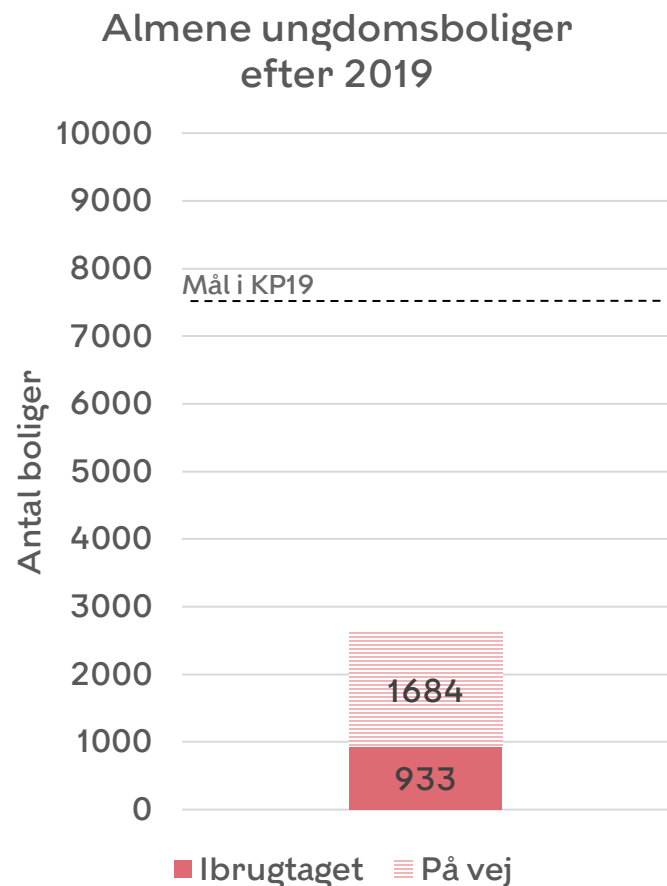
- Der gennemsnitlige boligstørrelse er faldet efter justeringen af bestemmelserne om boligstørrelser i Kommuneplan 2015 og 2019
- Det peger på, at ejendomsudviklere i stigende grad bruger de nye muligheder for at opføre flere mindre boliger.
- Den relativt lave gennemsnitlige boligstørrelse i 2021 skal ses i sammenhæng med opførelse af mange ungdomsboliger, der dog i et vist omfang markedsføres øvrige målgrupper end studerende.

Status på boligbyggeriet III



- Hvis man ser bort fra boliger under 50 m² (dvs. ungdomsboliger og andre boliger, som opføres efter særlige bestemmelser), så er der fortsat en tydelig udvikling, som viser, at andelen af mindre boliger stiger, mens andelen af større boliger falder.
- Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser vil blive evalueret ifm. Kommuneplan 2024.

Status på ungdomsboliger

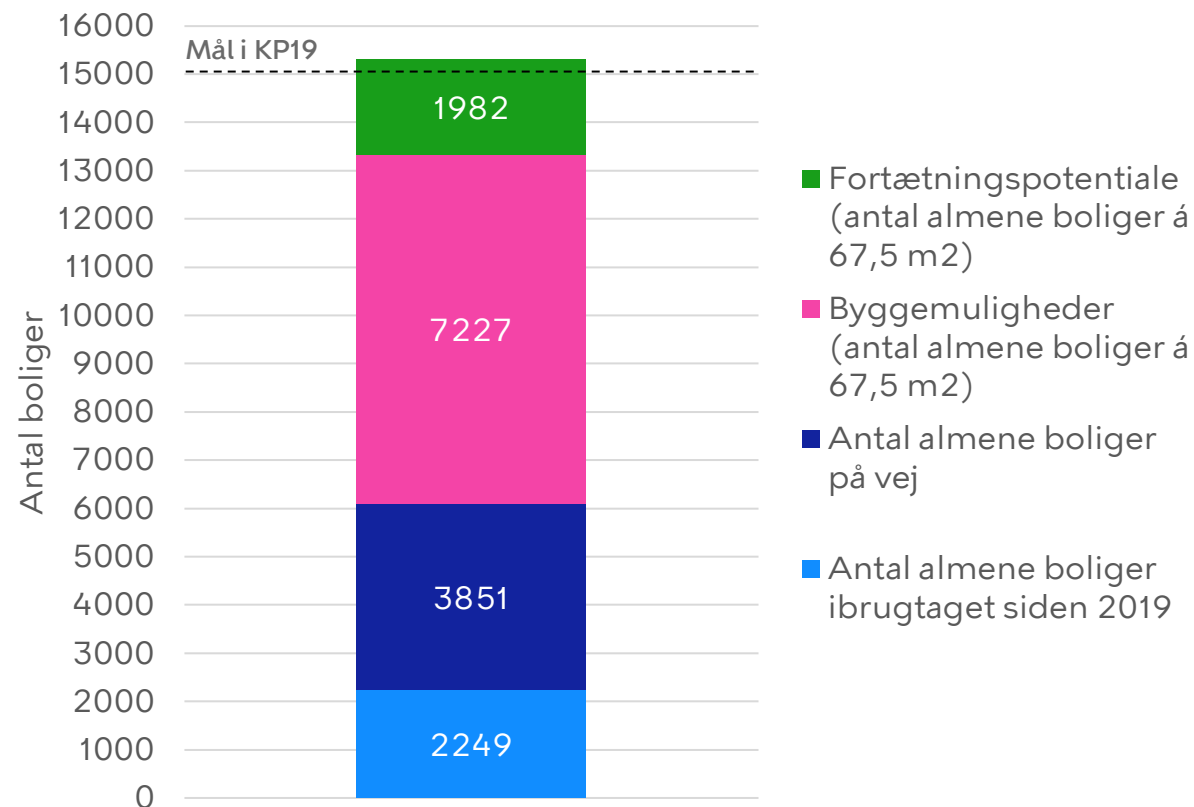


Dækningsgrad

17%

OBS: Tal for privat ungdomsboligbyggeri er behæftet med usikkerhed

Status på almene boliger



- Målsætning i KP19 om at hver fjerde nye bolig er almen svarende til 15.000 nye almene boliger
- 6.000 boliger realiseres frem mod 2025
- Der er rummelighed til de 9.000 resterende boliger
- Målet kan nås, men kræver øget byggetakt, og at alle byggemuligheder i nye byudviklingsområder udnyttes

Data er tilgængelig på kommunens hjemmeside



Borger Erhverv Brug byen Politik Om kommunen

Politik / Politikker og indsatser / Bolig, byggeri og byliv

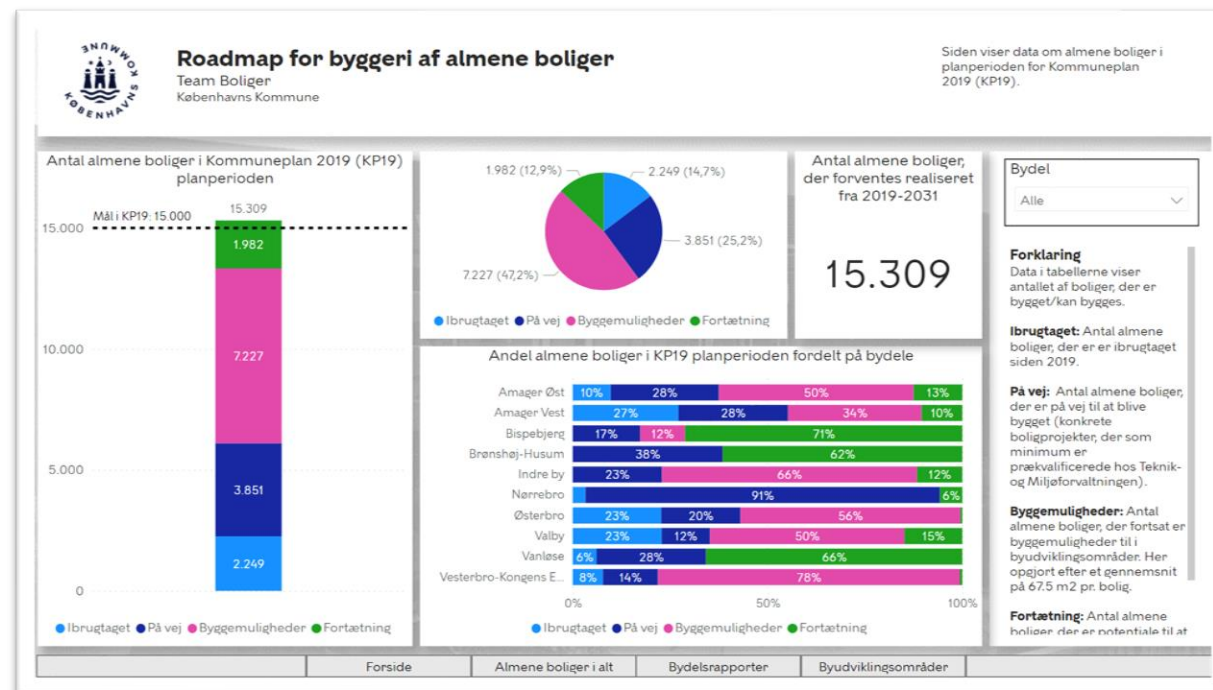
Roadmap for byggeri af almene boliger

Københavns Kommune har i Kommuneplan 2019 opsat et mål om, at der skal bygges 15.000 almene boliger frem mod 2031. Værktøjet Roadmap for byggeri af almene boliger viser, hvordan Københavns Kommune vil realisere dette mål.

I Roadmappet er det muligt at få vist forskellige grafer og kort, der giver indblik i data om de almene boliger.

Roadmap for byggeri af almene boliger

Åben Roadmap og få indblik i data →

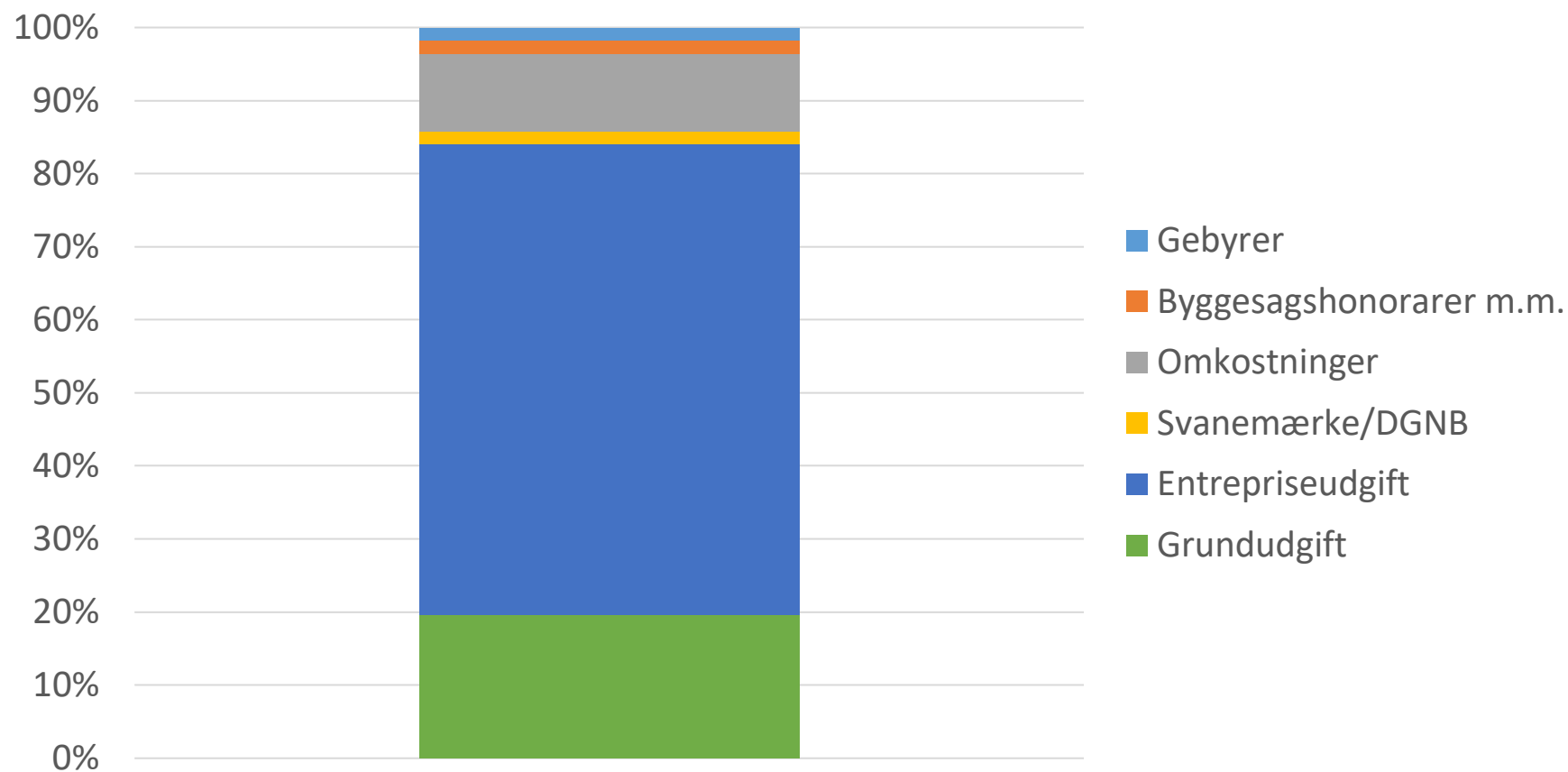


Status på grundkapital

- Afsat 1,6 mia. siden 2011
- 3920 almene boliger på vej, som der er afsat midler til
- Der er ca. midler til nye projekter frem mod midten af 2025
- Prognosen er usikker – kommer an på sektoren



Sammensætning af udgifter til byggeri af almene familieboliger



Boligredøgørelsen

Ny årlige redegørelse om boligmarkedet i København

- Beskrivelse af boligmarkedet i København anno 2022 og udviklingen ca. 10 år tilbage
- Fremtidigt boligbehov
- Flyttemønstre og flyttekæder internt i København og ind og ud ad byen
- Boligmarkedet i omegnskommunerne og sammenhængen til det københavnske boligmarked

Behandles på møde i BR 23. juni.

