



20-04-2017

Sagsnr.  
2017-0190338

Dokumentnr.  
2017-0190338-1

Sagsbehandler  
Mads Laursen

## **Bilag 2. Hvidbog for høring af kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder**

Forslag til kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder var i offentlig høring i perioden 10. februar til den 17. april 2016.

Der kom 19 indsigelser til forslaget i denne periode: 7 fra lokaludvalg, 1 fra Ældrerådet, 3 fra forsyningsselskaber samt 9 fra borgere.

Indsigelserne kan ses i bilag 3.

I denne hvidbog er indsigelsernes indhold refereret med Økonomiforvaltningens bemærkninger til dem.

### **1. Amager Vest Lokaludvalg**

1. Lokaludvalget bakker op om tiltag, der understøtter en god og fleksibel byudvikling.
2. Der bør indarbejdes mulighed for, at der i forbindelse med almene boliger i serviceerhvervsområderne etableres almene plejehjem/boliger og andre institutioner, som led i planlægning og udvikling af alment bolig byggeri og som en nødvendig forudsætning for en geografisk spredning af især ældreboliger i København.

#### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Det er allerede muligt, at placere ældreboliger/plejehjem og andre institutioner i S-områder. Med kommuneplantillægget bliver det muligt at kræve, at en andel af disse blive almene, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt at tilføje supplerende bestemmelser herom.  
Økonomiforvaltningen er i løbende dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om almene plejeboliger, for at dække det fremtidige behov.

#### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **2. Amager Øst Lokaludvalg**

Lokaludvalget bakker op om ændringen idet lokaludvalget støtter tiltag, der kan fremme etableringen af almene boliger.

#### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Ingen bemærkninger.

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1550 København V

Telefax  
3366 7003

Mobil  
5137 3376

E-mail  
MAD@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **3. Bispebjerg Lokaludvalg**

1. Lokaludvalget bakker generelt op om konceptet, at København skal rumme en blanding af forskellige boligformer, og at man aktivt skal arbejde for almene boliger over hele byen.
2. Eneste serviceerhvervsområde i bydelen, hvor lokaludvalget finder, hvor det fremsendte kommuneplantillæg reelt kunne tænkes at blive relevant, er området omkring Drejervej. På grund af stationsnærhed kunne området være interessant for en investor med den fornødne kapital.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Økonomiforvaltningen vurderer ligesom lokaludvalget, at ved et evt. kommende projekt for S3-området ved Drejevej, vil bestemmelsen kunne komme i anvendelse. Dog vil skal der fortsat tages højde for en vurdering af andelen af almene boliger i skoledistriktet, som området ligger inden for.

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **4. Nørrebro Lokaludvalg**

Lokaludvalget ser frem til at princippet om, at der kan stilles krav om at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger, også kommer til at gælde i Serviceerhvervsområder. Lokaludvalget er meget enig i beskrivelsen af baggrunden for forslaget.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Det er kommunens mål, at andelen af almene boliger fortsat skal være 20%. Det søges sikret ved, at kommunen i fremtidig lokalplanlægning kan anvende kommuneplanens bestemmelser for almene boliger i lokalplanlægningen.

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **5. Vanløse Lokaludvalg**

Lokaludvalg er af den opfattelse, at forslaget er en god ting for kommunen.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Ingen bemærkninger

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **6. Vesterbro Lokaludvalg**

Lokaludvalget tilslutter sig forslaget om at skabe mulighed for at stille krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Ingen bemærkninger

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **7. Østerbro Lokaludvalg**

Lokaludvalg går helt ind for den ejer- og boligformsblandede by og har ikke bemærkninger til forslaget.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Ingen bemærkninger

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **8. Ældreråd i Københavns Kommune ved Pia Weise Pedersen, Wesselsgade 2, 1. th., 2200 Kbh. N**

1. Ældrerådet tilslutter sig forslaget.
2. Husk der skal være lys, luft og grønne områder mellem husene.
3. Der skal også indtænkes offentlige institutioner: Vuggestuer, Børnehaver, Skoler.
4. Og gode transport muligheder med den offentlige metro, bus eller tog.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Kommuneplan 2015 fastlægger friarealer til kommende bebyggelser. I lokalplanlægningen sikrer kommunen disse forhold ved placering af bebyggelser mv.
3. Ifølge Kommuneplan 2015 kan der placeres offentlige institutioner i rammer til boliger (B), blandet bolig og serviceerhverv (C), serviceerhverv (S) og offentlige formål (O), skoler dog ikke i B-områder.  
Kommunen har prioriteret placering af offentlige institutioner ved et særligt team i Økonomiforvaltningen og ved en stærkere styring af kommunens byggerier.

4. Kommunen indgår i et samarbejde med Movia, DSB, Metroselskabet om kollektiv trafik. Kommuneplan 2015 fastsætter bestemmelser for den kollektive trafik. Økonomiforvaltningen har igangsat arbejdet med KIK2 (Kollektiv trafik i Københavns Kommune), der bl.a. skal danne grundlag for den kommende kommuneplanrevision.

#### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

#### **9. Radius Elnet A/S**

Som ejer af elektricitetsnettet på distributionsniveau i Københavns Kommune ejer Radius 35 ejendomme i kommunen med transformere og andre tekniske anlæg, opfordrer Radius kommunen til i lokalplanlægningen at være opmærksom på støjgener, der kan opstå ved støjfølsomme anvendelser, som f.eks. boliger, og imødeser en fortsat konstruktiv dialog.

#### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Det indgår i kommunens lokalplanlægning, idet der ifølge Planlovens §15a i lokalplaner skal beskrive, hvilke afskærmningsforanstaltninger, der skal sikre støjfølsomme anvendelser som f.eks. boliger.

#### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

#### **10. Dong Energy – Svanemølleværket, v. Ulrik Jensen**

1. Dong har ikke modtaget materiale i forbindelse med forudgående offentlighed.
2. Dong stiller spørgsmål ved miljøscreeningen, idet de ikke vil have følsom, f.eks. boliger, anvendelse tæt ved værket.
3. Dong gør opmærksom på, at de miljøforhold, der tidligere er vurderet at hindre etablering af boliger, skal iagttages.

#### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Den forudgående offentlighed er gennemført iht. Planlovens §23c. Den tilsiger, at høringen skal annonceres, samt at offentlige myndigheder skal tilskrives. Dong er ikke en offentlig myndighed og er dermed ikke tilskrevet.
2. Ved miljøscreeningen er der ved støj- og forureningsfølsomhed vurderet, at almene boliger er ligeså men ikke mere følsomme end andre typer boliger (ejer, lejer eller andel). Kommuneplantillæg tager ikke stilling til, om der kan placeres boliger eller ej i et S-område – den fastsætter alene, at af de boliger, der eventuelt kan anlægges i et S-område, der vil kommunen kunne kræve at en andel skal være

almene.

Kommuneplan 2015's retningslinier indeholder bestemmelser for tekniske og miljømæssige virksomheder, herunder værket. Bl.a. er der udlagt en 500 m's planlægningszone, der sikrer at forureningsfølsom anvendelse som f.eks. boliger ikke placeres tæt på værket.

Desuden skal der i lokalplanlægningen sikres, at der ikke placeres støj- og forureningsfølsom anvendelse, herunder boliger, for tæt på værket.

Sikring af om der kommer boliger, herunder almene,

3. Som beskrevet ovenfor iagttager kommunen forholdene i lokalplanlægningen.

#### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

#### **11. Dong Energy – H.C. Ørstedsværket, v. Ulrik Jensen**

1. Dong har ikke modtaget materiale i forbindelse med forudgående offentlighed.
2. Dong stiller spørgsmål ved miljøscreeningen, idet de ikke vil have følsom, f.eks. boliger, anvendelse tæt ved værket.
3. De foreslår, at nærliggende S-område udgår af kommuneplantillæg.

#### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Se forvaltningens bemærkning til indsigelse 10 nr. 1.
2. Se forvaltningens bemærkning til indsigelse 10 nr. 2.
3. Kommuneplantillægs bestemmelse fastholdes som generel bestemmelse for serviceerhvervsområder på baggrund af ovenstående samt at som det, som Dong beskriver, i lokalplanen sikret, at der i lokalplan 494 for området er sikret, at der ikke må være boliger eller overnatning i området. Dette er i overensstemmelse med de i pkt. 2 nævnte bestemmelser i Kommuneplan 2015.

#### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

#### **12. Frederik Brønd, Julius Bloms Gade 33 st., 2200 Kbh. N**

1. Brønd er meget positiv over for at kommunen kan stille krav om andele af almene boliger i serviceerhvervsområder i fremtidig lokalplanlægning med det argument at tilvejebringe boliger, der kan tilfredsstille behov for en mangfoldig borgersammensætning i Københavns Kommune.

2. Kommuneplan 2015s rammer for boligstørrelser bør revideres, så der kan planlægges for en højere andel af små boliger.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. I Kommuneplan 2005 indførte Borgerrepræsentationen bestemmelser om boligstørrelser for at sikre attraktive boliger for familier, idet Københavns boligmasse er domineret af små boliger. Bestemmelserne sikrer gennemsnits- og mindstestørrelser for nye boliger.

I Kommuneplan 2015 blev det indført at 25% af bruttoarealet til nye boliger i et område kan fastsættes frit over mindstestørrelsen.

Boligstørrelser kan desuden fraviges, hvis:

- særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, eller
- der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, eller
- der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

*Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

**13. U. Skovvart, Strandgade 63, 1401, Kbh. K**

- Skovvart tilslutter sig forslaget.
- Der skal også bygges mindre boliger, boliger ned til 65 m<sup>2</sup>.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Se forvaltningens bemærkning 2 til indsigelse 12

*Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

**14. Svend Erik Povelsen, Galionsvej 18,1, 1437 Kbh. K**

Povelsen tilslutter sig forslaget.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

Ingen bemærkninger

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **15. Anja Kuhlbrodt, Peter Holms Vej, 2450 Kbh. SV**

1. Kuhlbrodt tilslutter sig forslaget.
2. Hun bekymret for at balancen mellem boliger og servicetilbud og kulturelle tilbud ikke tilgodeses. Derfor skal tiltaget med almene boliger på de markerede områder også skal understøttes med offentlig tilgængelige tilbud for bykvarterernes borgere.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Kommunen har mange sociale og kulturelle tilbud i forbindelse med flere almene boligafdelinger. Disse tilbud sikres ved den årlige budgetlægning.

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **16. I D Erborg, Alsgade 11, 1764 Kbh. V**

1. Erborg tilslutter sig forslaget.
2. Der er ikke almene boliger på Carlsberg.

### *Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Ved rammelokalplanen for Carlsberg i 2009 var der en fælles forståelse for, at 10% af boligerne skulle være billige boliger. Ved vedtagelsen af tillæg 6 til rammelokalplanen i 2016 blev der ved en genforhandling heraf sikret i lokalplanen, at der som minimum skal opføres 600 almene boliger med en fordeling på 200 familieboliger og 400 ungdomsboliger med et samlet etageareal på mindst 35.000 etagemeter. Dette svarer til ca. 25 % af det samlede antal boliger.

### *Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **17. Grith Pontoppidan, Lyongade 46, 2300 Kbh. S**

1. Pontoppidan mener, at der er stort behov for almennyttigt boligbyggeri, og ser gerne at der bygges på sikre erhvervs grunde hvor der ikke længere drives erhverv.

2. Dog skal der tages højde for at de værdifulde grønne områder i Amager Vest/Vest Amager (naturområder) ikke bliver bebygget eller udlagt til vej.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Kommuneplantillægget omhandler ikke naturområder. Værdifulde grønne områder er i Kommuneplan 2015 udlagt til offentlige formål, O1.

*Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

**18. Ellen Bjarnø, Borrebyvej 30, 2700 Brønshøj**

1. Bjarnø tilslutter sig forslaget.
2. Der mangler også små almene boliger - gerne ned til 50 kvm.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Se forvaltningens bemærkning 2 til indsigelse 12

*Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

**19. Kjeld Bentzen, Hyrdevangen 18, 2700 Brønshøj**

1. Bentzen tilslutter sig forslaget.
2. Det er meget nødvendigt med mindre boliger i størrelsen 60-65 kvm.
3. Serviceerhverv kan være behæftet med støj og lugtgener.

*Økonomiforvaltningens bemærkninger:*

1. Ingen bemærkninger
2. Se forvaltningens bemærkning 2 til indsigelse 12
3. Serviceerhverv består af anvendelser som kontor, hotel, liberale erhverv o.lign., som er forenelige med anvendelsen til boliger.

*Konklusion*

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.