Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Besvarelse vedrørende miljøcertificeringers og politiske kravs betydning for billige almene boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Astrid Aller (F) har den 30. september 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen Analyse af barrierer for billigere boliger.

05-11-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 19690

Dokumentnummer i F2
160877

Sagsnummer i eDoc
2024-0343940

Spørgsmål

Hvad har miljøcertificering (fx Svanemærket og DGNB) af betydning for almene boliger og er disse krav er en barriere? Hvad har typiske politiske krav i lokalplaner (fx parkeringsnorm, grønne facader mv.) af betydning for at bygge billige almene boliger?

Svar

Miljø- og certificeringskrav til almene byggerier

København Kommune har siden 2020 stillet krav om, at kommunale og støttede byggerier med en samlet pris på over 20 mio. kr. skal miljøcertificeres efter DGNB, Svanen eller tilsvarende. De almene byggerier, der certificeres efter DGNB, skal opnå sølvniveau, mens de øvrige støttede og kommunale byggerier skal opnå guld. Kravet om certificering er indskrevet i administrationsgrundlagene for den kommunale sagsbehandling af alment nybyggeri og renovering, der er politisk godkendt af TMU den 11. oktober 2021.

På grund af begrænsede erfaringer med at bygge efter DGNB-standarder på daværende tidspunkt, henvendte forvaltningen sig til forskellige aktører i byggebranchen, både inden for det almene byggeri og øvrigt byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede på denne baggrund, at indførelsen af krav om DGNB-certificering ville føre til en stigning i anlægsudgifterne på mellem 1-4 %, afhængig af, om der certificeres til sølv eller guld.

Forvaltningen har i det forløbne år inddraget den almene boligsektor i København i en evaluering og revision af miljøkravene, heriblandt om certificering. Indstilling om revision af kravene vil indgå i den årlige status om kommunens miljøkrav til byggeri og anlæg, som forventes forelagt politisk primo 2025.

Der var i forbindelse med inddragelsesprocessen generelt enighed om, at certificeringskravene skaber værdi, og er et godt værktøj, idet det

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

giver en arbejdsstruktur til byggeprocessen, hvor bæredygtighedshensynet integreres i hele forløbet. Nogle projekter lykkes også med at løfte certificeringsniveauet over sølv, oftest gennem samarbejdet i en delegeret bygherremodel (hvor en privat aktør opfører de almene boliger i sammenhæng med private boliger).

Ifølge en opgørelse fra den 11. juni 2024 arbejdes der indtil videre med certificering i 21 almene nybyggerier og renoveringer. I den forbindelse forventes ét projekt certificeret efter Svanemærket, fem projekter til DGNB-guld og de resterende 15 projekter til DGNB-sølv. Hertil er 15 projekter på vej (prækvalificeret), hvoraf tre projekter forventes certificeret til DGNB-guld og ét projekt til Svanemærket, mens de øvrige 11 projekter ikke har fastlagt certificeringsniveau endnu.

Politisk besluttede krav til alment byggeri

Forvaltningen vurderer, at flere elementer i en lokalplan kan påvirke den samlede byggeomkostning, men der findes ikke statistisk materiale eller opgørelser på området, som kan belyse den konkrete påvirkning de enkelte krav kan have i forhold til fordyrelser af almene byggerier.

Den faktor, som vurderes at have størst betydning for etableringsprisen af almene boliger, er krav om bilparkering i P-kælder/P-hus. Endvidere kan kravet om overdækket cykelparkering medføre en merudgift, idet cykelparkering af og til placeres i konstruktion (kælder eller stueetage). Begge krav stilles som oftest i lokalplaner, hvor der sker en stor fortætning af området, således at pladsen på terræn er knap, når der også skal etableres friarealer, beplantning mv.

Derudover kan krav i lokalplaner om fx altaner, facadematerialer (såsom at facader skal opføres i tegl frem for fx pladematerialer) eller krav om begrønning have betydning for prisen. Kravet til bebyggelsens udseende og dertilhørende materialer fastsættes på baggrund af stedets egenart og/eller i samspil med det omgivende miljøs karakter. Endvidere stilles der i Københavns Kommune krav til beplantning, herunder også antallet af træer samt bedstørrelser og -dybder, hvilket kan være fordyrende. Derudover kan projekter, hvor der ikke muliggøres altangange, være dyrere at opføre, da sådanne projekter kræver flere opgange med trappekerner mv. Byggeriets placering kan ligeledes medføre øgede omkostninger, fx til særlige vinduer, hvis boligerne opføres på en støjudsat placering. Endeligt kan kommunen også stille krav til enkelte bygningsdele, herunder vinduer, i bevaringsværdigt byggeri.

Kommuneplan 2024

I forslaget til Kommuneplan 2024 er almene boliger undtaget et nyt krav om, at mindst 20 % af etagearealet i byudviklingsområderne fremadrettet skal indrettes til familieboliger på mindst 110 m^2. Dette sker af hensyn til, at de almene boligorganisationer kan få den samlede udformning af deres byggeri til at gå op – dvs. med både de boligstørrelser, de selv ønsker at opføre, og med kommunens krav om, at en vis andel (op til 20 %) af byggeriet, skal opføres som billige og dermed meget små boliger til Socialforvaltningen.

Desuden er almene boliger opført til boligsocial anvisning i forslaget også undtaget fra kommuneplanens generelle P-normer for

bilparkering, idet de i stedet fremover kan fastsættes efter en konkret vurdering. Dette vil betyde, at de almene boliger, der opføres til Socialforvaltningen, kan undtages fra de almindelige krav om etablering af P-pladser.

Kommuneplan 2024 forventes at blive behandlet endeligt af Borgerrepræsentationen på møde den 12. december 2024, med mulig ikrafttræden 1. januar 2025.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Borgerrepræsentationens dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør