



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Bypanelets Udtalelser om Blandet By

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 11. maj 2020 at videreføre Københavns Kommunes Bypanel, som har eksisteret siden 2015. Bypanelet rådgiver Teknik- og Miljøforvaltningen om udviklingen af byen. Det er samtidigt Stadsarkitektens mulighed for at indgå i direkte dialog med rådgivere, forskere og byudviklere for at understøtte samarbejdet mellem forvaltningen og branchen. Der afholdes to årlige møder i bypanelet, som forvaltningen udvælger sager til. Udvalget orienteres årligt om emner for møderne. Efter drøftelserne på Bypanelets møder sammenfattes en række hovedpointer, som udvalget efterfølgende orienteres om.

I Bypanelet sidder:

- Camilla van Deurs, Stadsarkitekt, Københavns Kommune (formand for Bypanelet)
- Anna Maria Indrio, udpeget af Akademiraadet
- Boris Brorman, udpeget af Det kongelige danske Kunstakademis skoler for Arkitektur, Design og Konservering
- Ellen Højgaard, udpeget af Dansk Byplanlaboratorium
- Lars Autrup, udpeget af Arkitektforeningen
- Marianne Levinsen, udpeget af Danske Landskabsarkitekter
- Nicolai Carlberg, Carlberg/Christensen, udpeget af Københavns Kommune
- Ole Schrøder, udpeget af Byggesocietet
- Rasmus Nørgaard, udpeget af Bygherreforeningen
- Søren Nielsen, Vandkunsten, udpeget af Københavns Kommune.

Møde om Blandet By

Københavns Kommunes Bypanel har på deres halvårige møde den 26. august 2021 drøftet temaet blandet by. På den baggrund har de udarbejdet en række udtalelser til orientering til Teknik- og Miljøudvalget. Udtalelserne er formuleret på baggrund af følgende cases:

Case 1: Områdefornyelsen

Gåtur i Områdefornyelsen Sundby inkl. rundvisning på Sundbyøster Plads, Englandsparken og i Remiseparken.

Remiseparken

1. oktober 2021

Sagsnummer
2021-0298283

Dokumentnummer
2021-0298283-1

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



Case 2: Placering af almene boliger

Oplæg om administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner.

Case 3: Dyvekeskolen

Rundvisning på Dyvekeskolen.

Skolegården, Dyvekeskolen



Blandet by

Københavns Kommune understøtter en mere blandet by, bl.a. gennem placeringen af skoler, institutioner, offentlige tilbud og grønne arealer. Med udgangspunkt i området omkring Urbanplanen diskuterede Bypanelet følgende:

- Forbindelser og infrastruktur – tilkoblinger til byen for bløde trafikanter.
- Almene boliger og boligsammensætningen – hvordan kan nye boliger understøtte de eksisterende byområder, og hvordan bør almene boliger placeres i nye lokalplanområder.
- Hvordan kan der skabes kvaliteter og attraktioner, som inviterer københavnernes til at benytte byen på tværs af byområderne.

Bypanelets udtalelser

Forbindelser

- Der bør være stort fokus på at skabe sammenhænge på tværs af forskellige bykvarterer ved at planlægge sti- og cykelforbindelser, som tilbyder rekreative grønne oplevelser og skaber adgang til større byrum eller parker.
- Københavns Kommune bør arbejde med at skabe synlighed for fodgængere og cyklister på tværs af forskellige bykvarterer. Det er vigtigt, at ruter markeres, så de bliver synlige for alle, og at der især tages hensyn til at overgange er nemme at forcere.

Almene boliger

Processer

- Københavns Kommune bør de næste år have fokus på hurtigere processer for det almene byggeri. Det bør kommunikeres tydeligt at det prioriteres, så bygherren fra start er bevidst om forudsætningerne (mulighederne), og hvordan de almene projekter skal indarbejdes i lokalplanen.
- Udvælg et test-sted eller en test-lokalplan til en hurtigere proces, så der evt. kan udvikles et fast track for almene boliger.
- Nedsæt en taskforce med kommunen, de almene boligorganisationer og de private bygherrer til at se på processen, og hvor den kan optimeres.
- Det er et problem, at der er venteliste for at få udarbejdet lokalplaner. Et forslag kunne være at opkræve et gebyr for at få udarbejdet en lokalplan, som svarer til de faktiske udgifter. Måske kan det være en del af løsningen. Det vurderes at developerne er villige til at betale for at komme hurtigt i gang, da den største usikkerhed i forbindelse med et byggeri ofte er tidshorisonten og økonomien i de indledende faser. Dette vil med kravet om 25 % almene boliger kunne sætte mere skub i byggeriet af de almene boliger.

Placering og antal af almene boliger i lokalplaner

- Det bør være en præmis at bygge almene boliger, hvis man vil bygge i København.
- Bypanelet støtter almenboligkravet på 25 %, men enkelte mener også, at kravet med fordel kan være større. Fx kan der være et trappesystem: jo større byggeri, jo flere almene boliger.
- Den nuværende grænse på 3200m² (inden kravet om almene boliger udløses) kan være medvirkende til at afholde mindre aktører fra at igangsætte projekter, da kompleksiteten (og dermed udgifterne) vurderes at være for høj i forhold til afkast. En anden og højere tærskel vil højne incitamentet for flere mindre projekter og optimering i den tætte by.
- Københavns Kommunes princip om ligeværdig placering (jf. Administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner) kan være en hindring for målet om at skabe flere billigere private boliger. Byggeudgifterne i København på komplekse lokalplaner med særligt høje ambitioner for den arkitektoniske kvalitet eller bæredygtighed, fx Papirøen eller Nuuks Plads, er oftest højere end mulighederne inden for rammebeløbet for de almene boliger. Derfor vil der i disse projekter ske en omfordeling af udgifterne i den delegerede bygherremodel, så de private boliger dækker en del af den almene udgift. Derfor formodes de private boliger at blive tilsvarende dyrere.
- Bypanelet anerkender behovet for at sikre, at de almene boliger ikke kun placeres på de dårligste byggegrunde fx med vejstøj eller nordvendte placeringer.
- Placeringen af almene boliger i en lokalplan bør ikke kun ske ud fra byrums-kvaliteter, da "ringere" beliggende boliger kan kompenseres fx gennem indre boligkvaliteter fx højere loftshøjde, altan, ovenlys.

Kvaliteter, fleksible boliger og innovation

- Der bør være klare rammer for et byggeprojekt, men det højner sjældent kvaliteten eller innovationen, at lokalplanen er for fast disponeret, detaljeret og defineret.
- Repertoiret for definitionen af kvalitet for at sikre ligeværdighed er for lille. Det handler ikke kun om dagslys og størrelsen på boligen. Der mangler nogle kvalitative parametre fx uderum og landskab omkring boligen, som kan skabe store boligkvaliteter, selvom boligen er placeret dårligt. Dette må kunne indgå som et forhandlingsgrundlag.
- En anden tilgang kan være færre krav til selve indretningen eller størrelsen af boligen, men til gengæld et fokus på at sikre andre kvaliteter på byrums- eller bydelsniveau. Det kan være mere

specifikke krav til kantzoner, etagehøjder i stueetagen, krav til bæredygtig byggeskik (fx beton i facader + træ i resten).

- Stil krav om mulighed for fleksibilitet i de boliger, der opføres. Fx bør mindre ungdomsboliger kunne lægges sammen til større boliger på sigt. Det muliggør en senere transformation og højner fleksibiliteten (og mindsker klimaaftrykket).
- Der er ringe mulighed for innovation og nyskabende almene boliger inden for både de kommunale og statslige krav, der stilles til almene boliger i dag fx i forhold til boligstørrelser eller alternative boformer. Københavns Kommune bør arbejde på at påvirke den nationale lovgivning på området, således at kravene forenkles, eller der etableres nogle eksperimenter med almene boliger i et test-projekt/område.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør