



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

**NOTAT MED  
INDSTILLING**

## **Bilag 2**

21-11-2016

Sagsnr.  
2016-0413886

### **Bilag 2 - hvidbog for forudgående offentlighed og intern hørig for kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder**

Dokumentnr.  
2016-0413886-1

I forbindelse med Borgerrepræsentationens behandling af pkt. 15, startredegyrelse til lokalplan for Postgrunden med tilhørende kommuneplantillæg den 22. september 2016 afgav Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten følgende protokolbemærkning:

Sagsbehandler  
Mads Laursen

*”Partierne ønsker, at der etableres blandede boliger og vil derfor arbejde for, at muligheden for almene boliger udnyttes i kommuneplantillægget.”*

Katrine Hedegaard  
Nielsen

For at gøre dette har Økonomiforvaltningen vurderet, at Borgerrepræsentationen skal vedtage et kommuneplantillæg, der generelt giver mulighed for at kræve almene boliger i serviceerhvervsområder (S), ligesom Kommuneplan 2015 sikrer det i områder udlagt til boliger (B) og blandet boliger og serviceerhverv (C). Det vil give en ens behandling under samme forhold.

En sådan ændring af Kommuneplan 2015 vurderer Økonomiforvaltningen vil være en væsentlig ændring af kommuneplanen, hvorfor der i henhold til Planlovens § 23c skal afholdes en forudgående høring for at borgerne har mulighed for at komme med ideer og kommentarer til den kommende planlægning.

På den baggrund holdt kommunen en forudgående høring om kommuneplantillæg for almene boliger i serviceerhvervsområder på kommunens høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) i perioden 4. til 20. november 2016, efter at Økonomiudvalget var blevet informeret herom på aflæggerbordet den 1. november 2016.

Desuden holdt Økonomiforvaltningen intern høring i perioden 14. oktober til 13. november 2016.

I denne hvidbog gennemgås de 18 hørings svar, der kom i høringsperioden, med forvaltningens bemærkninger og indstilling. Først gennemgås indsigelser fra myndigheder, dernæst lokaludvalg samt foreninger og til sidst borgere. Lokaludvalgene har desuden slået svarene til den forudgående offentlighed og den interne høring sammen til et svar.

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1550 København V

Telefon  
5137 3376

Telefax  
3366 7003

Mobil  
5137 3376

E-mail  
MAD@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

### **1. Justitsministeriet**

Justitsministeriet har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Den forudgående høring giver ikke anledning til spørgsmål vedrørende Justitsministeriets område.
- B. Hvis der i relation til udkastet opstår specifikke spørgsmål, som Københavns Kommune ønsker at Justitsministeriet forholder sig til, bedes dette snarest muligt præciseret over for Justitsministeriet.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Hvis det viser sig aktuelt, vil Justitsministeriet modtage en henvendelse fra forvaltningen.

#### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **2. Indre By Lokaludvalg**

Indre By Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Indre By Lokaludvalg anser det for væsentligt, at der i det samlede boligareal er krav om, at 25 % af boligarealet er almene boliger. Derfor bifaldes muligheden for at sikre en alsidig sammensætning af boligtilbud, også på de centralt placerede grunde i byen, som er udlagt til serviceerhverv.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen gør opmærksom på, at der er i den forudgående høring lagt op til, at op til 25% af boligetagearealet kan fastsættes til almene boliger.

#### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **3. Christianshavns Lokaludvalg**

Christianshavns Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Det bifaldes at serviceerhvervsområder kan anvendes til almene boliger, med det foreslåede kommuneplantillæg.
- B. Det bemærkes at Nordeas hovedsæde på Torvegade ligger i et serviceerhvervsområde. Lokaludvalget så gerne at området anvendes til almene boliger eller et plejecenter, når Nordea flytter ud.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Forvaltningen vurderer, at den eksisterende bygning er svær at omdanne til boliger, men hvis en privat investor eller developer udviser interesse for udvikling af bygningen, kan sagen tages op.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**4. Nørrebro Lokaludvalg**

Nørrebro Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Nørrebro Lokaludvalg er positivt stemt over for, at der kan stilles krav om, at op til 25% af boligmassen i serviceerhvervsområder skal være almene boliger.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**5. Vesterbro Lokaludvalg**

Vesterbro Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Vesterbro Lokaludvalg tilslutter sig forslaget.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**6. Vanløse Lokaludvalg**

Vanløse Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Vanløse Lokaludvalg tilslutter sig forslaget.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.

**Indstilling:**

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**7. Brønshøj-Husum Lokaludvalg**

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Brønshøj-Husum Lokaludvalg har ingen indvendinger imod forslaget.
- B. Det påpeges, at der i lokalområdet ikke bør bygges flere almenyttige boliger, da der er en skæv fordeling af almene boliger og andre boligformer i området Husum-Tingbjerg med mindre det sikres, at det ikke får en negativ effekt på områdets udvikling.

**Forvaltningens bemærkninger:**

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Med henvisning til høringens baggrundsafsnit bemærkes følgende: Hvis der er mellem 20% og 30% almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt, må relevansen af lokalplanskravet bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper. Er der mere end 30 % almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt, vurderes et krav om almene boliger i lokalplaner som udgangspunkt ikke at være relevant, da det modarbejder målet om en blandet by. I flere af Brønshøj-Husums skoledistrikter, bl.a. Tingbjerg, er dette gældende.

**Indstilling:**

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**8. Amager Øst Lokaludvalg**

Amager Øst Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Lokaludvalgets Miljø- og Plan arbejdsgruppe har drøftet høringen og bakker op om ændringen, idet lokaludvalget støtter tiltag der kan fremme etableringen af almene boliger. Dog er dette svar med forbehold for Amager Øst Lokaludvalgs endelige godkendelse.

**Forvaltningens bemærkninger:**

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**9. Amager Vest Lokaludvalg**

Amager Vest Lokaludvalg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Amager Vest Lokaludvalg bakker op om forslaget.
- B. Det foreslås, at der i kommuneplantillægget også bør åbnes op for etablering af plejehjem og andre institutioner som led i udviklingen af alment boligbyggeri.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Der er i Kommuneplan 2015 allerede mulighed at etablere plejehjem og institutioner i serviceerhvervsområder (S).

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**10. Landsbyggefonden**

Landsbyggefonden har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Fonden finder det væsentligt at boligprojekterne bliver til i partnerskaber efter Københavns Kommunes model for delegeret bygherrerolle eller lignende.
- B. Der udtrykkes bekymring for, at boliger, der placeres over indkøbscentre, plejehjem etc., er i risiko for at blive afskåret fra bygadens liv, hvis ikke adgangsforhold gives tilstrækkelig plads og bearbejdes med omhu. Fonden ser derfor anledning til at særlige hensyn til boligernes bymæssige kvaliteter fremhæves og styrkes i det planmæssige grundlag. Fonden finder det væsentligt, at plangrundlaget for boliger, der placeres på 1. sal, sikres en tæt funktionel og bymæssig sammenhæng til gadeniveauet. Det findes særligt vigtigt, at der ikke bliver for langt mellem velproportionerede opgangspartier, samt at fællesrum o. lign. faciliteter, der ”dør” ved at blive lokaliseret over stueetage (gadeniveau), gives den nødvendige plads i en attraktiv form.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. I forbindelse med det konkrete projekt vil der blive taget stilling til sådanne spørgsmål. Et sådant spørgsmål kan ikke indskrives i en kommuneplan.

- B. En god bymæssig sammenhæng i gadeniveau sikres i lokalplanlægningen bl.a. med krav til udformning, markering og belysning af indgangspartier samt placering af åbne og aktive facader. Udformning af indgangspartier og placering samt udformning af åbne facader, herunder placering af beboerlokaler, vurderes konkret i sagsbehandlingen i forbindelse med de enkelte lokalplansager.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**11. KAB og Boligforeningen 3B**

KAB og Boligforeningen 3B har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. KAB og Boligforeningen 3B bakker op om forslaget.
- B. Der gives udtryk for et ønske om, at der i forslaget til kommuneplantillægget tilføjes en bestemmelse om, at der stilles krav om, at mindst 20% og op til 25% af boligarealet skal være almene boliger. Dette kan bidrage til sikre opførsel af flere ny almene boliger i skoledistrikter med kun 0-20% almene boliger.
- C. KAB og Boligforeningen 3B tilslutter sig Landsbyggefondens bemærkning B. Se punkt 10. Landsbyggefonden, oven for.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Forvaltningen vurderer ikke, at der i kommuneplanrammen for serviceområder skal sættes en nedre grænse for, hvornår der stilles krav om almene boliger, idet der i kommuneplanrammerne for boligområder (B) og områder til boliger og serviceerhverv (C) heller ikke er sat en sådan nedre grænse. Det vil som hidtil blive vurderet konkret i lokalplanlægningen i de enkelte sager, hvorvidt det er rentabelt og bæredygtigt for en almen boligorganisation at etablere en almen boligafdeling.
- C. Se bemærkninger til pkt. 10. Landsbyggefonden.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

## **12. Ejendomsforeningen Danmark**

Ejendomsforeningen Danmark har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Foreningen opfordrer til at kommunen administrerer planlovens beføjelser med besindighed. Forslaget til kommuneplantillægget anses for at være for vidtgående i forhold til, hvad der er hensigtsmæssigt, hvis man fortsat ønsker at se privat boligbyggeri i byen, herunder konvertering af erhvervsbyggeri til boliger. Det er også for vidtgående i forhold til, hvad planloven efter deres opfattelse åbner mulighed for.
- I forlængelse heraf påpeges de praktiske problemer, der kan opstå, hvis man skal udmatrikulere nogle få lejligheder på tværs af etageadskillelser i samme opgang.

### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen vurderer ikke, at der i kommuneplanrammen for serviceområder skal sættes en nedre grænse for, hvornår der stilles krav om almene boliger, idet der i kommuneplanrammerne for boligområder (B) og områder til boliger og serviceerhverv (C) ikke er sat en sådan nedre grænse.
- Det vil som hidtil blive vurderet konkret i lokalplanlægningen i de enkelte sager, hvorvidt det er rentabelt og bæredygtigt for en almen boligorganisation at etablere en almen boligafdeling. Heri indgår også en vurdering af om det antal boligetagemeter almene boliger, der kan etableres, er stort nok til en rentabel drift for en almen boligafdeling. Beslutningen om hvorvidt der skal stilles krav om almene boliger i en lokalplan træffes altid af Borgerrepræsentationen i forbindelse med behandlingen af planen.
- Når muligheden for at planlægge for almene boliger optages i Kommuneplan 2015's rammer for serviceerhvervsområder, kan kravet om almene boliger kun stilles i lokalplaner, når lovens krav i øvrigt er opfyldt. Kommuneplantillægget vurderes således ikke at ville påvirke konverteringssager, da kravet kun kan stille i forbindelse med lokalplan.

### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **13. Frederik Brønd, 2200 København N**

Frederik Brønd har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Han er positiv indstilling til, at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder for at sikre en mangfoldig borgersammensætning.
- B. Det bemærkes, at det ifølge kommuneplanrammerne kun er 10% af boligerne der må være under 95 m<sup>2</sup>. Med udgangspunkt i at København skal være 'en by for alle' foreslås det at kommuneplanrammerne ændres for planlægning af boliger i serviceerhvervsområderne, således der kan åbnes for eller stilles krav om en højere andel af små boliger.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Kommuneplan 2015 har bl.a. som mål, at skabe blandede og mangfoldige boligområder med boliger til alle københavnere. Det forudsætter at såvel eksisterende bykvarterer som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere.

I Kommuneplan 2005, 2009 og 2011 blev den gennemsnitlige størrelse på nybyggeri fastsat til 95 m<sup>2</sup> for at skabe mulighed for flere boliger i Københavns Kommune, der passer til børnefamilier.

Ved seneste kommuneplanrevision blev kommuneplanens bestemmelser for boligstørrelser revideret med henblik på at gøre dem mere smidige, så der kan bygges flere mindre boliger. Kommuneplan 2015 fastsætter således, at ved nye boliger skal de være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, idet op til 25% op til af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Således kan hovedparten af boligerne få en mindre størrelse end 95 m<sup>2</sup>.

Nyt boligbyggeri kan desuden opføres som boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, og kollegie- og ungdomsboliger, der også har et mindre boligareal.

Det vurderes således, at der ved fremtidigt vil blive bygget betydeligt mere end 10% af boligerne vil være mindre en 95 m<sup>2</sup>.

#### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.



#### **14. Ulla Bo Skovvart, 1401 København K**

Ulla Bo Skovvart har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Der gives udtryk for en positiv indstilling til at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.
- B. Opførsel af flere mindre boliger og boliger til ældre bør prioriteres, således at de almene boliger ikke kun henvender sig til børnefamilier.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Se svar B til Frederik Brønd, 2200 København N

#### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

#### **15. Grith Pontoppidan, 2300 København S**

Grith Pontoppidan har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Der gives udtryk for en positiv indstilling til muligheden for at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.
- B. Det bemærkes at det er væsentligt at der opføres blandede boligstørrelser, der både henvender sig til børnefamilier men også unge studerende, enlige og pensionister.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Se svar B til Frederik Brønd, 2200 København N  
Desuden er det allerede muligt at opfører plejehjem i serviceerhvervsområder (S).

#### ***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

#### **16. Ellen Bjarnø, 2700 Brønshøj**

Ellen Bjarnø har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Der gives udtryk for en positiv indstilling til at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.
- B. Det bemærkes at der er behov for en større andel af mindre boliger mellem 50 og 90 m<sup>2</sup>.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Se svar B til Frederik Brønd, 2200 København N

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**17. Pernille Høholt, 2700 Brønshøj**

Pernille Høholt har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Der gives udtryk for en positiv indstilling til at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

**18. D. Erborg, 1764 København V**

D. Erborg har følgende kommentarer til den udsendte høring:

- A. Der gives udtryk for en positiv indstilling til at der kan stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder.
- B. Det bemærkes at en blandet boligmasse er væsentlig for at alle samfundsklasser fortsat kan bo i København, samt at der også bygges almene boliger i de nye byområder.

***Forvaltningens bemærkninger:***

- A. Forvaltningen tager kommentaren til efterretning.
- B. Se svar B til Frederik Brønd, 2200 København N

***Indstilling:***

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.