



Til Line Barfod (Ø)

## Politikersvar til Line Barfod (Ø) – Spørgsmål om boligstørrelser i forslag til kommuneplan 2024

Line Barfod har den 14. maj 2024 stillet følgende spørgsmål:

1. Forslaget om at der skal være et krav om at mindst 20 % etageareal til boliger i byudviklingsområder skal være på mindst 110 m<sup>2</sup>, hvad bygger det på? Altså hvorfor lige 20 %, hvorfor lige 110 m<sup>2</sup> og hvorfor kun i byudviklingsområder?
2. Hvad findes der af data på efterspørgslen efter de forskellige boligstørrelser?
3. Hvordan opgøres m<sup>2</sup> i de krav, der stilles i både den nuværende kommuneplan og i forslaget til kommende kommuneplan, er det BBR, eller BR18, eller?
4. Kan vi opdele krav om boligstørrelser, så de ikke gælder for almene boliger, men almene boligernes størrelse kun reguleres af lovgivningen og så aftalen om at 20 % skal være små boliger til SOFs målgruppe?
5. Hvis vi fritager de almene, hvilke konsekvenser vil det så have for kravet om 95 m<sup>2</sup>?
6. Kan vi indskrive i kommuneplanen, at hvis lovgivningen ændres, så vi kan stille krav, der betyder at vi kan få flere ejerboliger og andelsboliger, så vil vi indføre krav om følgende boligstørrelser xxxx?
7. Kan vi få nogle flere beregninger af forskellige boligstørrelser opdelt i brutto, netto og gulvareal (og med angivelse af forskellen på netto og gulvareal), så vi udover 40 og 50 m<sup>2</sup> bruttoareal, også kan få beregning på fx 65 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> og 95 m<sup>2</sup> gulvareal?

### Økonomiforvaltningens svar

1. *Forslaget om at der skal være et krav om at mindst 20 % etageareal til boliger i byudviklingsområder skal være på mindst 110 m<sup>2</sup>, hvad bygger det på? Altså hvorfor lige 20 %, hvorfor lige 110 m<sup>2</sup> og hvorfor kun i byudviklingsområder?*

Det fremgik af arbejdsprogrammet i Kommuneplanstrategi 2023, at der bl.a. skulle udarbejdes en analyse af udviklingen i produktionen af små og store boliger med henblik på en eventuel mindre justering af regulering af byggeriet af de større familieboliger.

14-05-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 10055

Dokumentnummer i F2  
5460794

Sagsnummer eDoc  
2024-0177324

Sagsbehandler  
Christian Friis Binzer

Økonomiforvaltningen bad på den baggrund Arkitema udarbejde en undersøgelse af større familieboliger. Den viser bl.a., at en bolig til et par med to større børn eller tre voksne singler normalt skal være ca. 110 m<sup>2</sup>. Økonomiforvaltningens dialog med private og almene markedsaktører understøtter denne konklusion.

Økonomiforvaltningen har på den baggrund anbefalet en justering af kommuneplanens boligstørrelsesbestemmelser, hvor mindst 20 pct. af etagearealet skal disponeres til boliger på mindst 110 m<sup>2</sup>. Det vil sikre en andel store boliger i nye projekter, som er højere end det, der ses i flere nyere udviklingsprojekter. Den konkrete andel på 20 pct. af etagearealet er foreslået på baggrund af en vurdering af behovet for store boliger til bl.a. børnefamilier, sammenholdt med behovet for fortsat at have fleksible boligstørrelsesbestemmelser, hvor bygherrer kan sammensætte et byggeri med variation i boligstørrelserne alt efter den konkrete efterspørgsel på hhv. små, mellemstore og større boliger.

Bestemmelsen anbefales kun at gælde byudviklingsområderne, hvor der vil være tale om større projekter, som bedre kan imødekomme de mere detaljerede krav.

## 2. *Hvad findes der af data på efterspørgslen efter de forskellige boligstørrelser?*

Der foreligger både kvantitative analyser og kvalitative undersøgelser, som er udarbejdet af Økonomiforvaltningen eller af eksterne konsulenter. I forbindelse med Kommuneplan 2019 udarbejdede Copenhagen Economics en analyse af demografi, boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune, der bl.a. pegede på behovet for at opføre flere boliger, herunder særligt flere mindre boliger, for at imødekomme befolkningsvæksten, kompensere for de tidligere års lave boligproduktion og dæmpe boligprisudviklingen. Analysen indgik som grundlag for justeringen af bestemmelserne om boligstørrelser i Kommuneplan 2019, hvor en større andel af etagearealet i nye boligprojekter ikke er omfattet af kravet om en gennemsnitlig størrelse på 95 m<sup>2</sup>, og hvor den mindste størrelse i byudviklingsområder blev reduceret til 40 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med Kommuneplan 2024 har Økonomiforvaltningen opdateret den tidligere boligbehovsanalyse, hvilket indgår i baggrundsanalysen om målsætninger for boligbyggeri og bestemmelser om boligstørrelser. Her fremgår det bl.a., at der skønnes at være behov for godt 50 pct. boliger under 80 m<sup>2</sup> og knap 50 pct. boliger over 80 m<sup>2</sup> fra 2024 til 2036. Det er i beregningerne forudsat, at alle nye familier bor i egen bolig og har et boligareal svarende til nuværende familiers behov.

Der er desuden udarbejdet en spørgeskemaundersøgelse blandt familier, der fraflyttede Københavns Kommune i 2022. Resultaterne indgår i Boligreddegørelsen 2023 og peger bl.a. på, at boligens størrelse og boligudgifterne er de to hyppigste årsag til fraflytning.

3. *Hvordan opgøres m<sup>2</sup> i de krav, der stilles i både den nuværende kommuneplan og i forslaget til kommende kommuneplan, er det BBR, eller BR18, eller?*

Areaerne opgøres efter beregningsreglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement, hvilket aktuelt vil sige Bygningsreglement 2018 (BR18). Det er Teknik- og Miljøforvaltningen, som er myndighed ifm. udstedelse af byggetilladelser.

4. *Kan vi opdele krav om boligstørrelser, så de ikke gælder for almene boliger, men almene boligers størrelse kun reguleres af lovgivningen og så aftalen om at 20 % skal være små boliger til SOFs målgruppe?*

Økonomiforvaltningen vurderer, at boliger opført efter Lov om almene boliger mv. kan undtages fra kommuneplanens boligstørrelsesbestemmelser med henvisning til de særlige regler, der gælder for størrelsen på almene boliger, jf. almenboligloven §109 (at boligerne ikke må overstige 115 kvm pr. boliger) og støttebekendtgørelsen for almene boliger §15 (at almene boliger ikke må overskride 110 kvm i gennemsnit inkl. fællesareal for den samlede bebyggelse).

5. *Hvis vi fritager de almene, hvilke konsekvenser vil det så have for kravet om 95 m<sup>2</sup>?*

Det er fortsat et ønske, jf. kommuneplanen, at opnå en variation i bolig-sammensætningen på tværs af alle boligtyper – større boliger for at imødekomme fx børnefamilier eller deleboliger og mindre boliger til singler mfl. Den variation ønskes også opnået i almene boliger, og der er risiko for, at sammensætningen af det almene boligudbud bliver mindre varieret, hvis boligerne fritages fra muligheden for, at 50 pct. af etagearealet kan disponeres frit, og at 50 pct. af etagearealet skal udgøres af boliger på mindst 95 kvm i gennemsnit. Hertil kommer, at de almene boligorganisationer ikke har fremført boligstørrelsesbestemmelserne i den nuværende kommuneplan som en hindring for at opføre almene boliger.

Såfremt almene boliger fritages fra de samlede boligstørrelsesbestemmelser, kan det forventes at private aktører mfl. vil søge at drage nytte heraf. Enten ved at tale for en yderligere lempelse af boligstørrelsesbestemmelserne for alle boligtyper. Eller søge at opnå en fordel for egen boligsammensætning ved at kræve, at almene bygherrer, som en forudsætning for at få tildelt et byggefelt i konkurrence med andre almene

aktører, opfører bestemte boligtyper- eller størrelser i byggerier, hvor almene og private boliger opføres sammen. Denne asymmetri af vilkår vil således ikke være til fordel for variationen i de almene boliger.

Henset til de lovgivningsmæssige rammer for størrelsen af almene boliger, jf. ovenfor, kan almene boliger dog undtages forslaget til krav om at mindst 20 pct. af etagearealet til boliger i byudviklingsområder skal udgøre af store boliger på mindst 110 kvm pr. bolig. Der kan her henvises til, at de lovmæssige rammer kan gøre det udfordrende for almene bygherrer at opnå den nødvendige boligsammensætning efter disse regler.

Økonomiforvaltningen udarbejder et forslag til undtagelse som ovenfor frem mod Økonomiudvalgets behandling af Kommuneplan 2024 d. 13. august forud for den offentlige høring, hvor dette vil være en del af forvaltningens indstilling til ændringer pba. den interne høring af Kommuneplan 2024.

6. *Kan vi indskrive i kommuneplanen, at hvis lovgivningen ændres, så vi kan stille krav, der betyder at vi kan få flere ejerboliger og andelsboliger, så vil vi indføre krav om følgende boligstørrelser xxxx?*

Økonomiforvaltningen vurderer ikke, at det er muligt at optage bestemmelser i kommuneplanen, der er betinget af eller forudsætter en evt. kommende lovgivning. Jf. udkast til Kommuneplan 2024 arbejder Københavns Kommune for, at kommunerne får mulighed for at regulere bl.a. andelen af ejerboliger, andelsboliger eller andre boligtyper.

7. *Kan vi få nogle flere beregninger af forskellige boligstørrelser opdelt i brutto, netto og gulvareal (og med angivelse af forskellen på netto og gulvareal), så vi udover 40 og 50 m<sup>2</sup> bruttoareal, også kan få beregning på fx 65 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> og 95 m<sup>2</sup> gulvareal?*

Det er Økonomiforvaltningen ikke i besiddelse af. Teknik- og Miljøforvaltningen vil have de bedste forudsætninger for at lave vurderinger heraf, jf. forvaltningens arbejde med almene boliger og som myndighed for byggesagsbehandling, og derfor kan spørgsmålet henvises dertil.

Der er i Arkitemas undersøgelse af større familieboliger til Kommuneplan 2024 ([Undersøgelse af større familieboliger Del 1.pdf \(kk.dk\)](#)) vist eksempler, hvor der generelt er et fradrag på 9-13 m<sup>2</sup> til fælles adgangsarealer, og dertil kommer lokalplanernes krav om bidrag til fællesareal på 1 pct. af etagearealet, dvs. ca. 1 m<sup>2</sup>. Det konkrete omfang afhænger af det enkelte projekt disponering af etagemetrene, så ovenstående skal ses som vejledende. Endelig bemærkes det, at hvis gulvarealet skal findes, så skal der udover de nævnte fradrag også tages højde for arealer til byggeriets vægge og skakter. Dette er ikke belyst i Arkitemas undersøgelse af større familieboliger.