

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG FOR

KOLLEGE- OG UNGDOMSBOLIGER GENERELLE BESTEMMELSER



Borgerrepræsentationen har den xx.xx.xx besluttet at sende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 i offentlig høring i 2 måneder.

Offentlig høring fra den xx.xx.xx til den xx.xx.xx.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen, herunder for placering og udbygning af større bebyggelse. Kommuneplanen fastlægger desuden rammer for, hvad lokalplaner for de enkelte områder i byen kan indeholde.

Rammerne regulerer indholdet af bestemmelser i lokalplaner om områders anvendelse, udnyttelsesgrad, bebyggelsens art, højde mv.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år; men kan ændres i den mellem-liggende periode. Dette kan ske med et kommuneplantillæg.

Hvad er miljøvurdering af planen?

Efter LBK 936 af 24/09/2009 om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering af en plan, hvis planen antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for anlægsprojekter, omfattet af krav om miljøvurdering.

Et kommuneplantillægs retsvirkninger Planlovens § 12, stk. 2 og 3

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzone kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Kommunen kan endvidere indenfor byzone modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Offentlighedsperiode

I offentlighedsperioden, som fremgår af bagsiden, kan alle komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i den videre behandling.

Baggrund

Alene siden 2010 er antallet af unge mellem 18 og 29 år i København steget med ca. 13.000 og prognoserne peger på yderligere 33.000 inden 2025. Københavns Kommune ønsker derfor at fremme byggeri af flere kollegie- og ungdomsboliger og derved at forbedre unges muligheder for at finde bolig i København. Kollegie- og ungdomsboliger er små boliger mellem 25 og 50 m², hvor man skal være ung eller studerende for at bo.

En række af de bygherrer, der vil opføre kollegie- og ungdomsboliger i byen, har gjort kommunen opmærksom på flere områder, hvor de gældende kommuneplankrav til kollegie- og ungdomsboliger vanskeliggør realisering af projekterne.

De gældende kommuneplankrav til kollegie- og ungdomsboliger er på de fleste områder de samme som til familieboliger. De tager således ikke hensyn til, at unge bruger både boligen og byen på en anden måde end familier gør. Der er derfor brug for at ændre på kommuneplankravene, så de afspejler denne forskel bedre.

Generelle bestemmelser, ikke et bestemt område

Et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanens rammer generelt, omhandler ikke et bestemt område. Det er den overordnede regulering af lokalplaner og byggesager for konkrete projekter, der foreslås ændret. Det vil medføre, at der kan opføres kollegie- og ungdomsboliger flere steder i byen end i dag.

Forhold til anden planlægning og lovgivning. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK936 af 24/09/2009) har Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget vurderet, at det ikke medfører krav om en miljøvurdering. En screening af de enkelte dele af planforslagets effekter viser, at de samlede miljømæssige konsekvenser vurderes at være uvæsentlige.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 regulerer i Kapitel 3 § 6., at kommuneplanlægningen i det indre storbyområde skal sikre, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Dog fremgår det, at tæt boligbyggeri også kan placeres uden for de stationsnære områder. Nærværende planlægning er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Regionale Udviklingsplan 2012

Den Regionale Udviklingsplan 2012 omhandler blandt andet uddannelsesområdet, hvor der skitseres en indsats for at sikre bedre uddannelsesdækning i alle områder af hovedstadsregionen. Nærværende planlægning er i overensstemmelse med RUP 2012.

Kommuneplanforhold i dag

De gældende rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2011 for kollegie- og ungdomsboliger fastlægger bl.a. følgende:

Kollegie- og ungdomsboliger

Der kan i planperioden 2011-2023 i hele Københavns Kommune tillades op til 3.000 kollegie- og ungdomsboliger ved nybyggeri, ved omdannelse af ældre- og plejeboliger, erhvervsbyggeri 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.

Kollegie- og ungdomsboliger kan ved nybyggeri alene etableres i B- (boliger), C- (boliger og serviceerhverv), S- (serviceerhverv), O- (institutioner og fritidsområder) og V-områder (husbåde), når følgende er opfyldt:

- *den tilladte bebyggelsesprocent i området skal være mindst 110*
- *boligerne skal ligge enten inden for 600 m fra en station eller inden for et bydelscenter.*

Krav til lokalisering kan dog fraviges ved omdannelse af ældre- og plejeboliger samt hvis boligerne ligger i nærheden af en videregående uddannelsesinstitution. Ommærkninger af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.

Endvidere fremgår det under andre generelle bestemmelser, at der ikke skelnes mellem familieboliger og kollegie- og ungdomsboliger i forhold til parkerings- og friarealkrav. For cykelparkeringskrav er der imidlertid skærpede krav, idet der kræves flere pladser ved kollegie- og ungdomsboliger end ved familieboliger.

Hvad foreslås ændret med et tillæg til kommuneplan 2011?

Forslaget til et tillæg til Kommuneplan 2011, ændrer rammerne for lokalplanlægning for kollegie- og ungdomsboliger på følgende parametre:

• Antallet: Kvoten på de 3.000 kollegie- og ungdomsboliger forhøjes

Der er en forventet vækst i aldersgruppen 18-29 årige fra ca. 134.900 til 177.500 fra 2011 til primo 2023. Det svarer til en stigning på ca. 30 %, hvilket skal ses i sammenhæng med en generel forventet befolkningsvækst på ca. 20 %.

Kvoten på 3.000 nye boliger i Kommuneplan 2011 baseredes på, at der skulle være forholdsmeget lige så mange kollegie- og ungdomsboliger i forhold til antallet af unge ved udgangen af planperioden som i 2011. For at forbedre de unges muligheder for at finde en kollegie-/ungdomsbolig i København, skal antallet derfor hæves. Ud fra en betragtning, at det formentligt vil blive vanskeligere at finde en bolig på det almindelige marked i fremtiden, fordi der bliver flere om de allerede eksisterende små og billige boliger, skal kvoten hæves procentuelt mere end stigningsprocenten i antallet af unge.

På den baggrund foreslås det, at kvoten fordobles og hæves til 6.000 i planperioden 2011-2023.

• **Omdannelse og nybyggeri: Reglerne forenkles**

Kommuneplan 2011 opregner hvilke typer af eksisterende bygninger, der kan omdannes til kollegie- og ungdomsboliger. Formuleringen i den gældende kommuneplan har givet anledning til en vis uklarhed om mulighederne for omdannelse.

På den baggrund foreslås det, at reglerne for hvilke typer bygninger, der kan omdannes til kollegie- og ungdomsboliger, forenkles. Herved tydeliggøres det, at alle typer bygninger kan anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, såfremt de overholder almindelige krav til boligbyggeri.

• **Lokalisering: Reglerne forenkles og muliggør kollegie- og ungdomsboliger flere steder**

Kravene til lokalisering i Kommuneplan 2011 er komplicerede og anvender bl.a. et i praksis uhensigtsmæssigt princip om beliggenhed i bydelscentre (som er udpeget til detailhandel). Derudover ses det, at universiteters og andre læresteders udvikling af nye campusområder ændrer Københavns geografi i forhold til, hvor de gode lokaliseringer til kollegie- og ungdomsboliger er.

På den baggrund foreslås det, at lokaliseringskravene lempes, så der fremover kan opføres kollegie- og ungdomsboliger i alle kommuneplanrammer til boliger, hvor den tilladte bebyggelsestæthed mindst er 110. Herved sikres, at kollegie- og ungdomsboliger fortsat lokaliseres i de mest urbane dele af byen, tættest på byliv og i etageboligområder. Det er også typisk i disse områder, at den kollektive trafikbetjening er bedst.

• **Bilparkering: Der indføres en generel norm for bilparkering til kollegie- og ungdomsboliger**

I dag stilles der det samme krav til parkeringspladser til kollegie- og ungdomsboliger som til andre boliger. Kravet afhænger af kommuneplanrammen og beliggenheden i byen, og vil typisk være mellem 1 plads pr. 100 og pr. 200 m² etageareal.

Både når man ser på unge og studerendes betalingsevne og på deres faktiske bilejerskab er det tydeligt, at denne gruppe ikke har bil i samme omfang som fx familier med børn, hvor forældre i større grad bruger bil til og fra arbejde og i fritiden. En opgørelse af Københavns Kommune fra 2011 viser, at 8 procent af unge mellem 18 og 29 år har bil til sammenligning med 30 procent af de 30-64 årige. Samme billede gør sig gældende i boliger på mellem 25 og 50 m² uanset aldersgruppe, hvor bilejerskabet pr. person er 9 procent, til sammenligning med 24 procent i boliger over 50 m².

Et ungdomsboligbyggeri på 100 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 40 m² vil ud fra en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m² etageareal medføre krav om 20 parkeringspladser. Under forudsætning af, at der bor ca. 1 voksen pr. bolig vil 20 pladser være væsentligt over det aktuelle behov, idet de unges aktuelle bilejerskab på 8 % vil have et afledt behov for ca. 8 parkeringspladser. En parkeringsnorm på 1 plads pr. 400 m² etageareal vil i samme eksempel medføre et krav om 10 pladser og dermed matche den aktuelle efterspørgsel for beboerne isoleret set. Derudover er der behov for pladser til gæster og i forbindelse med flytning mv.

En ny parkeringsnorm for kollegie- og ungdomsboliger skal være robust overfor ændringer i fremtiden, da de boliger, der bygges under den nye norm vil holde mange år ud i fremtiden.

Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, at det alene er det aktuelle bilejerskab for målgruppen, der lægges til grund for, hvad den nye norm skal være. Fremtidens bilejerskab for unge kan ændre sig. Boligerne skal om fornødent også kunne bruges til andre grupper på længere sigt, hvor bilejerskabet kan være anderledes. En ny parkeringsnorm for kollegie- og ungdomsboliger foreslås derfor at ligge lidt over det aktuelle behov, hvis man ser på beboernes behov isoleret.

Samtidig er det hensigtsmæssigt med en vis fleksibilitet i normen, så det også kan iagttage et lavere parkeringsbehov i særlige tilfælde. Med særlige tilfælde henvises fx til særlig stationsnær beliggenhed, til en bebyggelsesstruktur som entydigt sigter mod de yngre studerende, eller på anden måde via lovgivning eller fundatser sikrer boligerne til en målgruppe med et lavere parkeringsbehov end unge mellem 18 og 29 år generelt.

På den baggrund foreslås det, at der fastlægges en ny reduceret p-norm for kollegie- og ungdomsboliger på 1 plads pr. 300 m² etageareal. Det konkrete krav til pladser skal kunne reduceres yderligere på baggrund af en konkret vurdering. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokaliseringen i forhold til stationer og god kollektiv trafik generelt, samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, boligantal og disponering af fællesfaciliteter mv.

• **Friareal: Der indføres et generelt friarealkrav til kollegie- og ungdomsboliger**

I dag stilles der det samme krav til friareal til kollegie- og ungdomsboliger som til andre boliger. Kravet afhænger af kommuneplanrammen og området, og vil i de fleste tilfælde være mellem 30 og 60 % af etagearealet. På grund af de hidtil gældende lokaliseringskrav har der dog i praksis ikke været grundlag for at etablere ret mange kollegie- og ungdomsboliger i områder med et højt friarealkrav.

Mange unge og studerende har en anden livsform og dagsrytme end andre grupper i byen. Arbejds- og fritidsliv smelter ofte mere sammen. Udover denne sammensmeltning, ser man for studerende ofte et "bytte" så arbejdet (forberedelse, opgaveskrivning mv.) foretages i hjemmet, og fritiden tilbringes andre steder. 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.

Samtidig er det nære friareal en kvalitet for den enkelte ejendom. Der er derfor brug for et vist friareal til kollegie- og ungdomsboliger.

På den baggrund foreslås det, at der fastlægges et nyt generelt krav til friarealer til kollegie- og ungdomsboliger på 30 % af etagearealet. Dette skal gælde for alle rammer uanset bebyggelsestætheden, og det svarer dermed til det friarealkrav, der stilles i de gældende kommuneplanrammer for de tætte områder (B6, C3 og S3).

Kommuneplanens bestemmelser vedrørende "Særlige bebyggelsesforhold" gælder uændret og vil i konkrete tilfælde kunne begrunde en afvigelse fra den generelle friarealprocent.

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.

Kollegie- og ungdomsboliger kan alene etableres i B-, C-, S-, O-områder, når den tilladte bebyggelsesprocent i kommuneplanrammen mindst er 110, samt i de kommuneplanrammer i centrum af byen, som ikke har en bebyggelsesprocent. Derudover også i V-områder, som ikke har en bebyggelsesprocent. Krav til lokalisering kan dog fraviges ved omdannelse af ældre- og plejeboliger. Ommærkning af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.

Der er endvidere særlige krav til friarealer, cykelparkeringspladser og bilparkeringspladser for kollegie- og ungdomsboliger. Der henvises til 'Generelle bestemmelser' under 'Friarealer' og 'Parkering'.

I Kommuneplan 2011, 'Rammer for byudvikling', 'Generelle bestemmelser' under 'Friarealer' indsættes et nyt afsnit som sidste afsnit, der lyder som følger:

Friarealet til kollegie- og ungdomsboliger skal udgøre mindst 30 % af etagearealet uanset bebyggelsestætheden.

I Kommuneplan 2011, 'Rammer for byudvikling', 'Generelle bestemmelser' under 'Parkering' og under 'Bilparkering' indsættes et nyt afsnit som næstsidste afsnit, der lyder som følger:

I forbindelse med tilvejebringelse af kollegie- og ungdomsboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger kan dog fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika m.v.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx.xx.xx.

Center for Byudvikling den xx.xx.xx.

OFFENTLIGHEDSPERIODE

Borgerrepræsentationen har den xx.xx.xx vedtaget forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2011 for Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser:

Offentlighedsperioden varer fra den xx.xx.xx til den xx.xx.xx.

Alle har ret til at komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelse om forslaget vil indgå i den videre behandling.

HØRING

Læs mere om planforslaget på www.blivhoert.kk.dk, hvor du også kan indsende dine bemærkninger eller indsigelser.

Bemærkninger kan også sendes til:

Københavns Kommune

Økonomiforvaltningen,

Center for Byudvikling

Rådhuset

1559 København V

Mærk kuerten "Kollegie- og ungdomsboliger".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den xx.xx.xx.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Henvendelse om planforslaget kan ske til:

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling på telefon 33 66 28 00.

FREMLÆGGELSE

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos:

Hovedbiblioteket, Krystalgade 15

Se Borgerrepræsentationens seneste beslutning på

www.kk.dk

– klik på "Om kommunen" og "Borgerrepræsentationen" og find beslutningsreferatet fra mødet den xx.xx.xx.