



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om muligheder for boliger på vandet

På Borgerrepræsentationens møde 20. januar 2022 blev det besluttet at udvalgshenviser "Medlemsforslag om undersøgelse af muligheden for flere studieboliger i containerboliger på vandet" til Teknik- og Miljøudvalget.

Medlemsforslaget indstillede følgende:

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger og By & Havn frem mod overførselssagen 2021-2022 undersøger, hvilke muligheder og barrierer der er for at oprette studieboliger og betalelige boliger til Socialforvaltningens målgrupper i containere på vandet i større skala end i dag,
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger og By & Havn i samme undersøgelse kortlægger mulighederne for andre typer byggerier på vandet, heriblandt almene ungdomsboliger og bofællesskaber for studerende og skæve boliger.

Med nærværende notat gøres der op med medlemsforslaget.

Det har ikke været muligt med forhåndenværende ressourcer og tidsramme at udarbejde en tilbundsående analyse, der angiver en klar proces for realisering af flere boliger på vand i de nævnte kategorier. En sådan analyse vil kræve mere tid og en tilførsel af budgetmidler, hvis det ikke skal påvirke den almindelige drift. Hvis ønsket skal indgå i budgetforhandlingerne kræver det derfor, at et udvalgsmedlem bestiller et budgetnotat herom.

For at øge dialogen med relevante interessenter er en mulighed også, at Teknik- og Miljøudvalget tager initiativ til et fælles dialogmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og relevante interessenter på området.

Forvaltningen er jævnligt i kontakt med By & Havn omkring konkrete husbådsprojekter. By & Havn er generelt positivt indstillede overfor husbåde. I det følgende beskrives de umiddelbart kendte barrierer og udfordringer i forhold til boliger på vand og de væsentligste byplanmæssige hensyn.

Væsentlige barrierer i forhold til flere boliger på vand

Forvaltningen vurderer, at det formentligt er muligt at bygge flere boliger på vandet, men der er en række væsentlige barrierer, som skal undersøges og håndteres, herunder:

4-03-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 2308

Dokumentnummer i F2
927132

Sagsnummer i eDoc
2022-0049767

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- Sikkerhed og betydning for sejladsen i havnen
- Krav om fuldmagt fra bolværksejer og byggetilladelse
- Mulighed for tilslutning og miljøhensyn.

Hensyn til sikkerheden og muligheden for sejlads i havnen

Der er ikke nogen, der ejer havet omkring Danmark, men staten har højhedsretten til søterritoriet. Højhedsretten er ikke en egentlig ejendomsret, men retten til at regulere brugen af søterritoriet. Administrationen af den del af søterritoriet, som ligger inden for Københavns Havns grænser, foretages hovedsageligt af By & Havn. Det betyder, at boligerne og deres placering skal være i overensstemmelse med havnereglementet og godkendes af By & Havn, der påser, at placeringen er sikkerhedsmæssig forsvarlig, og at placeringen ikke hindrer sejlads i havnen.

Krav om fuldmagt fra bolværksejer og byggetilladelse

Anlæg af boliger på vand kræver fuldmagt fra en bolværksejer og grundejer. Kaj og bolværker i Københavns Havn ejes af By & Havn, staten, Københavns Kommune og en lang række private grundejere. De fleste bolværker, der ejes af Københavns Kommune, ligger ud til naturområder og større offentlige byrum som Islands Brygge og de øvrige er i høj grad allerede brugt til husbåde. By & Havn ejer de fleste bolværker i fremtidige byudviklingsområder som Nordhavn.

Enhver bygning samt flydende indretninger, der udnyttes til bolig, kræver byggetilladelse til opførelse, og boliger på vandet skal derfor også leve op til de krav, som lovgivningen stiller i forbindelse med boligbyggeri. Det betyder, at byggeriet skal opfylde krav til eksempelvis brand-sikkerhed, isolering, tilgængelighed, renovation, dagslys, energikrav mv. Krav fra bygningsreglementet kan, udover at gøre husbåde dyrere, også gøre det sværere at etablere en husbåd på et bestemt sted.

Mulighed for tilslutning og miljøhensyn

Husbåde kræver som udgangspunkt tilslutning til faciliteter som strøm, renovation, vand og kloak, hvilket kan være problematisk særligt langs bolværker der ikke ligger udfør eksisterende bebyggelse.

Mange risikovirkninger med store afstandskrav og en del støjende virksomheder er placeret i nærheden af vandarealer, hvilket er en væsentlig begrænsning i forhold til placering af følsomme anvendelser som boliger.

Særlige boligtyper på vand

En bolig på vand betragtes som en husbåd, og det gør i planmæssig forstand ikke nogen forskel, om der er tale om en klassisk husbåd til brug som familiebolig, eller om der er tale om en studiebolig, en betalelig bolig til Socialforvaltningens målgrupper, bofællesskaber eller skæve boliger.

Almene boliger

Hvis almene afdelinger på vand skal muliggøres, kan mange af de bestående regler anvendes (organisation, beboerdemokrati, regnskab mm). Men der vil være behov for at opbygge et særligt regelsæt for husbådene, da de ikke er faste ejendomme. Herunder må der tages stilling til konsekvenserne af husbådernes mobilitet, da deres placering er

væsentlig for værdien. Skal de fx "stavnsbindes" til den kommune, der har indskudt grundkapitalen, og i givet fald hvor længe.

Dette vil dog forudsætte, at der er boligorganisationer, som vil afprøve og benytte konceptet. Ligesom der vil skulle findes en kajplads med et passende langt lejemål, hvilket kan vise sig at være lige så svært som at finde byggegrunde på land.

Midlertidige boliger

Det vil være muligt at benytte den særlige dispensationsadgang i planloven til at planlægge for midlertidige studieboliger på vandet, hvis man er inden for et byomdannelsesområde.

Planloven giver her mulighed for at dispensere fra en lokalplans anvendelse/formål i op til 10 år, så der kan bygges midlertidige studieboliger. Det er et krav, at boligerne benyttes af studerende.

Det vil være op til en konkret vurdering, hvor mange midlertidige studieboliger, der kan opføres på et givent sted, uden at der skal en lokalplan til.

Lokalplanlægning af husbåde

Husbåde kan kun reguleres i de udpegede vandområder i byomdannelsesområder. Disse områder er i Kommuneplan 2019 udlagt som V-rammer. Husbåde omfatter alle fartøjer og flydende konstruktioner, uafhængigt af om husbåden er et ombygget skib eller fra starten er konstrueret til formålet.

Udover boliger kan der på vandet tillades kollektive anlæg og institutioner, sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner, publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, restauranter og hoteller.

Hidtil har Københavns Kommune planlagt for husbåde med udgangspunkt i husbådernes evne til at skabe og højne kvaliteten af maritime miljøer i nye bykvarterer ved vandet, og placeringerne har derfor været fagligt begrundede i det henseende. Her har forvaltningen i lokalplanlægningen reguleret boligerne på vandet ved at opsætte kriterier for deres udformning, materialekarakter og herigennem søgt at sikre et maritimt udtryk.

Planklagenævnet har den 23. maj 2019 truffet en afgørelse om, at husbåde kun kan reguleres i lokalplaner, hvis husbådene er placeret i byomdannelsesområder. Der kan altså ikke lokalplanlægges på vandet, medmindre der er tale om et byomdannelsesområde. Eventuelle disponeringer på landjorden, som projektet måtte medføre, skal være i overensstemmelse med gældende lokalplan. Afgørelsen betyder i princippet, at der er åbnet op for, at husbåde også kan placeres uden for byomdannelsesområder, hvis de kan opnå byggetilladelse og tilladelse fra By & Havn (da der her ikke kan planlægges på vand og dermed heller ikke kan planlægges for, at husbåde ikke er tilladt). Dog kan omfanget af husbåde ved eksempelvis en hel "husbåde-koloni" skabe et afledt behov for, at man lokalplanlægger for et "landanlæg", der betjener husbådene. Det kunne være affaldssorteringsløsninger, bil- og cykelparkering og andre faciliteter, som kræver fast grund under sig.

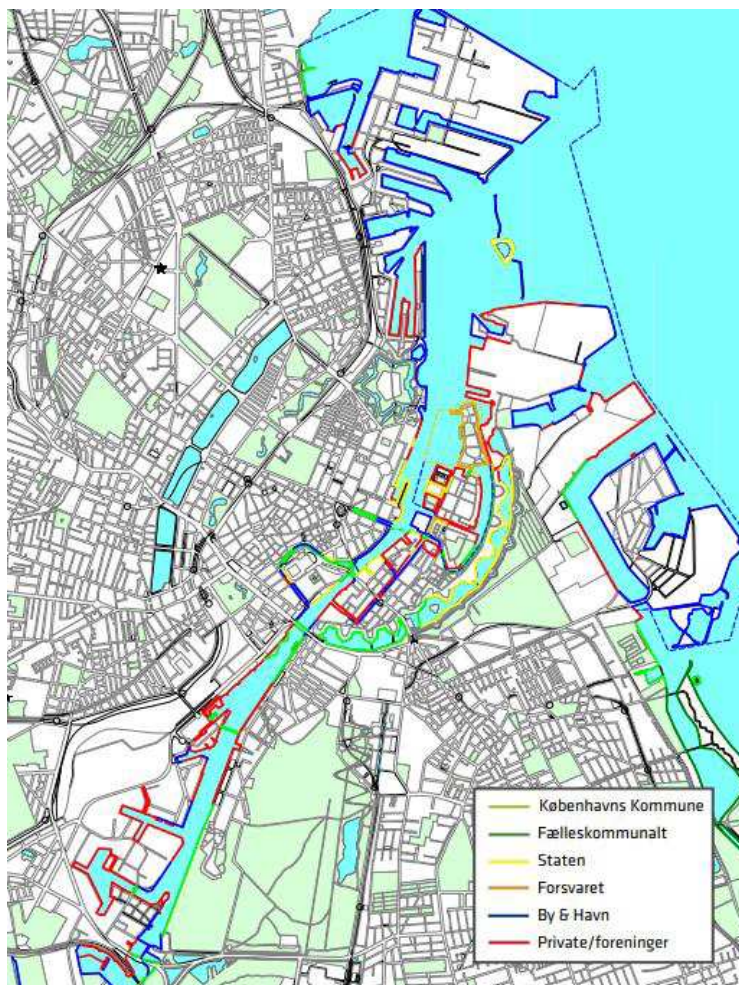
Væsentlige byplanmæssige hensyn og dilemmaer

Hvis det er et ønske i større omfang at bruge vandarealerne til aktivt at udvide boligudbuddet i København, er det vigtigt overveje, hvordan det ønskes at forvalte den værdi, som havnen, promenaderne og det åbne vand giver til brugerne af byen, herunder:

- Hvor meget af vandrummet skal anvendes til boliger?
- Hvor stort hensyn skal der tages til eksisterende boliger, der ligger ud til vandet og som i høj grad vil blive påvirket af husbåde?
- Hvordan påvirkes offentlige byrum, naturarealer og promenader ud til vandet af de boliger på vand og de landfaste anlæg og byinventar, som boliger på vand afstedkommer?
- Hvordan skal balancen mellem kvalitet og prisen på boligerne være, idet etableringsomkostningerne på vand er nogle andre?
- Hvordan skal ønsket om boliger på vandet balanceres ift. byens øvrige interessenters ønske om adgang og aktiviteter på vandet?

Oversigt over bolværksejere

Forvaltningen har ikke en oversigt over det samlede antal pladser til husbåde i byen, da de kajpladser eller bolværker samt tilstødende grunde, hvor husbåde ligger fortøjet, er ejet af forskellige aktører. Havnereglementet foreskriver, at både ikke må "ligge for svaj", hvilket i praksis betyder, at der skal ske fortøjning ved bolværk eller brygge. Oversigtskortet nedenfor viser, hvem der ejer kajkanterne. Her kan man eksempelvis se, at Københavns Kommune selv ejer mindre strækninger langs Slusen i Sydhavnen, strækningen langs Amager Fælled og Nokken, arealer nord for Amager Strandpark, dele af Nyhavn, ved Slotsholmen samt mindre strækninger ved Holmen, Kraftværksvej og ved Svaneøllebugten ved grænsen til Hellerup.



Oversigt over ejerforhold af bolværker fra 2013

Konklusion

Forvaltningens umiddelbare vurdering er, at det formentlig er muligt at fremme husbåde i højere grad end i dag, men at det vil kræve en dyberegående analyse, og at der er ikke nogen garanti for, at der vil kunne skabes plads til markant flere husbåde. Det vil desuden kræve tilførsel af budgetmidler.

Følgende aktiviteter bør indgå i en eventuel analyse:

- Detaljeret gennemgang af kendte barrierer i samarbejde med relevante interessenter og samarbejdspartnere
- Dialog med private bolværksejere
- Kortlægning af egnede bolværker i forhold til de forskellige barrierer
- Stillingtagen til byplanmæssige hensyn og brug af kommunale bolværker, der ligger ud til fx naturområder og offentlige pladser.

Hvis en sådan analyse ønskes udarbejdet, kan der bestilles et budgetnotat til forhandlingerne om Budget 2023. Der kan desuden tages initiativ til et fælles dialogmøde med Teknik- og Miljøudvalget og relevante interessenter på området.

Karsten Biering Nielsen

Vicedirektør



Medlemsforslag om undersøgelse af muligheden for flere studieboliger i containerboliger på vandet (2022-0011895)

Medlemsforslag

Det foreslås,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger og By og Havn frem mod overførselssagen 2021-2022 undersøger, hvilke muligheder og barrierer der er for at oprette studieboliger i containere på vandet i større skala end i dag,
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af andre relevante forvaltninger og By og Havn i samme undersøgelse kortlægger mulighederne for andre typer byggerier på vandet, heriblandt almene ungdomsboliger og bofællesskaber for studerende.

(Stillet af SF)

Motivering

Der er i København et massivt behov for nye billige boliger til de mange der ønsker at bo og studere i København. En måde at imødekomme behovet på, kan være at placere midlertidige boliger i havnen. Urban Rigger har allerede bygget studieboliger i containere, som på nuværende tidspunkt er placeret på Refshaleøen.

Men det kræver nogle undersøgelser, hvis vi skal have boliger på vandet i større skala. For eksempel er det afgørende, hvis vi skal bygge almene boliger, at de kan sikres en kajplads i 30 år – derfor skal vi have afklaret med By og Havn, om der kan laves en model hvor der gives garanti for en kajplads indenfor kommunen, men med mulighed for at flytte mellem kajpladser i løbet af årrækken. Dette, samt en række spørgsmål i forhold til reguleringen af riggers fx som bofællesskab, skal afklares, og det kan ske i denne proces. Erfaringen fra kampen for at få midlertidige studieboliger i vores by var desværre, at det krævede enormt meget arbejde at få reguleringen til at give mening til boformen.

At det netop giver mening at opskalere boligerne for studerende bunder især i, at de er vant til at flytte mellem bydele, og derfor bedre kan leve med at boligen muligvis flytter kajplads undervejs, og at meget få studerende har bil, og det derfor er lettere at afklare parkeringsforhold ift. kajpladserne.

SF ønsker med dette medlemsforslag at det bliver undersøgt, hvordan Københavns Kommune kan bidrage til, at mange flere studerende kan få en bolig på vandet i de kommende år.