



Til Mikkel Skovgaard (Ø)

Politikersvar til Mikkel Skovgaard (Ø) vedr. boliger og kommuneplan

Mikkel Skovgaard (Ø) har den 10. februar 2025 stillet følgende spørgsmål:

"Hvilke byudviklingsområder er der i kommuneplanens første planperiode og hvor mange boliger er hhv. realiseret som en del af boligmassen og hvor mange boliger mangler at blive bygget og indgår som en del af boligbehovet i hvert område?

Hvad er boligpotentialet anslået ved Svanemøllen Station?

Hvad er boligpotentialet anslået på Teglholmens Vestkaj?

Hvad er boligpotentialet anslået på Vingelodden?

Hvornår forventes Nordhavnen at være færdigudbygget?"

Økonomiforvaltningens svar

Byudviklingsområderne og rækkefølgen for deres udvikling er vist i kommuneplanens hovedstruktur "Fremtidens klimavenlige hovedstad" på side 24-25 og i kommuneplanens retningslinjer "Rækkefølgen for byudvikling".

Kommuneplanen indeholder et skøn over den samlede rummelighed til boliger og erhverv i byudviklingsområderne, jf. bl.a. "Baggrundsanalyse om rækkefølgeplanen". For en række byudviklingsområder foreligger der materiale i form lokalplaner, startredegørelser, strukturplaner, helhedsplaner eller tilsvarende, som indeholder rammer for byggemulighederne, herunder omfanget af boliger. Det gælder Nordhavn, Jernbanebyen, Bådehavnsgræde, Bystævneparken og Tingbjerg m.fl. For andre byudviklingsområder er der endnu ikke udarbejdet materiale, som er politisk behandlet, ligesom kommuneplanen ikke fastlægger konkrete rammebestemmelser for områdernes bygge- og anvendelsesmuligheder. Det gælder fx Svanemøllen Station, Vingelodden og Teglholmens Vestkaj.

Til besvarelse af ovenstående spørgsmål er der gjort nogle generelle antagelser om rummeligheden i de byudviklingsområder, hvor der ikke foreligger et nærmere grundlag for udviklingsmulighederne. Kommuneplan 2024 prioriterer en udvikling med en høj bebyggelsestæthed i byudviklingsområder og stationsnære områder, hvor den planlagte bebyggelsestæthed i mange tilfælde er 150 - 185 pct. På den baggrund er

24-02-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 3385

Dokumentnummer i F2
7286957

Sagsnummer eDoc
2025-0054509

Sagsbehandler
Tue Rex

der i de endnu ikke planlagte områder antaget en bebyggelsestæthed på 150 pct. og en boligandel på 75 pct. svarende til kommuneplanens C2-ramme. De faktiske bygge- og anvendelsesmuligheder vil blive fastlagt ifm. den konkrete planlægning for områderne. Det skal bemærkes, at miljøforholdene i disse byudviklingsområder endnu ikke er afklaret (fx støj fra veje, jernbaner og virksomheder), hvilket bl.a. kan påvirke fordelingen mellem byggemulighederne til boliger hhv. erhverv.

Tabel 1 indeholder de byudviklingsområder, som er udlagt i kommunep lanens første del af planperioden, og angiver det eksisterende boligareal og den skønnede restrummelighed til boligformål i hvert område. Antallet af boliger er ikke angivet, idet den fremtidige gennemsnitlige størrelse på boliger i de enkelte områder ikke kendes.

Byudviklingsområde	Opført boligareal (m2)	Skønnet resterende boligrummelighed (m2)
Ørestad*	1.180.000	510.000
Nordhavn**	250.000	650.000
Sydhavn	650.000	200.000
Valby Industrikvarter	520.000	270.000
Carlsberg Byen	190.000	110.000
Nordøstamager	350.000	200.000
Jernbanebyen	0	340.000
Sydhavnsgade og Bådehavnsgade	70.000	360.000
Bystævneparken og Tingbjerg***	30.000	170.000
Vingelodden	0	120.000
Øvrige områder****	170.000	50.000
Sum	3.410.000	2.980.000

Tabel 1: Opført boligareal og skønnet restrummelighed til boligformål i byudviklingsområder udlagt til byudvikling i første del af planperioden (opgjort februar 2025).

* Ørestad er inkl. Bella Kvarter og Faste Batteri.

**** Nordhavn er uden perspektivarealerne, jf. rækkefølgeplanen.**

*** Boligarealet i Bystævneparken og Tingbjerg omfatter kun det boligareal, som er opført efter 2017 iht. helhedsplanen for området.

**** Øvrige områder omfatter Østre Gasværk og Havnestaden.

Området ved Svanemøllen St. (Svanemøllen St. og Helgoland) er i kommuneplanen udlagt til byudvikling i anden del af planperioden. Med de generelle antagelser, som er beskrevet ovenfor, har området en skønnet boligrummelighed på ca. 60.000 m². Det bemærkes, at området omfatter en delvis overdækning af baneterrænet, og at grundejer i høringssvar til kommuneplanen har vurderet, at det vil kræve, at der

arbejdes med en højere tæthed end kommuneplanens generelle rammer, hvis en overdækning skal kunne realiseres.

Området ved Teglhølmens Vestkaj indgår som en del af Sydhavn i tabel 1. Med de generelle antagelser, som er beskrevet ovenfor, har området en skønnet boligrummelighed på ca. 40.000 m².

Nordhavnen skønnes at være færdigudbygget i 2060'erne.

Bilag

Links til afsnit i Kommuneplan 2024 om boligbyggemuligheder mv.:

Kommuneplan 2024's hovedstruktur "Fremtidens klimavenlige hovedstad": <https://www.kk.dk/sites/default/files/2025-01/KP24%20web-tilg%C3%A6ngelig.pdf>

Kommuneplan 2024's retningslinjer for "Rækkefølgen for byudvikling": <https://kp24.kk.dk/retningslinjer/overordnet-byudvikling/rækkefølgen-for-byudvikling>

Baggrundsanalyse om rækkefølgeplanen: <https://www.kk.dk/sites/default/files/2024-06/13.%20Analyse%20om%20r%C3%A6kke%C3%B8lgeplan.pdf>