



NOTAT

27-02-2014

Sagsnr.
2014-0033764

Dokumentnr.
2014-0033764-24

Sagsbehandler
Tobias Ritzau-Kjærulff

Mikkel Suell Henriques

Hvidbog for Forslag til kommuneplantillæg for kollegie- og ungdomsboliger fra 19.12.13 til 22.02.14

1. Indledning

Kommuneplantillægget har til formål at lempe de plankrav, som overordnet regulerer, hvor og hvordan kollegie- og ungdomsboliger kan opføres fremover. Kommuneplantillægget ændrer rammerne for lokalplanlægning for kollegie- og ungdomsboliger og ændrer kvoten for antallet af ungdomsboliger der i planperioden kan tillades ved nybyggeri, omdannelse og ommærkning.

Borgerrepræsentationen vedtog den 19. september 2013, at der skulle udarbejdes et kommuneplantillæg for at skabe nye generelle bestemmelser for opførelse af ungdomsboliger. Arbejdet blev påbegyndt med en forudgående høring om de nye generelle bestemmelser for opførelse af kollegie- og ungdomsboliger i perioden fra 3. oktober til 1. november. Der indkom i alt 17 høringssvar, hvoraf den generelle tilbagemelding var positiv både på hovedformålet med indsatsen og med de konkrete bestemmelser. Den 12. december 2014 blev Forslag til kommuneplantillæg ”Kollegie- og ungdomsboliger – generelle bestemmelser” vedtaget i Borgerrepræsentationen og sendt i høring fra d. 19. december 2013 frem til d. 21. februar 2014.

Denne hvidbog indeholder de modtagne høringssvar, et resume og en vurdering af de skriftlige bemærkninger, der er modtaget i høringsperioden fra d. 19. december 2013 frem til d. 21. februar 2014. Der er kommet bemærkninger fra i alt 14 fordelt på myndigheder, organisationer, virksomheder og privat personer. Alle modtagne henvendelser findes i deres fulde ordlyd i bilag A.

Dertil har der været afholdt et interessentmøde den 17.02.2014, hvor forslaget til kommuneplantillæg blev præsenteret og diskuteret.

Der er udarbejdet en sammenfattende vurdering, som findes i kapitel 2. I kapitel 3 findes et resume af de indkomne henvendelser samt Københavns Kommunes vurdering til de enkelte henvendelser. Kapitel 4 vedrører spørgsmål og kommentarer direkte henvendt til

kommuneplantillægget ved interessentmøde den 17.02.2014 samt dertil hørende vurdering af Københavns Kommune.

Den videre proces

Når Borgerpræsentationen har vedtaget kommuneplantillæg samt tiltrådt hvidbogen, vil hvidbogen blive sendt ud til de personer, der har fremsendt bemærkninger og gøres offentlig tilgængelig.

Kommuneplantillægget vil træde i kraft, når det er blevet endeligt besluttet i Borgerrepræsentationen og bekendtgjort på plansystem.dk .

2. Sammenfattende vurdering

Forslaget til kommuneplantillæg rummer 5 ændringer af kommuneplanen, som i kort form handler om:

- at øge muligheden for etablering af nye ungdomsboliger i kommuneplanen fra 3000 til 6000
- at forenkle reglerne, således at der stort set kan etableres ungdomsboliger i hele byen, undtaget i villakvarterer og i kanten af kommunen
- at forenkle reglerne, således at alle typer bygninger, der i øvrigt overholder almindelige krav til boligbyggeri, kan omdannes til kollegie- og ungdomsboliger
- at lempe kravet til parkering, således at der kun skal etableres 1 parkeringsplads for hver 300 m², og at dette krav kan reduceres yderligere på basis af en konkret vurdering
- at lempe kravet til friarealer, således at der kun stilles krav om friareal svarende til 30% af etagearealet.

Meldingerne fra den afsluttede høring er generelt positive i forhold til ønsket om at fremme flere ungdomsboliger og positive i forhold til virkemidlerne. Der er ingen myndigheder, der har haft bemærkninger til forslaget, som gør, at det ikke kan implementeres.

Bemærkninger fra høringen har givet anledning til en enkelt ændring i kommuneplantillægget vedr. kvoten for tilladelse af kollegie- og ungdomsboliger. På baggrund af høringen fjernes kvoten frem for blot at blive ændret fra 3000 til 6000 kollegie- og ungdomsboliger.

Den nuværende tekst i forslag til kommuneplantillæg for Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser:

"I Kommuneplan 2011 'Rammer for byudvikling', 'Generelle bestemmelser' under 'Boliger', 'Kollegie- og ungdomsboliger' formuleres som følger:

Der kan i planperioden i hele Københavns Kommune tillades op til 6.000 kollegie- og ungdomsboliger ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Disse boliger skal – med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette – have en størrelse på mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m²."

Denne tekst ændres, således at kvoten fjernes frem for at blive ændret fra 3000 til 6000. Den nye tekst i kommuneplantillægget vil således være:

"I Kommuneplan 2011 'Rammer for byudvikling', 'Generelle bestemmelser' under 'Boliger', 'Kollegie- og ungdomsboliger' formuleres som følger:

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Disse boliger skal - med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette - have en størrelse på mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m²."

Bemærkninger vedrørende kvotesystem

Der har været afklarende spørgsmål om håndteringen af kvotesystemet for kollegie- og ungdomsboliger samt et forslag om at kalde kvoten for et måltal.

Med fokus på de nuværende udfordringer med stort og fortsat stigende behov for kollegie- og ungdomsboliger, og med ønsket om at undgå unødigt administration, vurderes det relevant at lade kvoten udgå frem for at øge kvoten for kollegie- og ungdomsboliger fra 3000 til 6000 i kommuneplanen.

Der ønskes fortsat en overordnet udvikling i retning af flere familieegnedede boliger i byen og opmærksomhed på den samlede udvikling i boligmassen, hvorfor det samlede byggeri og fordeling af boligernes størrelse følges nøje og evalueres op til den forestående revision af kommuneplanen.

Bemærkninger vedrørende krav om parkeringspladser

Der er kommet forslag til en yderligere lempelse af p-normerne for kollegie- og ungdomsboliger.

Den foreslåede p-norm for kollegie- og ungdomsboliger fastholdes. Parkeringsnormen skal passe til forskellige boligstørrelser af kollegie- og ungdomsboliger, som i kommuneplanen for 2011 kan have en størrelse mellem 25-50 m² i bruttoetageareal. Boliger på mindstestørrelsen 25 m², vil medføre 1 p-plads pr. 12 boliger, hvilket svarer til de 8% af unge med bil. Ved større kollegie- og ungdomsboliger stiger mulighederne for, at der bor 2 personer. Samtidigt skal der være mulighed for gæsteparkering.

I kommuneplantillægget er der foruden inkluderet en mulighed for at foretage en yderligere reduktion af krav til parkeringspladser på baggrund af en konkret vurdering.

Bemærkninger vedrørende omdannelse

Der er kommet forslag til mulighed for omdannelse af eksisterende byggeri til kollegie- og ungdomsboliger.

Det er i dag muligt at bygge nye kollegie- og ungdomsboliger ved omdannelse af eksisterende byggeri.

Bemærkninger vedrørende friarealkrav

Der er yttret ønske om, at kommuneplanens forslag til et generelt friarealkrav på 30% af etagearealet ved kollegie- og ungdomsboliger kun bør ske, hvor der er væsentlig nærhed til park og rekreative områder.

De 30% vurderes fortsat at være et passende krav, uanset afstand til nærmeste park. Det foreslåede krav til friareal ligger inden for de eksisterende rammer for boliger og ligger således er ikke uset lave, men er en tilpasning af de bolignære arealer til den faktiske brug. Denne tilpasning skal ses i betragtning af, at unge bruger byens rum, pladser og parker mere og over større afstande end andre grupper. Fordi hele byen i en vis grad er unges friareal, er der ikke samme ønske til størrelse af det helt nære friareal til sammenligning med fx børnefamilier.

Bemærkninger vedrørende lokalisering af ungdomsboliger

Der er yttret ønske om, at kollegie- og ungdomsboligerne ikke koncentrerer i klynger i bestemte byområder, men i stedet placeres i hele byen, så der kommer en geografisk blandet befolkningssammensætning.

Københavns kommune vil i forbindelse med de konkrete projekter vurdere om der ved nybyggeri af kollegie- og ungdomsboliger kan opstå en uhensigtsmæssig høj koncentration af en boligtype, og vil evaluere fordeling af forskellige boligstørrelser, herunder ungdomsboliger, op til den forestående revision af kommuneplanen.

Bemærkninger vedrørende størrelsen af ungdomsboligerne

Der er yttret bekymring for boligstørrelsen af kollegie- og ungdomsboliger og foreslået en ændring af mindstekravet fra 15 m² i nettoareal til 20 m² i nettoareal.

Det nye kommuneplantillæg ændrer ikke på de nuværende krav om boligstørrelser for kollegie- og ungdomsboliger. Den nuværende mindste grænse på 25m² brutto og 15 m² netto er således fastholdt. Københavns Kommune ønsker at stille tidssvarende krav til boligstørrelse i kommuneplanen, hvorfor kommuneplanens krav til boligernes størrelse evalueres frem mod den forestående revision af kommuneplanen i 2015.

3. Hørings svar indsendt med brev eller afgivet på blivhoert.kk.dk

1. Bygningsstyrelsen

Bygningsstyrelsen er positiv over for de foreslåede kommuneplanændringer og fremhæver, at ændringerne udgør et mere lempeligt regelsæt for placering af kollegier og ungdomsboliger i København.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og de positive kommentarer.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

2. Amager Vest Lokaludvalg

Amager Vest Lokaludvalg støtter forslagene til de generelle bestemmelser og er enig i, at der mangler flere boliger til unge, som lokaludvalget ser frem til vil blive opført som følge af ændringerne i kommuneplantillægget.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og de positive kommentarer.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

3. Amager Øst Lokaludvalg

Amager Øst Lokaludvalg bifalder hensigten om flere ungdomsboliger i København. Lokaludvalget ønsker at fremme kollegieboformen og opfordrer til, at der hentes inspiration i Københavns velfungerende kollegier.

Lokalisering

Generelt mener lokaludvalget, at nye ungdomsboliger fortrinsvist bør opføres sammen med andet byggeri samt at ungdomsboliger i det hele taget er et spændende supplement til ethvert kvarter.

Lokaludvalget mener, at stationsnærhedsprincippet vil kunne fraviges, mens cykelforholdene til gengæld bør sikres gunstige forhold.

Friarealer

Lokaludvalget mener ikke, at omfanget af det bolignære friareal er afgørende for de studerende, da de studerende i højere grad benytter sig af byens rum. Til gengæld vurderer lokaludvalget, at lav husleje er en bærende faktor.

Øvrige

Lokaludvalget støtter op omkring en eventuel inddragelse af utidssvarende ældre- og plejeboliger. Særligt omkring studiestart bør man ifølge lokaludvalget i højere grad indrette midlertidige boliger fx i plejehjem, der afventer renovering.

Lokaludvalget fremhæver vigtigheden af, at der er ungdomsboliger nok samt at man fra lokaludvalget side ønsker mange små og billige boliger frem for få større boliger. Dertil understreges vigtigheden af, at der findes forskellige boligtilbud. Lokaludvalget foreslår, at kollegieværelser og 2-3 rums boliger indrettes så de er velegnet til deling, men med potentiale for at overgå til begynderlejlighed når behovet og økonomien til større bolig opstår.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og kvitterer for de konkrete forslag.

Lokalisering

Bemærkningerne om stationsnærhed er i overensstemmelse med intentionerne med kommuneplantillægget. Den eksisterende kommuneplan tager særlige hensyn til cykelparkering for ungdomsboliger ved 4 pladser pr 100 m² mod 2,5 pladser pr 100m² for boliger generelt.

Friarealer

Bemærkningerne om friarealer er i overensstemmelse med intentionerne med kommuneplantillægget.

Øvrige

Som følge af, at Københavns Kommune oplever en demografisk ændring med flere unge og færre ældre, er der i øjeblikket eksempler på nedlæggelse af plejehjem. Ved utidssvarende ældreboliger/plejeboliger er det en del af kommunens praksis at foretage en vurdering af mulige andre anvendelser, herunder muligheden for at omlægge boligerne til kollegie- og ungdomsboliger. Som eksempel er det tidligere plejehjem på Ryesgade 16 blevet midlertidigt omdannet til ungdomsboliger. De i alt 206 boliger vil være til rådighed fra den 1. maj 2014.

Københavns Kommune støtter ideen om variation af kollegie- og ungdomsboligeres størrelse. Den gældende kommuneplan rummer i dag mulighed for en variation af boligstørrelser, og det nærværende kommuneplantillæg ændrer ikke på dette.

Angående delevenlige boliger, er der i dag 195.000 boliger med 2-3 værelser svarende til 65% af boligmassen i København og der ses en stigende tendens til, at unge flytter sammen i disse typer boliger.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

4. Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Brønshøj-Husum Lokaludvalg støtter forslagene til de generelle bestemmelser.

Bilparkering

Lokaludvalget indskyder dog en enkelt kommentar om, at handicappede unge med behov for egen handicapbil også skal have mulighed for at kunne parkere. Derfor foreslår lokaludvalget, at der etableres et passende antal handicap-parkeringspladser i forhold til det samlede antal p-pladser for den enkelte karré. Lokaludvalget understøtter at forslaget bør ses i lyset af, at man nærmest halverer antallet af p-pladser i forhold til tidligere.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen.

Parkering

Handicap-parkeringspladser behandles ikke i kommuneplanen, men indgår som krav i Bygningsreglementet og håndteres således i de konkrete byggesager.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

5. Christianshavn Lokaludvalg

Christianshavns Lokaludvalg hilser høringsforslaget velkomment, da lokaludvalget anser det for åbenlyst, at der med den københavnske befolkningsstigning er behov for en udvidet kapacitet på boligområdet for unge.

Lokalisering

Lokaludvalget fastslår yderligere, at en tilpas spredning af denne type boliger vil være en vigtig del af en hensigtsmæssig befolkningsudvikling, der umiddelbart vil kunne opnås ved forslaget regelforenkling.

Friarealer

Lokaludvalget påpeger, at det kan være vanskeligt at vurdere forslaget om 30 % friareal, da det kommer an på de enkelte steder, hvor man ønsker ungdomsboliger oprettet.

Øvrige

Generelt advarer lokaludvalget mod for tæt og for snævert byggeri, selvom byen vokser.

Lokaludvalget foreslår en mulighed for at ombygge eksisterende byggeri, fx tørreloft og tagetager.

Desuden foreslås det at anvende uudnyttede erhvervsareal til kollegie- og ungdomsboliger. Lokaludvalget ytrer endvidere ønske om mulighed for indflydelse på ansøgningskriterierne og ønske om tilskud til foreninger til at ombygge ubenyttet plads.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen.

Lokalisering

Københavns kommune vil i forbindelse med de konkrete projekter vurdere om der ved nybyggeri af kollegie- og ungdomsboliger kan opstå en u hensigtsmæssig høj koncentration af en boligtype, og vil

evaluere fordeling af forskellige boligstørrelser, herunder ungdomsboliger, op til den forestående revision af kommuneplanen.

Friarealer

Sikring af friarealer bliver vurderet ifh. til den enkelte sag. I kommuneplantillægget lempes fra en generel ramme med krav om 60-30% til et generelt krav til kollegie- og ungdomsboliger på 30% af etagearealet. Det foreslåede krav til friareal ligger således inden for de eksisterende rammer for boliger og er ikke uset lave, men er en tilpasning af de bolignære arealer til den faktiske brug. Denne tilpasning skal ses i betragtning af, at unge bruger byens rum, pladser og parker mere og over større afstande end andre grupper. Fordi hele byen i en vis grad er unges friareal, er der ikke samme ønske til størrelse af det helt nære friareal til sammenligning med fx børnefamilier.

Ved lempelse af krav til friarealer ved kollegie- og ungdomsboliger skabes rammerne for at billiggøre byggeri af boliger til unge og studerende.

Øvrige

Med kommuneplantillægget gives der mulighed for lokalisering af kollegie- og ungdomsboliger i de mest urbane dele af byen, tættest på byliv, etageboligområder og hvor den kollektive trafik typisk er bedst.

Bebyggelser med kollegie- og ungdomsboliger vil i øvrigt følge de generelle rammer for boliger i København og vil skulle leve op til krav for fx boligstørrelse.

Med kommuneplantillægget, vil det være muligt at bygge nye kollegie- og ungdomsboliger ved omdannelse af eksisterende byggeri indenfor de i kommuneplantillægget angivne rammeområder (B-, C-, S-, og O-områder, når den tilladte bebyggelsesprocent i kommuneplanrammen mindst er 110, samt i de kommuneplanrammer i centrum af byen og i V-områder, som ikke har en bebyggelsesprocent.). De omdannede kollegie- og ungdomsboliger skal desuden leve op til miljøkrav så det miljømæssigt forsvarligt ifh. til støjbelastning, lys i lejligheden, forurening mv.

Ved byggeri af private kollegie- og ungdomsboliger uden støtte fra kommunen vil det ikke være muligt at have medbestemmelse for ansøgningskriterierne for stedet.

Københavns Kommune har igangsat en indsats om at samle kollegier og ungdomsboliger som er støttet af kommunen under en fælles anvisning med samme ansøgningsprocedure og med samme ansøgningskriterier ved de to indstillingsudvalg CIU og KKIK.

Københavns Kommune giver støtte ved grundkapital til almene ungdomsboliger og kollegier. Det er ikke muligt inden for kommunenplanen at give økonomisk støtte.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

6. Kgs. Enghave Lokaludvalg

Kgs. Enghave Lokaludvalg bakker op om, at der sættes en reduceret p-norm for kollegie- og ungdomsboliger.

Bilparkering

Lokaludvalget mener dog samtidig, at p-normen bør sættes til 1 plads pr. 400 m² etageareal svarende til det nuværende behov.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen.

Bilparkering

Bemærkningerne om bilparkering er i overensstemmelse med intentionerne med kommuneplantillægget.

Den foreslåede p-norm for kollegie- og ungdomsboliger fastholdes. Parkeringsnormen skal passe til forskellige boligstørrelser af kollegie- og ungdomsboliger, som i kommuneplanen for 2011 kan have en størrelse mellem 25-50 m² i bruttoetageareal. Boliger på mindstestørrelsen 25 m², vil medføre 1 p-plads pr. 12 boliger, hvilket svarer til de 8% af unge med bil. Ved større kollegie- og ungdomsboliger stiger mulighederne for, at der bor 2 personer. Samtidigt skal der være mulighed for gæsteparkering.

I kommuneplantillægget er der foruden inkluderet en mulighed for at foretage en yderligere reduktion af krav til parkeringspladser på baggrund af en konkret vurdering.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

7. Valby Lokaludvalg

Valby Lokaludvalg er positiv overfor intentionerne om at skabe mulighed for flere ungdomsboliger i København og særligt i Valby. Lokaludvalget arbejder konkret for sportscolleje/ungdomsboliger i forbindelse med Valby Idrætspark og ser gerne der etableres ungdomsboliger i udviklingsområdet omkring Ny Ellebjerg Station, Følager samt på Grønttorvet.

Lokalisering

Lokaludvalget fremhæver vigtigheden af at de kommende ungdomsboliger integreres i de omkringliggende bysamfund og ikke placeres som ”øer” i den eksisterende by. Endvidere peger lokaludvalget på potentialet i at skabe et aktivt og levende byliv omkring ungdomsboligerne. Lokaludvalget ser gerne, at ungdomsboliger placeres i sammenhæng med eksisterende ejerboliger, almene bebyggelser og andelsboliger.

Øvrige

I forbindelse med opførelse af nye ungdomsboliger bør der ifølge lokaludvalget sættes fokus på at implementere og integrere miljørigtige løsninger i boligmassen, særligt med henblik på at anspore de unge til at agere miljøbevidst både nu og i fremtiden.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og de konkrete forslag til mulige kollegie- og ungdomsboliger.

Lokalisering

Københavns kommune vil i forbindelse med de konkrete projekter vurdere om der ved nybyggeri af kollegie- og ungdomsboliger kan opstå en u hensigtsmæssig høj koncentration af en boligtype, og vil evaluere fordeling af forskellige boligstørrelser, herunder ungdomsboliger, op til den forestående revision af kommuneplanen.

Øvrige

Københavns Kommune har udpeget alle større byudviklingsområder til lavenergibebyggelse efter plan- og byggelovgivningen. Dette indebærer, at al nybyggeri vil skulle iagttage kravene til lavenergiklasse 1, med mulighed for dispensation ifh. til, hvad der er mest den miljømæssige og mest økonomisk fordelagtige energi- og varmeforsyning kan ske i den konkrete område.

Høje miljøkrav er i øvrigt en del af det gældende bygningsreglement for nybyggeri (jf. BR10 7.2.2 Energirammen for boliger, kollegier, hoteller m.m.) Et særligt fokus på miljørigtige løsninger er derfor ikke en selvstændig del af kommuneplantillægget. Det bemærkes endvidere, at det er vigtigt at anspore alle borgere til at

handle miljøvenligt, som det fx sker med den nye kildesortering af affald.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

8. Vanløse Lokaludvalg

Vanløse Lokaludvalg støtter det gode forslag, der anses for værende et led i et forsøg på at øge antallet af etagemeter til kollegie- og ungdomsboligformål.

Lokalisering

Lokaludvalget peger på, at der i en lokalplan arbejdes med ungdomsboliger i et område ved Godthåbsvej, og at lokaludvalget ikke er bekendt med lignende projekter andre steder i bydelen. Gennem lokalpressen har lokaludvalget dog gjort opmærksom på, at arealer til dette formål fremover i kommunen vil få mulighed for at øge bebyggelsesprocenten til 130. Der er samtidig mindre grunde i bydelen, hvor det kunne komme på tale med nybyggeri. Som eksempel herpå peger lokaludvalget på den ubebyggede grund på hjørnet af Grøndals Parkvej og Morsøvej

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og kvitterer for de konkrete forslag, hvor der kunne være mulighed for bebyggelse af kollegie- og ungdomsboliger.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

9. Østerbro Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg tilslutter sig formålet med at bygge væsentligt flere ungdomsboliger i København og støtter med enkelte bemærkninger op om de foreslåede ændringer.

Lokalisering

Lokaludvalget lægger vægt på, at der for at få en geografisk blandet befolkningssammensætning placeres ungdomsboliger i hele byen.

Parkering

Lokaludvalget fremhæver vigtigheden af, at opførelse af relativt mange eller flere cykelparkeringspladser end normalt til boligformål sikres.

Friarealer

Lokaludvalget peger på, at en reduktion af friarealers størrelse kun bør ske, hvor der er væsentlig nærhed til park eller lignende areal.

Øvrige

Lokaludvalget fremhæver, at huslejeprisen er af afgørende betydning for de unge. Derfor bør muligheder for fleksible lejevilkår samt forskellige boligstørrelser ifølge lokaludvalget tænkes ind. Der peges på at de unge udgør en meget mobil gruppe og at det bør være muligt at ændre husstandsstørrelse inden for ungdomsboligdefinition. Efter at have set de nyetablerede ungdomsboliger på Emblagsgade på Nørrebro mener lokaludvalget, at 15 m² som mindstebolig er for snærende, og at mindste størrelsen bør øges til 20 m².

Lokaludvalget foreslår, at der indgås samarbejder med lærlinge, studerende, ungdomsklubber og fritids- og idrætsforeninger om ønsker, krav og behov til fremtidens ungdomsbolig.

Da der lægges op til, at både friareal og boligstørrelse reduceres i forhold til den gældende norm, påpeger lokaludvalget vigtigheden af, at der er fælleskøkken og lignende muligheder for at beboerne kan mødes.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og kvitterer for de konkrete forslag.

Lokalisering

Københavns kommune vil i forbindelse med de konkrete projekter vurdere om der ved nybyggeri af kollegie- og ungdomsboliger kan opstå en u hensigtsmæssig høj koncentration af en boligtype, og vil evaluere fordeling af forskellige boligstørrelser, herunder ungdomsboliger, op til den forestående revision af kommuneplanen.

Parkering

Den gældende kommuneplan tager særlige hensyn til cykelparkering for ungdomsboliger ved 4 pladser pr 100 m² mod 2,5 pladser pr 100m² for boliger generelt.

Friarealer

De 30% vurderes fortsat at være et passende krav, uanset afstand til nærmeste park. I kommuneplantillægget lempes fra en generel ramme med krav om 60-30% til et generelt krav til kollegie- og ungdomsboliger på 30% af etagearealet. Det foreslåede krav til friareal ligger inden for de eksisterende rammer for boliger og ligger således er ikke uset lave, men er en tilpasning af de bolignære arealer til den faktiske brug.

Denne tilpasning skal ses i lyset af, at unge bruger byens rum, pladser og parker mere og over større afstande end andre grupper. Fordi hele byen i en vis grad er unges friareal, er der ikke samme ønske til størrelse af det helt nære friareal til sammenligning med fx børnefamilier.

Øvrige

Det nye kommuneplantillæg ændrer ikke på krav om boligstørrelser. Den nuværende mindste grænse på 25m² brutto og 15 m² netto er således fastholdt. Københavns Kommune ønsker at stille tidssvarende krav til boligstørrelse i kommuneplanen, hvorfor kommuneplanens krav til boligernes størrelse evalueres frem mod den forestående revision af kommuneplanen i 2015.

Der er efter Københavns Kommunes oplysninger ikke registreret nogen ungdomsboliger i Emblasgade på Nørrebro.

Behovet for fysiske rammer der understøtter fællesskab og sociale relationer håndteres ikke i kommuneplanen. Det vurderes, at det ikke er hensigtsmæssig at stille generelle krav i kommuneplanen til, hvorledes arealet i bygningerne skal anvendes ifh. fællesområder.

Angående ønsker, krav og behov til fremtidens kollegie- og ungdomsboliger har Københavns Kommune i samarbejde med 2+1 og FSB igangsat en undersøgelse, der skal kortlægge de unges boligpræferencer og bidrage med ideer til, hvordan der bedst skabes et godt socialt miljø i kollegie- og ungdomsboliger.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

10. ADEPT a/s

ADEPT er positiv overfor forslaget, der omtales som fornuftigt og tiltrængt samt et udtryk for en mere fleksibel og nytænkende måde at fremme etableringen af nye ungdomsboliger på i København. Især den

generelle fritagelse for byggesagsomkostninger de næste tre år fremhæves sammen med tiltag som at hæve antallet af byggede enheder samt at gældende krav til friarealer og parkering justeres.

Lokalisering

ADEPT ser mulighed for at ”gode og oplagte byggegrunde” kan udnyttes til gavn for kommunen og dermed også opnå en mere blandet befolkningssammensætning i randområder mellem boliger og erhverv. Adept foreslår desuden, at kommunen kunne tillade byggeri af ungdomsboliger i E0 og J0 områder (kreative områder). ADEPT gør opmærksom på, at der allerede i dag er mulighed for op til 40% bolig i tilknyttet erhverv.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og det konkrete forslag.

Lokalisering

Grundet støjgener, jordforurening og andre miljø forhold i randområder (mellem boliger og erhverv) og i de kreative zoner ses randområder, E0- og J0-områder ikke som egnede for kollegie- og ungdomsboliger, da de generelt ikke lever op til miljøkrav for boliger.

Øvrige

Den generelle fritagelse for byggesagsomkostninger ved byggeri af ungdomsboliger er endnu ikke vedtaget endeligt. En fritagelse blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 03.02.2014 og følgende ændringsforslag blev vedtaget: *”at kollegie- og ungdomsboligbyggeri ikke fritages for byggesagsgebyrer i en prøveperiode, før der i budgetforhandlingerne er fundet finansiering til omkostningerne til byggesagsbehandlingen.”*

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

11. Arkitema Architects på vegne af Danica Ejendomme

Arkitema Architects har på vegne af Danica Ejendomme indsendt en række forslag til ændringer.

Friareal

Danica Ejendomme stiller forslag om, at man under friarealer kan medtage fælles tagterrasser, altaner, porte samt overdækket udearealer.

Parkering

Danica Ejendomme har erfaring med, at de fleste unge, der bor stationsnært, kun har 1 cykel. Danica Ejendomme foreslår, at kommuneplanen bør lempe kravet til cykelparkering til 1 pr. bolig. Danica Ejendomme stiller endvidere forslag om, at bilparkering, cykelparkering og teknik der placeres i konstruktion på terræn ikke bør regnes med i bruttoetageareal og bebyggelsesprocent.

Øvrigt

Danica Ejendomme stiller forslag til større fleksibilitet mht. placering af depotrum. Der stilles forslag om, at depotrum kan placeres i boligen som en løsning med skabe der udgør min. 1 m².

Derudover stiller Danica Ejendomme forslag til, at depotrum der placeres i konstruktion på terræn ikke bør medregnes i hverken bebyggelsesprocent eller bruttoareal.

Sidst stiller Danica Ejendomme forslag til, at der i ungdomsboligbyggeri bliver mulighed for at erhverv i begrænset omfang kan placeres oven over bolig.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og kvitterer for de konkrete forslag.

Friareal

Kommuneplanen åbner allerede mulighed for at tagterrasse, altan og andre hævede opholdsarealer kan medregnes i friareal. Overdækkede porte mv. ikke kan indgå i friareal. Det vil ikke være hensigtsmæssigt med afvigende regler for, hvilke arealer der kan medregnes i kollegie- og ungdomsboliger.

Parkering

Der er i dag 650.000 cykler i København, og selvom de fleste ikke har mere end 1 cykel, så er der fortsat en del der har 2 cykler. Derudover skal der være plads til gæster mv. Parkeringsnormer regnes i Københavns Kommune endvidere i relation til arealstørrelse og ikke antallet af boliger, idet førstnævnte ikke ændrer sig væsentligt over tid.

Regler for beregning af bruttoareal og bebyggelsesprocent fastlægges ikke i kommuneplanen.

Øvrigt

Placeringen af depotrum og beregning af bruttoareal og bebyggelsesprocent fastlægges ikke i kommuneplanen.

Der er i dag ikke en generel mulighed for lokalisering af erhverv over boliger, men i C og S rammer i kommuneplanen fremgår det, at dette er hovedreglen. Det skal altså vurderes i det konkrete tilfælde. Der er mange hensyn, herunder adgang og miljøkrav, der i praksis vanskeliggør erhverv over boliger, hvorfor en generel tilladelse ikke er ønskelig.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

12. Bikecopenhagen.dk

Bikecopenhagen ønsker strengere p-normer for kollegie- og ungdomsboliger, som følge af bilejerskabet blandt unge.

Bilparkering

Ifølge Bikecopenhagen er bilejerskabet for 18-29 årige københavnere 8% og blandt studerende omkring 4% eller under. Derfor mener Bikecopenhagen at selv en p-norm på 1:400 vil være dobbelt så høj, som der er behov for.

Samtidig peges der på, at de foreslåede p-normer er et problem for at billiggøre ungdomsboliger. Ifølge Bikecopenhagen koster en p-plads i konstruktion 50% af et kollegieværelse inkl. fællesfaciliteter, og det er således holdningen, at der er mange penge at spare eller bygge ekstra ungdomsboliger for ved lempeligere p-normer for ungdomsboliger. Bikecopenhagen ønsker således yderligere lempelse af p-normerne for kollegie- og ungdomsboliger.

Bikecopenhagen foreslår desuden en undersøgelse af de unge og de studerendes bilejerskab ifh. til fremtidig tendenser.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen .

Bilparkering

Bemærkningerne om bilparkering er i overensstemmelse med intentionerne med kommuneplantillægget.

Den foreslåede p-norm for kollegie- og ungdomsboliger fastholdes. Parkeringsnormen skal passe til forskellige boligstørrelser af kollegie- og ungdomsboliger, som i kommuneplanen for 2011 kan have en størrelse mellem 25-50 m² i bruttoetageareal. Boliger på mindstestørrelsen 25 m², vil medføre 1 p-plads pr. 12 boliger, hvilket svarer til de 8% af unge med bil. Ved større kollegie- og ungdomsboliger stiger mulighederne for, at der bor 2 personer. Samtidigt skal der være mulighed for gæsteparkering.

I kommuneplantillægget er der foruden inkluderet en mulighed for at foretage en yderligere reduktion af krav til parkeringspladser på baggrund af en konkret vurdering.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

13. Københavns Universitet (KU)

Københavns Universitet har med stor interesse læst kommuneplantillægget og er glade for at kommunen med disse tiltag ønsker at gøre det lettere at opføre ungdomsboliger i København. KU vil desuden gerne fremhæve det gode samarbejde mellem universitetet og Københavns Kommune i partnerskabet om ungdomsboliger i København, og ser frem til fortsat at arbejde med at udvikle en handlingsplan.

Kvote

KU opfordrer til, at den foreslåede kvote på 6.000 ændres til et måltal. Tillige foreslår KU, at udviklingen følges løbende i planperioden og give mulighed for evaluering og justering undervejs.

Bilparkering

KU opfordrer studerende og medarbejdere til at cykle, gå eller benytte offentlig transport frem, tilbage og mellem campusområderne. KU ser det således positivt, at forslaget lægger op til en reduktion af p-normer for ungdomsboliger.

Størrelse/pris

KU ønsker en fleksibilitet til de arkitektoniske krav, der skaber mulighed for eksperimenterende boformer, så der kan realiseres projekter, der giver de studerende en økonomisk overkommelig prisleje. KU gør desuden opmærksom på, at med den nye studiefremdriftsreform er det en præmis, at studerende læser på fuld tid, hvormed deres mulighed for at supplere SU'en med penge fra studiejobs reduceres.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og ser frem til samarbejde og dialog om skabelsen af fremtidige ungdomsboliger.

Kvoten

Kvoten har på baggrund af ønsket om at undgå for mange nye små boliger i kommunen sat en grænse for tilladelser til nye kollegie- og ungdomsboliger ved nybyggeri, omdannelse og ved ommærkning af almene boliger. Dette som følge af en historisk udfordring med mange små boliger i kommunen, samt et ønske om at kunne tilbyde flere familieegnede boliger i kommunen.

Presset på boligmarkedet generelt, den kraftige vækst i antallet af unge i kommunen samt en udvikling, hvor der år for år bliver færre små boliger i kommunen betyder, at det kan være meget svært at finde en bolig der er til at betale for unge og studerende. De sidste 5 år er der således kommet 20.000 flere unge mellem 20 og 29 år i kommunen, og de næste 5 år forventes en vækst på yderligere 20.000. Der er til sammenligning i perioden fra 2011 til i dag etableret mindre end 800 nye kollegie- og ungdomsboliger. Regnes der med sammenlægninger og nedlægning af boliger, er antallet af boliger under 60 m² reelt reduceret siden 2007 med godt 3000 boliger, mens antallet af boliger over 100 m² er steget med godt 6500.

Forslag til kommuneplantillæg for ”Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser” stiller forslag om at fastholde og fordoble kvoten for tilladelse til etablering af nye kollegie- og ungdomsboliger fra 3000 til 6000. Ønsket om at fordoble kvoten havde baggrund i det store behov for yderligere kollegie- og ungdomsboliger. Ønsket om at fastholde kvoten havde baggrund i den historiske udfordring. Med fokus på de nuværende udfordringer med stort og fortsat stigende behov for kollegie- og ungdomsboliger, og med ønsket om at undgå unødigt administration, vurderes det relevant at fjerne kvoten frem for blot at øge kvoten i kommuneplanen.

Der ønskes fortsat en overordnet udvikling i retning af flere familieegnede boliger i byen og opmærksomhed på den samlede udvikling i boligmassen, hvorfor det samlede byggeri og fordeling af boligernes størrelse følges nøje og evalueres op til den forestående revision af kommuneplanen.

Bilparkering

Bemærkningerne om p-normer er i overensstemmelse med intentionerne med kommuneplantillægget.

Størrelse/pris

Kommuneplanen stiller ikke specifikke arkitektoniske krav til de enkelte byggerier.

Konklusion:

Henvendelsen giver sammen med andre lignende modtagne kommentarer anledning til en ændring, hvor kvoten for tilladelse af kollegie- og ungdomsboliger udgår, i stedet for den fordobling fra 3000 til 6000 kollegie- og ungdomsboliger, der indgik i forslag til kommuneplantillæg for "Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser".

14. Benny P. Christensen

Benny P. Christensen efterlyser tegninger, kort og konkrete sager for ungdomsboliger, før han mener, at man kan tage stilling til kommuneplantillægget.

Bemærkninger:

Københavns Kommune takker for henvendelsen og orienterer Benny P. Christensen om, at kommuneplantillægget har at gøre med de principielle rammer for at bygge ungdomsboliger, og at der vil foregå yderligere høringer, når konkrete sager om byggeri af kollegie- og ungdomsboliger skal behandles.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

4.Spørgsmål og kommentarer vedr. Forslag til kommuneplantillæg for kollegie- og ungdomsboliger under interessentmøde d. 17.02.2014.

Kommentar A

Der blev udtrykt en vis usikkerhed om betydningen af kvoten for etablering af kollegie- og ungdomsboliger, herunder den administrative praksis, og der blev stillet spørgsmål om, hvad der menes med ordet ”kvote på 6000 kollegie- og ungdomsboliger” og om der var tale om en årlig kvote eller en samlet kvote.

Bemærkninger

Kvoten har på baggrund af ønsket om at undgå for mange nye små boliger i kommunen sat en grænse for tilladelser af nye kollegie- og ungdomsboliger ved nybyggeri, omdannelse og ved ommærkning af almene boliger. Dette som følge af en historisk udfordring med mange små boliger i kommunen, samt et ønske om at kunne tilbyde flere familieegnede boliger i kommunen.

Presset på boligmarkedet generelt, den kraftige vækst i antallet af unge i kommunen samt en udvikling, hvor der år for år bliver færre små boliger i kommunen betyder, at det kan være meget svært at finde en bolig, der er til at betale for unge og studerende. De sidste 5 år er der således kommet 20.000 flere unge mellem 20 og 29 år i kommunen, og de næste 5 år forventes en vækst på yderligere 20.000. Der er til sammenligning i perioden fra 2011 til i dag etableret mindre end 800 nye kollegie- og ungdomsboliger. Regnes der med sammenlægninger og nedlægning af boliger, er antallet af boliger under 60 m² reelt reduceret siden 2007 med godt 3000 boliger, mens antallet af boliger over 100 m² er steget med godt 6500.

Forslag til kommuneplantillæg for ”Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser” stiller forslag om at fastholde og fordoble kvoten for tilladelse til etablering af nye kollegie- og ungdomsboliger fra 3000 til 6000. Ønsket om at fordoble kvoten havde baggrund i det store behov for yderligere kollegie- og ungdomsboliger. Ønsket om at fastholde kvoten havde baggrund i den historiske udfordring. Med fokus på de nuværende udfordringer med stort og fortsat stigende behov for kollegie- og ungdomsboliger, og med ønsket om at undgå unødigt administration, vurderes det relevant at fjerne kvoten frem for blot at øge kvoten i kommuneplanen.

Der ønskes fortsat en overordnet udvikling i retning af flere familieegnede boliger i byen og opmærksomhed på den samlede udvikling i boligmassen, hvorfor det samlede byggeri og fordelingen

af boligernes størrelse følges nøje og evalueres op til den forestående revision af kommuneplanen.

Konklusion:

Usikkerhed om forståelsen af kvoten og de stillede spørgsmål giver sammen med andre lignende modtagne kommentarer anledning til en ændring, hvor kvoten for tilladelse af kollegie- og ungdomsboliger udgår, i stedet for den fordobling fra 3000 til 6000 kollegie- og ungdomsboliger, der indgik i forslag til kommuneplantillæg for ”Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser”.

Kommentar B

Der blev stillet spørgsmål til, om kvoten lå udover bestemmelser i lokalplan.

Bemærkninger

Samme som svaret på Kommentar A.

Konklusion:

Samme som konklusionen på Kommentar A.

Kommentar C

Et spørgsmål angik, hvor man kan bygge kollegie- og ungdomsboliger, særligt i C- og S-områder, ifh. til bebyggelsesprocent.

Bemærkninger

Byggeri af kollegie- og ungdomsboliger i C- og S-områder vil vil blive vurderet i den konkrete sag.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.

Kommentar D

Der blev stillet spørgsmål om, hvornår konkret byggeri af kollegie- og ungdomsboliger indgik som en del af kvoten.

Bemærkninger

Samme som svaret på Kommentar A.

Konklusion:

Samme som konklusionen på Kommentar A.

Kommentar E

Der blev stillet spørgsmål om ensidig belysning i forbindelse med etablering af kollegie- og ungdomsboliger.

Bemærkninger

Regulering af dagslys i boliger er p.t. ikke et kommuneplansspørgsmål. Men da forholdet kan have stor betydning for etableringen af boliger til unge, blev dette spørgsmål undersøgt i forbindelse med forberedelsen af kommuneplantillægget.

Bygningsreglementet (BR10) giver ikke hjemmel til at kræve, at lejligheder skal være belyste fra flere sider. Ensidigt belyste lejligheder, uanset om det er til unge eller andre grupper, bliver godkendt, når de har tilstrækkeligt dagslys. Kollegie- og ungdomsboliger vil på grund af deres størrelse ofte ikke kunne være gennemlyste, men hvis blot det i byggesagsbehandlingen vurderes, at dagslyset er tilstrækkeligt, vil dette ikke være et problem. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder på at fremlægge en redegørelse for kommunens praksis.

Konklusion:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i det foreslåede kommuneplantillæg.