



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om de endelige anbefalinger fra panelet for den sammenhængende by og gode, billige boliger

26. marts 2021

Sagsnummer  
2021-0078269

Dokumentnummer  
2021-0078269-1

Teknik- og Miljøforvaltningen nedsatte i 2019 et rådgivende panel for "Den sammenhængende by og gode, billige boliger".

Panelet har på seks møder i perioden november 2019 til februar 2021 sammen med Teknik- og Miljøforvaltningen drøftet muligheder og barrierer for at bygge gode, billige boliger samt skabe en sammenhængende, funktionsblandet og miljømæssigt bæredygtig boligby.

Panelets arbejde er blevet til 13 anbefalinger, som præsenteres i rapporten "Den sammenhængende by og gode, billige boliger" (se bilag 1).

#### Anbefalingerne fra panelet

De 13 anbefalinger fordeler sig på tre temaer, som i rapporten præsenteres med hhv. politiske målsætninger og de udfordringer, panelet har identificeret.

##### *Varierede boformer og den sammenhængende by (anbefaling 1-4)*

1. Brug lokalplanen til at fremme den sammenhængende by og social bæredygtighed.
2. Opret en taskforce, som kan bane vejen for alternative boformer.
3. Køb eller reserver kommunale grunde til brug for alternative boformer.
4. Støt opførelsen af nye andelsboliger, bl.a. for at løfte de almene boligområder.

##### *Ansvarligt byggeri og bæredygtige boliger (anbefaling 5-7)*

5. Stil højere krav til det kommunale og støttede nybyggeri.
6. Etabler en kommunal grøn boligpulje.
7. Understøt en revision af planloven, så der kan stilles krav om et lavt CO<sub>2</sub>-aftryk i lokalplanlægningen.

##### *Gode, billige boliger til alle (anbefaling 8-13)*

8. Opret et eksperimentarium for gode, billige boliger.
9. Stil krav til de små, billige familieboliger for at sikre sammenhæng mellem kvalitet og pris.
10. Muliggør billige boliger gennem regulering, og stil fx krav om ti pct. billige boliger i alle lokalplaner.
11. Fortæt i almene boligområder – byt byggeretter.
12. Gør det muligt at sælge nøglefærdigt byggeri til de almene boligorganisationer.

13. Fokuser på gennemsigtighed og fælles takt i godkendelses- og udbudsprocesser, når privat og alment bygges sammen.

### **Temaer for panelets drøftelser**

Teknik- og Miljøforvaltningen har afholdt seks panelmøder i perioden november 2019 til februar 2021. Datoer og temaer for møderne har været:

- 5. november 2019: Den bæredygtige boligby
- 6. februar 2020: Bæredygtigt byggeri & grønne boliger
- 16. september 2020: Den sammenhængende by og social bæredygtighed
- 7. oktober 2020: Alternative bo- og ejerformer
- 2. februar 2021: Økonomisk bæredygtighed: Gode, billige boliger
- 22. februar 2021: De endelige anbefalinger

### **Panelets deltagere**

Teknik- og miljøborgmesteren er udpeget som formand for panelet, og vicedirektør Karsten Biering Nielsen har været ordstyrer på møderne. De 12 paneldeltagere repræsenterer en bred vifte af byggeriets aktører:

1. Michael Demsitz, adm. direktør, Boligkontoret Danmark.
2. Kurt Helles Bardeleben, partner, Sirius Advokater.
3. Anne Hedegaard Winther, erhvervs-ph.d.-stipendiat, BUILD Aalborg Universitet og Fonden for Billige Boliger.
4. Jesper Pagh, adjunkt i byplanlægning, Roskilde Universitet.
5. Pernille Schyum Poulsen, partner, Tegnestuen Vandkunsten.
6. Dorte Keis, partner, Arkitektfirmaet Arkitema.
7. Lærke Hein, Head of Concept development, NREP.
8. Henrik Mielke, direktør, Enemærke & Petersen.
9. Mia Manghezi, projektudviklingsdirektør, PensionDanmark.
10. Hans-Bo Hyldig, direktør, FB-gruppen.
11. Tony Christrup, udviklingsdirektør, AG Gruppen.
12. Camilla van Deurs, stadsarkitekt, Københavns Kommune.

### **Videre proces**

Boligpanelets anbefalinger vil blive anvendt i forvaltningens videre arbejde, hvor det er relevant.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør



# Den sammenhængende by og gode, billige boliger

13 anbefalinger fra panelet  
Marts 2021



## Panelets forord

# København skal gå foran som Danmarks største kommune

København er en boligby. Rundt regnet består byen i dag af 60.000 almene boliger, 65.000 ejerboliger, 85.000 private lejeboliger og 100.000 andelsboliger. I de kommende år er det forventningen, at byen vil vokse yderligere med 60.000 boliger frem til 2031.

Emnet for panelets drøftelser har været de mange eksisterende boliger i København og særligt fremtidens københavnerboliger. Hvad skal sikre kvalitet og mangfoldighed i boligudbuddet? Hvordan understøttes en miljømæssigt bæredygtig boligudvikling? Og hvordan får vi flere billige boliger?

På i alt seks møder har panelet derfor drøftet finansiering, ejerformer, DGNB-certificering, boligstørrelser, udsatte byområder, borgerdrevede boformer og meget mere.

Resultat af drøftelserne kan læses i denne rapport, som også tager afsæt i Københavns politiske målsætninger på boligområdet og panelets egne erfaringer som parter i det københavnske boligbyggeri. En gennemgående erkendelse i panelet har været, at hvis der bliver stillet høje krav til os som branche, så er vi klar til at levere.

Fælles for rapportens 13 anbefalinger er derfor hovedbudskabet om, at København skal være ambitiøs og have modet til at turde gå foran som Danmarks største kommune.

Rapportens anbefalinger henvender sig til Københavns Kommune og spørgsmålet om, hvordan Københavns Kommune kan realisere de boligpolitiske mål i samspil med staten og byggeriets øvrige parter.

Vores budskab er, at vi som branche er klar, hvis I har modet!

### God læselyst!

### Panelet for den sammenhængende by og gode, billige boliger

Panelet har på seks møder i perioden november 2019 til februar 2021 rådgivet Teknik- og Miljøforvaltningen om muligheder og barrierer for at bygge gode, billige boliger og skabe en sammenhængende, funktionsblandet og miljømæssigt bæredygtig boligby.

#### Paneldeltagere

Michael Demsitz

*Adm. direktør, Boligkontoret Danmark*

Kurt Helles Bardeleben

*Partner, Sirius Advokater*

Anne Hedegaard Winther

*Erhvervs-ph.d-stipendiat  
BUILD Aalborg Universitet  
og Fonden for Billige Boliger*

Jesper Pagh

*Adjunkt i byplanlægning,  
Roskilde Universitet*

Pernille Schyum Poulsen

*Partner, Tegnestuen Vandkunsten*

Dorthe Keis

*Partner, arkitektfirmaet Arkitema*

Lærke Hein

*Head of concept development, NREP*

Henrik Mielke

*Direktør, Enemærke & Petersen*

Mia Manghezi

*Projektudviklingsdirektør,  
PensionDanmark*

Hans-Bo Hyldig

*Direktør, FB-gruppen*

Tony Christrup

*Udviklingsdirektør, AG Gruppen*

Camilla van Deurs

*Stadsarkitekt, Københavns Kommune*

# Samlet oversigt over anbefalingerne

- **Anbefaling 1**  
Brug lokalplanen til at fremme den sammenhængende by og social bæredygtighed.
- **Anbefaling 2**  
Opret en taskforce, som kan bane vejen for alternative boformer.
- **Anbefaling 3**  
Køb eller reserver kommunale grunde til brug for alternative boformer.
- **Anbefaling 4**  
Støt opførelsen af nye andelsboliger, bl.a. for at løfte de almene boligområder.
- **Anbefaling 5**  
Stil højere krav til det kommunale og støttede nybyggeri.
- **Anbefaling 6**  
Etabler en kommunal grøn boligpulje.
- **Anbefaling 7**  
Understøt en revision af planloven, så der kan stilles krav om et lavt CO<sub>2</sub>-aftryk i lokalplanlægningen.
- **Anbefaling 8**  
Opret et eksperimentarium for gode, billige boliger.
- **Anbefaling 9**  
Stil krav til de små, billige familieboliger for at sikre sammenhæng mellem kvalitet og pris.
- **Anbefaling 10**  
Muliggør billige boliger gennem regulering og stil fx krav om ti pct. billige boliger i alle lokalplaner.
- **Anbefaling 11**  
Fortæt i almene boligområder – byt byggeretter.
- **Anbefaling 12**  
Gør det muligt at sælge nøglefærdigt byggeri til de almene boligorganisationer.
- **Anbefaling 13**  
Fokuser på gennemsigtighed og fælles takt i godkendelses- og udbudsprocesser, når privat og alment bygges sammen.

# Rapportens opbygning

## Tre temaer

Panelets anbefalinger til boligerne i København tager afsæt i tre overordnede temaer. De tre temaer refererer til social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed.

## De politiske mål

Hvert tema præsenteres først i sammenhæng med de eksisterende politikker og aktuelle indsatser, som Københavns Kommune har fastlagt og igangsat for at sikre en bæredygtig boligudvikling i København – socialt såvel som miljømæssigt og økonomisk.

## Udfordringerne

Herefter præsenteres de udfordringer og problemstillinger i forhold til at nå de politiske mål, som paneldeltagerne med deres viden som aktører i det københavnske byggeri har udpeget.

## Anbefalingerne

Endelig følger panelets anbefalinger. For at gøre anbefalingerne så operative som muligt, er de vigtigste pointer opridset i afsnittet 'Fra panel til politik'. Med dette roadmap kan man hurtigt få et overblik over:

- Hvilke nuværende tiltag tapper anbefalingen ind i?
- Hvad er målet med anbefalingen?
- Hvem kan gå videre med anbefalingen?

## TEMA 1

Varierede boformer og den sammenhængende by  
(anbefaling 1-4)

## TEMA 2

Ansvarligt byggeri og bæredygtige boliger  
(anbefaling 5-7)

## TEMA 3

Gode, billige boliger til alle  
(anbefaling 8-13)



## Tema 1

# Varierede boformer og sammenhængende by

### De politiske mål

København skal være en blandet by med en varieret boligmasse og en høj sammenhængskraft på tværs af de enkelte bydele. Målsætningen om variation i boligmassen kommer bl.a. til udtryk i Arkitekturpolitikken og den seneste kommuneplan, der formulerer en række visioner om boligeksperimenter og nye boformer som borgerdrevne byggerier, bofællesskaber og byggefællesskaber.

For at fremme social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed har Teknik- og Miljøudvalget i 2020 vedtaget et helt nyt bæredygtighedsværktøj. Værktøjet skal anvendes i dialogen med private bygherrer i forbindelse med lokalplanprocessen med henblik på at understøtte bl.a. fællesskab og bymæssige sammenhænge i planlægningen af nye boligområder.

### Hvilke udfordringer ser panelet

Panelet peger i forlængelse heraf på tre primære udfordringer i forhold til at nå de politiske mål om nye boformer:

#### 1. Høje grundpriser bremser borgerdrevne byggeprojekter

Særligt mellemfinansieringen og de høje grundpriser i København er en udfordring for nye former for

borgerdrevne byggeprojekter. I øjeblikket er det ikke muligt for en gruppe af borgere at få finansiering til udvikling og opførelse af boliger som et byggefællesskab. Der mangler finansieringsløsninger eller alternative muligheder for garantistillelse for at understøtte de borgerdrevne byggerier. Grundpriserne i København betyder, at byggeriet bliver dyrt fra start.

#### 2. København halter bagefter, når det gælder byggefællesskaber

Modsat projekter i udlandet og andre mindre danske byer som fx Køge og Roskilde, har byggefællesskaber i København indtil videre haft vanskeligt ved at blive til virkelighed. Der er derfor behov for at se specifikt på, hvad et københavnerkoncept for byggefællesskaber eller andre alternative boformer kan indeholde, og hvad der skal til for at sætte skub i de politiske visioner om en københavnsk model for fx byggefællesskaber.

#### 3. Manglende lovgivning

Planloven rummer i dag ikke mulighed for, at der i lokalplanlægningen kan stilles krav om byggefællesskaber og særlige boformer – bortset fra almenboligkravet, som giver mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger. Der kan dog ikke stilles krav om almene bofællesskaber.

### KØBENHAVNS KOMMUNE HAR BL.A SOM MÅL FREM MOD 2025:

- At prioritere en blandet by med variation i bygningsmassen (Arkitekturpolitik København 2017- 2025).
- At fremme udviklingen af nye boligtyper til flere forskellige målgrupper – herunder nye bolig- og ejerformer og fællesskabsboliger (Arkitekturpolitik København 2017- 2025).
- At fremme en mere blandet boligmasse i de udsatte byområder for at løfte de udsatte byområder, hvor ca. 50 pct. af boligerne er almene boliger. En øget andel af private boliger i de udsatte byområder vil bidrage til en bedre social balance, så københavnerne i højere grad vil bosætte sig på tværs af byen (Politik for udsatte byområder 2017).
- At indgå i aktive samarbejder med grundejere i kommunen om at udvikle udvalgte steder i København på en måde, der giver plads til eksperimenterende byggeri og boligformer (Københavns Kommuneplan 2019).
- At skabe konstruktive samarbejder om nye boformer, midlertidighed, fleksible byggesystemer, mindre byggeinitiativer og byggefællesskaber i byen (Københavns Kommuneplan 2019).
- At lokalplanlægning skal understøtte, at bebyggelser kan etableres i forskellig volumen – fra større sammenhængende bebyggelser til mindre bebyggelser for at understøtte nye borgerdrevne initiativer (Københavns Kommuneplan 2019).

## Anbefalingerne

**Hvordan kan Københavns Kommune og byggeriets parter bedst skubbe boligbyggeriet i retning af en sammenhængende by med blandede og nye boformer?**

Panelet peger på i alt fire konkrete anbefalinger til, hvordan Københavns Kommune i samarbejde med andre aktører kan understøtte realiseringen af Københavns Kommunes politiske målsætninger for et bæredygtigt København.

På de følgende sider præsenteres anbefalingerne til Tema 1:

### **Anbefaling 1**

Brug lokalplanen til at fremme den sammenhængende by og social bæredygtighed.

### **Anbefaling 2**

Opret en taskforce, som kan bane vejen for alternative boformer.

### **Anbefaling 3**

Køb eller reserver kommunale grunde til brug for alternative boformer.

### **Anbefaling 4**

Støt opførelsen af nye andelsboliger, bl.a. for at løfte de almene boligområder.





## Brug lokalplanen til at fremme den sammenhængende by og social bæredygtighed

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune i højere grad bruger lokalplanen som et strategisk redskab til at styrke den sammenhængende by og skabe social bæredygtighed i nye boligområder.

Anbefalingen stemmer overens med den politiske beslutning om at implementere bæredygtighedsværktøjet i lokalplanlægningen for bl.a. at fremme fysiske tiltag, som har effekt på det sociale liv i nye områder. Dette kunne fx være ved, at forvaltningen arbejder mere strategisk med placering af almene boliger, udearealer, indgangspartier og fællesarealer, indretning af kantzoner samt anvendelse i stueetagerne.

Desuden anbefaler panelet, at forvaltningen har et større fokus på et lokalplanområdes bystrategiske niveau, når der tages hul på en ny lokalplan. Panelet efterspørger, at forvaltningen går i dialog med bygherrer og rådgivere om fx: Hvad er målet og visionerne for dette område? Hvordan hænger området sammen med den resterende by? Hvad synes den private udvikler og kommunen er en god by? Hvad er et godt byfællesskab?

Panelet foreslår, at bæredygtighedsværktøjet bruges som anledning til at implementere dette i lokalplanens opstartsfasen som fast procedure – fx i forbindelse med egenartsanalysen.

### //

*Vi skal tænke mere på at skabe værdi på den lange bane. Der er behov for en anden proces og et andet kickoff i lokalplanprocessen. Brug bare en time sammen med udvikler på stedet med et bystrategisk og område-baseret fokus, inden vi bliver kunder i lokalplanprocessen.*

– Mia Manghezi, PensionDanmark

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

I 2020 har Teknik- og Miljøforvaltningen introduceret et nyt bæredygtighedsværktøj i lokalplanprocessen, som gennem dialog skal tydeliggøre Københavns Kommunes politikker. Værktøjet skal gennem systematiseret og ensartet dialog med de private bygherrer opfordre til bæredygtige løsninger, herunder fysiske løsninger, som understøtter social bæredygtighed såsom inddragelse, fællesskab og det sociale liv i en bebyggelse. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder aktuelt med bæredygtighedsværktøjet i større lokalplansager.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At forvaltningen med bæredygtighedsværktøjet som anledning kigger på lokalplansprocessen og sætter mere strategisk og formaliseret fokus på dialogen med udvikler om den sociale vision for et område.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Teknik- og Miljøforvaltningen med mandat fra Teknik- og Miljøudvalget.



## Opret en taskforce, som kan bane vejen for alternative boformer

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune nedsætter en taskforce med det formål at afklare, udvikle og bane vejen for et københavnsk koncept for alternative boformer.

Taskforcens opgave vil være at afklare, hvordan Københavns Kommune og lovgivningen bedst understøtter udviklingen af alternative boformer, og hvordan de private aktører kan se sig selv i nye koncepter. Taskforcen bør arbejde med følgende delmål:

1. Afklare de lovgivningsmæssige benspænd for en dansk model for byggefællesskaber og andre borgerdrevne boformer, så der fra offentlig side kan stilles krav om bestemte udviklingsmodeller, boformer og andre sociale kvaliteter i byudviklingsområder.
2. Afklare lokalplanens muligheder for at fastlægge alternative boformer, som fx byggefællesskaber som anvendelse i forbindelse med omdannelse af erhverv til bolig.
3. Afklare potentialerne i at opføre alternative, borgerdrevne boformer med afsæt i almenboligloven.
4. Afdække muligheder for at arbejde med boligtyper, hvor byggherre ikke bygger det hele færdigt, men overlader dele af apteringen til slutbrugerne.
5. Se på mulighed for etablering af kreative zoner og eksperimentområder.
6. Finde en grund og nogle interesserede andelshavere til et pilotprojekt.
7. Hjælpe projekter på vej, som er udviklet af kommende beboere, og vejlede i juridisk og økonomisk i processen.
8. Udvikle koncepter, som nemt kan etableres og sælges.
9. Gå i dialog med pengeinstitutter for at drøfte og eliminere problematikker vedr. mellemfinansiering. Panelet ser dette som den største barriere for byggefællesskaber.
10. Analysere den økonomiske risiko ved finansiering af borgerdrevne boformer, og finde måder at minimere risikoen.

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

I visionen for kommuneplan 2019 peges der på at lokalplanlægningen skal understøtte, at bebyggelser kan etableres i forskellig volumen for at understøtte nye borgerdrevne initiativer, og at der bør skabes byggemuligheder, eksempelvis gennem udstykning af mindre parceller eller særlige områder til eksperimenterende boligbyggeri udvalgte steder i byen i samarbejde med grundejerne.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At fremme alternative boformer i København ved at kommunen agerer fødselshjælper for borgerdrevne boformer. Bl.a. ved at få branchens aktører som fx private bygherrer, banker og pensionskasser med ombord og nedbryde de nuværende barrierer – finansielle såvel som lovgivningsmæssige.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med private aktører som fx bygherrer, pensionselskaber, advokater og pengeinstitutter.



### //

*Eksemplets magt er vigtig. Begynd med en taskforce, som kan se på diversificering af boligbyggeriet. Det er komplekst, og det er et langt sejt træk, så det er vigtigt, at nogle er tovholdere på det her fremadrettet.*

– Jesper Pagh, Roskilde Universitet

## Køb eller reserver kommunale grunde til brug for alternative boformer

Panelet anbefaler, at kommunen går forrest for at realisere visionen om byggeri af alternative boformer, da det kræver politisk vilje, hvis alternative boformer og borgerdrevet byggeri skal fremmes.

Byggefællesskaber er et eksempel på en alternativ boform, som understøtter mangfoldighed, varierede boligformer og billigere boliger. Derudover giver byggefællesskaber noget tilbage til byen i form af attraktive boligområder med større ejerskab i lokalområdet og bedre boliger, fordi beboerne har indflydelse på udviklingen af boligerne.

Panelet anbefaler helt konkret, at Københavns Kommune stiller grunde til rådighed til etablering af byggefællesskaber eller andre borgerdrevne boformer.

Panelet anbefaler også, at der sættes penge af til grundkøb, og at forskellige muligheder for at give rabat på grundkøbsprisen undersøges, fx muligheden for at sænke prisen for byggeretten til mindre erhvervslokaler i stueetagen, så der gives mulighed for udadvendte aktiviteter som små butikker og kreative fællesskaber.

Erfaring fra andre steder viser, at tilvejebringelse af grunde til attraktive priser mod særlige vilkår for byggeriet er vigtigt for at give plads til alternative boformer og små aktører.

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

I øjeblikket byudvikles en række store områder ejet af By & Havn. Der er et potentiale for at stille krav om at en andel af arealerne reserveres til alternative boformer, fx byggefællesskaber.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At gøre udviklingen af nye boformer til et reelt politisk værktøj, frem for at det er op til byggebranchens professionelle aktører at gøre plads til andre og mindre aktører.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Politikerne i Borgerrepræsentationen har mulighed for at sætte penge af til grundkøb og understøtte borgerdrevne boformer. De juridiske muligheder og forhold skal afklares nærmere.



### //

*Når det er lykket med byggefællesskaber i fx Tyskland, så skyldes det politisk vilje. Og byggefællesskaber svarer jo på alle de politiske målsætninger om fællesskab, boligeksperimenter og blandet by i Kommuneplan 2019.*

– Pernille Schyum Poulsen, Vandkunsten

## Støt opførelsen af nye andelsboliger, bl.a. for at løfte de almene boligområder

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune nedsætter en taskforce med det formål at fremme andelsboligen som et godt alternativ til de almene boliger og ejerboliger i nye byområder og som fortætningsmulighed i forbindelse med de almene boligområder.

Antallet af andelsboliger i den københavnske boligmasse er gradvist faldende. Andelsboligen er populær, da den typisk er billigere end ejerboligen i kraft af den kollektive lånoptagelse. Andelsboligen ligger dermed i en prismæssig mellemklasse, og kan hjælpe førstegangskøbere ind på boligmarkedet. I dag bygges der dog meget få nye andelsboliger. Den primære forklaring er, at det er svært at få finansieret et andelsboligbyggeri for private andelsforeninger med den nuværende lånekonstruktion. Samtidig har det ikke været attraktivt for private udviklere at opføre andelsboliger, da efterspørgslen på ejer- og lejeboliger har været høj. I de nye boligområder mangler andelsboligen derfor som en økonomisk mellemklassemodel mellem de almene boliger og ejerlejligheden.

Kommunen har mulighed for at yde garanti til lån til etablering af private andelsboliger. Panelet ser et stort potentiale i dette i forhold til at løfte trængte almene boligområder. For en almen boligorganisation kan garantier til private andelsboliger have interesse, fx hvis der er et ønske om fortætning i et område, hvor der ikke kan opføres flere almene boliger. Samtidig vil nye private andelsboliger i almene boligområder kunne bidrage til en blandet by ved at understøtte en større variation af boligformer og beboergrupper.

Taskforcens formål vil konkret være at iværksætte en indsats for at afklare og formidle potentialerne i almenboligloven kapitel 11b over for de almene boligorganisationer, og finde egnede grunde samt interesserede andelshavere.

### HVAD SIGER LOVGIVNINGEN?

Ifølge almenboligloven kapitel 11b kan kommunen stille garanti for lån til etablering af nye andelsboliger, så den samlede finansiering kan blive billigere. Nyopførelse af udstøttede private andelsboliger med kommunegaranti finansieres med valgfrit realkreditlån på op til 80 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Den del af anskaffelsessummen, der ikke finansieres med realkreditlån, finansieres med beboerindskud. Kommunen kan yde kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 65 pct. af ejendommens værdi, men højst op til 80 pct. Den kommunale garanti vil blive udløst, hvis der opstår restancer eller tomgang i andelsboligforeningerne, og lejlighederne ikke kan sælges for minimum den aktuelle restgæld på realkreditlånet.

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Teknik- og Miljøforvaltningen har i øjeblikket igangsat særlige indsatser for de områder, der fortsat er på statens 'ghettoliste'. Mjølnerparken og Tingbjerg/Utterslevhuse er udpeget som 'hårde ghettoer, hvorfor kommunen sammen med boligorganisationerne har udarbejdet udviklingsplaner, der skal resultere i, at der højst vil være 40 pct. almene familieboliger i områderne i 2030.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At Københavns Kommune aktivt bidrager til at understøtte andelsboligen som boligform i samarbejde med andre aktører, herunder private bygherrer, for at understøtte variation i boligudbuddet.

At understøtte udviklingen af nye og varierede boligformer i udsatte boligområder i samarbejde med den almene sektor.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med den almene sektor, private bygherrer, pensionskasser, Finanstilsynet og banker.



### //

*Der er stor efterspørgsel efter andelsboliger i København. Det, at man hæfter solidarisk for et andelslån gør, at der er et stort kundesegment. Men garantistillelse kan ikke stå alene, det er for dyrt at bygge.*

– Lærke Hein, NREP

## Tema 2

# Ansvarligt byggeri og bæredygtige boliger

### De politiske mål

I forlængelse af målsætningerne arbejdes der med hvordan København kan bidrage til at reducere ressourceforbrug globalt og i København i størst muligt omfang. Her er der bl.a. fokus på genanvendelse af byens byggematerialer.

I 2020 har Teknik- og Miljøudvalget vedtaget, at større projekter for det støttede og kommunale byggeri fremover skal certificeres efter DGNB eller en tilsvarende certificeringsordning.

Desuden bidrager det nye bæredygtighedsværktøj i lokalplanprocessen til at fremme en mere grøn by og et mere bæredygtigt boligbyggeri i dialogen med den private bygherre. Bæredygtighedsværktøjet skal understøtte dialogen om bæredygtige tiltag og fx inspirere til at nedbringe CO<sub>2</sub>-forbruget for byggeriet.

### Hvilke udfordringer ser panelet?

Panelet peger på tre primære udfordringer i forhold til at nå de politiske målsætninger om et fremtidigt nybyggeri med genanvendelige byggematerialer og en lavere CO<sub>2</sub>-belastning på klimaet:

### 1. Genbrug er dyrt for den private bygherre

Det er i dag svært at undgå, at de projekter, hvor der tænkes i nye bæredygtige løsninger, fordyres for den private bygherre. Det skyldes, at genbrug af materialer ikke er formaliseret tilstrækkeligt, hvilket gør, at genbrug bliver dyrt og besværligt. En kommunal oplagingsplads for genbrugsmaterialer koblet med en webløsning vil kunne hjælpe materialelegenbrug på vej.

### 2. Nybyggerier kræver genbrugsmaterialer i stor skala

Det er generelt vanskeligt for byggeriet at få adgang til nok genbrugsmaterialer, når byggeriet kommer op i en skala fra 10.000 m<sup>2</sup>. Det giver økonomisk og tidsmæssig usikkerhed i byggeprocessen.

### 3. Manglende lovgivning

Planloven rummer i dag ikke mulighed for, at der i lokalplanlægningen kan stilles krav om byggematerialer mv., der fx lever op til en bestemt bæredygtighedscertificering eller er genanvendte. Dermed er der begrænsede muligheder for gennem planlægningen at understøtte en udvikling af mere miljømæssigt bæredygtige private boliger.

### KØBENHAVNS KOMMUNE ARBEJDER FOR:

- At København skal være den første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i verden (Fællesskab København – Vision for 2025, Københavns Kommuneplan 2019).
- At iværksætte indsatser indenfor områderne energiforbrug, energiproduktion, grøn mobilitet og Københavns Kommune som klimavirksomhed, der skal resultere i, at byen er CO<sub>2</sub>-neutral i 2025 (KBH 2025 Klimaplanen).
- At fremme brugen af livscyklusvurderinger af byggematerialerne til at kvalificere valg af konstruktioner med den mindst negative miljøpåvirkning (Arkitekturpolitik København 2017- 2025).
- At undersøge muligheden for at genanvende eksisterende byggematerialer på stedet (Arkitekturpolitik København 2017 - 2025).
- At alle kommunale byggepladser skal være CO<sub>2</sub>-neutrale, at der anvendes bæredygtige byggematerialer, samt at byens byggematerialer genanvendes i størst muligt omfang, så de kan erstatte nye byggematerialer. Det gør vi bl.a. ved at stille krav til genanvendte materialer ved udvalgte projekter, når det kommunale byggeri skal i udbud (Københavns Kommuneplan 2019, Cirkulær København, Ressource- og Affaldsplan 2024).

## Anbefalingerne

**Hvordan kan Københavns Kommune og byggeriets parter bedst skubbe boligbyggeriet i retning af en mere grøn byggebranche?**

Panelet peger på i alt tre konkrete anbefalinger til, hvordan Teknik- og Miljøudvalget og forvaltningen i samarbejde med andre aktører kan understøtte realiseringen af Københavns Kommunes politiske målsætninger for et bæredygtigt København.

På de følgende sider præsenteres de nye initiativer til Tema 2:

### **Anbefaling 5**

Stil højere krav til det kommunale og støttede nybyggeri.

### **Anbefaling 6**

Etabler en kommunal grøn boligpulje.

### **Anbefaling 7**

Understøt en revision af planloven, så der kan stilles krav om et lavt CO<sub>2</sub>-aftryk i lokalplanlægningen.



## Stil højere krav til det kommunale og støttede byggeri

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune som Danmarks største kommune stiller højere krav til kommunalt og støttet nybyggeri og efterspørger ambitiøse løsninger, som kan bidrage til at præge investeringerne og trække byggebranchen i en mere bæredygtig retning.

Anbefalingen tager udgangspunkt i Borgerrepræsentationens beslutning om at stille krav om DGNB-guld eller tilsvarende for kommunalt nybyggeri over 20. mio. kr. og DGNB-sølv eller tilsvarende for almene byggerier og omfattende renoveringer.

Panelet vurderer, at DGNB-guld eller -sølv i sig selv ikke er tilstrækkeligt ambitiøst, da kravene ikke udfordrer branchen nok i forhold til at udvikle mere bæredygtige løsninger. Anbefalingen fra panelet er derfor, at Københavns Kommune supplerer kravet om certificering med en række ekstra krav på de områder, hvor man har politiske målsætninger og vil være særligt ambitiøs. Fx ved at fremme brugen af genbrugsmaterialer.

Panelet anbefaler også, at kravene til kommunalt nybyggeri målrettes til de forskellige funktioner som fx daginstitutioner, ældreboliger og skoler, da der er stor forskel på, hvad disse byggerier skal kunne i forhold til slutbrugeren. Mere konkret anbefaler panelet, at kommunen lægger sig fast på fem-seks særkrav for hver kategori og bruger disse som styringsredskab.

Det er panelets anbefaling, at der foretages en vurdering af de økonomiske konsekvenser for det støttede byggeri, så yderligere krav fortsat hænger sammen med den økonomiske ramme i disse projekter. Ekstra krav til støttet byggeri kan fx følges op af billigere grundsalg eller midler i en grøn boligpulje (se anbefaling 6).

### //

*Jeg mener ikke, at guld er godt nok. Vi kan uden de store problemer lave et DGNB-guld-byggeri uden nødvendigvis at ændre synderligt meget på produksiden.*

- Tony Christrup, AG Gruppen

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune besluttede i 2020, at kommunale og støttede byggerier med en entreprisensum på over 20 mio. kr. fremover kan omfattes af krav om certificering efter DGNB eller en tilsvarende ordning. Med udgangspunkt i DGNB-certificeringen skal kommunale nybyggerier certificeres til minimum DGNB-guld (mellemste niveau), mens almene nybyggerier skal certificeres til minimum DGNB-sølv (laveste niveau). Det er politisk besluttet at der skal stilles supplerende krav til DGNB-certificeringen. Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder pt. med at præcisere kravene.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At København er ambitiøs og førende inden for cirkulær økonomi.

At den besluttede certificering skrues rigtigt sammen, så det kommunale og støttede byggeri bliver mere bæredygtigt og trækker byggebranchen i en mere bæredygtig retning.

#### ● Hvem kan gå videre med anbefalingen?

Teknik- og Miljøudvalget samt Borgerrepræsentationen er beslutningstagere. Forvaltningen udarbejder supplerende kravspecifikationer.



## Etabler en kommunal grøn boligpulje

Panelet foreslår, at der oprettes en kommunal boligpulje til støtte for miljømæssigt bæredygtige tiltag i det private og almene byggeri. Formålet er at skabe incitament til eksempelbyggeri og innovative grønne løsninger i boligbyggeriet i København.

Panelet peger på vigtigheden af at Københavns Kommune går foran med de grønne ambitioner. En grøn boligpulje er en mulighed for sammen med byggeriets aktører at påtage sig en del af risikoen og omkostningerne ved udvikling og udførelse af nye grønne tiltag.

I forbindelse med almene boligprojekter er der særligt behov for forsøg, der kigger på mulige garantier for nye løsninger i samarbejde med Byggeskadefonden, da de almene projekter skal bygge med velafprøvede og kendte løsninger for at kunne få dækning fra Byggeskadefonden.

Puljen kan fx arbejde med:

- En fokuseret puljeindsats, der skifter år for år, baseret på kommunale strategier. Fx bedre solcelleløsninger eller frakobling af tagvand.
- En indsats for at fremme brugen af genbrugsmaterialer i konstruktioner.
- Understøtte en garanti i almene byggeprojekter, hvor der bruges nye løsninger.

### //

*Jeg savner mod hos de offentlige bygherrer til at gå ind i bæredygtig innovation. Lige så snart, at man skal tage risikoen, så vil det offentlige ikke være med længere. Det kan ikke kun være den private sektor, som tager risikoen. Det offentlige skal gå ind i partnerskaber mellem embedsmænd, politikere, almene og private.*

– Kurt Helles Bardeleben,  
Sirius Advokater

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Kommunen stiller p.t. ikke økonomiske midler eller areal til rådighed for eksempelbyggerier med cirkulære koncepter. I bygningsfornyelsen bidrages med 25 pct. af finansieringen til forskellige renoveringer i private boligejendomme primært rettet mod at løfte boligkvaliteten i gamle ejendomme.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At flere almene og private bygherrer og flere små aktører har ressourcer til og tør tage risikoen for at trykprøve og udvikle bæredygtige løsninger med henblik på at nedbringe CO<sub>2</sub>-regnskabet i byggeriet.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen er beslutningstagere i forhold til at stille ressourcer og areal til rådighed. Evt. kan en grøn boligpulje etableres i samarbejde med en fond. Forvaltningen kan fungere som sekretariat.





## Understøt en revision af planloven, så der kan stilles krav om et lavt CO<sub>2</sub>-aftryk i lokalplanlægning

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune fortsat arbejder for, at planlovens § 15, stk. 2 udvides, så det bliver muligt at stille krav om miljømæssig bæredygtighed i lokalplaner.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at stille krav i lokalplaner med begrundelse i bæredygtighedshensyn. I forbindelse med Erhvervsstyrelsens planlovsevaluering i 2019 har Københavns Kommune ønsket, at der med planloven kan stilles krav om bæredygtige byggematerialer i bygninger, fx DGNB-certificering eller trækonstruktioner herunder også muligheden for at bygge høje byggerier med trækonstruktioner.

Panelet anbefaler, at man først og fremmest har fokus på en ændring af planloven, så der med lokalplanen kan stilles krav til et byggeris samlede CO<sub>2</sub>-regnskab, da det ifølge panelet er denne parameter, som er mest afgørende for et miljømæssigt bæredygtigt byggeri.

### UNDERSTØT DEN CIRKULÆRE DAGSORDEN

Panelet foreslår desuden, at kommunen understøtter den cirkulære økonomi og genbrug af materialer ved at oprette en digital og/eller fysisk materialeplads til formidling af genbrugsmaterialer mellem de forskellige aktører i byggebranchen.

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Københavns Kommune har i forbindelse med Erhvervsstyrelsens planlovsevaluering i 2019 ønsket hjemmel til at stille krav om bæredygtige byggematerialer i bygninger, fx DGNB-certificering eller trækonstruktioner herunder også muligheden for at bygge høje byggerier med trækonstruktioner, hvor det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt. De ønskede ændringer vil også kræve ændringer af gældende EU-lovgivning. Københavns Kommune har derfor også opfordret Erhvervsstyrelsen til at undersøge, om der kan være andre muligheder for regulering eller incitamenter, der vil kunne bidrage til et mere bæredygtigt byggeri.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At bæredygtighed i byggeriet bliver indarbejdet i lovgivningen og bliver standard, så bæredygtige tiltag ikke baseres på frivillighed, men bliver fælles for alle og baseret på lovkrav.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Indenrigs- og boligministeriet med opfordring fra fx Københavns Kommune.



*CO<sub>2</sub>-regnskab er et godt værktøj til at opnå miljømæssig bæredygtighed. Man bør kræve en redegørelse for bebyggelsens CO<sub>2</sub>-regnskab for at få byggetilladelse. Et CO<sub>2</sub>-regnskab med dokumentation fra bygherres side er et bedre værktøj end at stille krav om noget specifikt som fx genbrugsmaterialer.*

- Dorthe Keis, Arkitema

## Tema 3

# Gode, billige boliger til alle

### De politiske mål

København skal være en by for alle. En by, hvor der ikke kun er boliger til de rigeste, men hvor også københavnere med mellemindkomster og lavere indkomstgrupper har råd til at bo.

Dette fremgår bl.a. af Kommuneplan 2019, hvor målet er at etablere 60.000 nye boliger for at sætte en dæmper på bolig efterspørgslen. Desuden er boligstørrelserne revideret, så det fremover vil være muligt at opføre familieboliger ned til 40 m<sup>2</sup> i byudviklingsområderne med forventning om, at dobbelt så mange små boliger vil blive opført – en indsats, som også forventes at have en prisdæmpende effekt.

Endelig løftes den politiske målsætning om boliger for alle af den almene sektor, der tilbyder hver tredje bolig til den boligsociale anvisning. Ud af kommuneplanens 60.000 nye boliger skal hver fjerde således være almen svarende til 15.000 nye almene boliger.

### Hvilke udfordringer ser panelet?

Panelet peger på fire primære udfordringer i forhold til at nå de politiske mål om at sikre boliger til alle indkomster:

#### 1. De små boliger stiller krav til boligkvalitet

Med kommuneplanens revision af boligstørrelserne, kan vi i København forvente, at 50 pct. af nybyggeriets boliger i fremtiden vil være små. Dette kræver

fokus på bokvaliteten af de små boliger, som typisk er udfordrede på faktorer som tilstrækkeligt dagslys, funktionalitet og disponering.

#### 2. Flere boliger gør det ikke alene

Panelet er kritiske over for kommuneplanens antagelse om, at et større udbud af boliger automatisk vil lægge en dæmper på boligpriserne, da boligmarkedet i de store byer er mere komplekst end den klassiske markedsanalyse. Der skal derfor andre og flere tiltag til, hvis man ønsker flere billigere boliger i København.

#### 3. Selv en ny almen bolig er i dag en dyr bolig

Undersøgelser af det københavnske boligmarked har vist, at det primært er personer med høje indkomster, som de nye boliger kommer til gode. Det gælder også de nye almene boliger, som primært kommer københavnere med mellemstore indkomster til gode.

#### 4. Høje grundpriser presser prisen på de almene boliger op

Den almene boligsektor er i disse år udfordret af høje grund- og byggepriser i København. Dette gør det dels svært for de almene boligorganisationer at finde egnede byggegrunde, og dels at opføre byggerierne inden for det statsfastsatte maksimumbeløb.

### KØBENHAVNS KOMMUNE HAR BL.A. SOM MÅL FREM MOD 2025

- At København i 2050 er en by for alle, hele livet. Tæt men rummelig (Fællesskab København – Vision for 2025).
- At skabe plads til 100.000 nye københavnere i 2031 (Københavns Kommuneplan 2019).
- At udlægge nye byudviklingsområder og skabe plads til 60.000 nye boliger frem mod 2031 (Københavns Kommuneplan 2019).
- At sætte et mål om, at mindst hver fjerde nye bolig skal være almen, svarende til op mod 15.000 almene boliger frem mod 2031 (Københavns Kommuneplan 2019).
- At skabe rammer for 12.000 nye ungdomsboliger, hvoraf 7.500 skal være almene ungdomsboliger, frem mod 2031 (Københavns Kommuneplan 2019).
- At revidere boligstørrelsesbestemmelserne og skabe mulighed for flere mindre boliger (Københavns Kommuneplan 2019).

## Anbefalingerne

### Hvordan kan Københavns Kommune og byggeriets parter bedst skubbe boligbyggeriet i retning af gode, billige boliger?

Panelet peger på i alt seks konkrete anbefalinger til, hvordan Teknik- og Miljøudvalget og forvaltningen i samarbejde med andre aktører kan understøtte realiseringen af Københavns Kommunes politiske målsætninger for et bæredygtigt København.

På de følgende sider præsenteres anbefalingerne til Tema 3:

#### Anbefaling 8

Opret et eksperimentarium for gode, billige boliger.

#### Anbefaling 9

Stil krav til de små, billige familieboliger for at sikre sammenhæng mellem kvalitet og pris.

#### Anbefaling 10

Muliggør billige boliger gennem regulering, og stil fx krav om 10 pct. billige boliger i alle lokalplaner.

#### Anbefaling 11

Fortæt i almene boligområder – byt byggeretter.

#### Anbefaling 12

Gør det muligt at sælge nøglefærdigt byggeri til de almene boligorganisationer.

#### Anbefaling 13

Fokuser på gennemsigtighed og fælles takt i godkendelses- og udbudsprocesser, når privat og alment bygges sammen.



## Opret et eksperimentarium for gode, billige boliger

Panelet anbefaler, at der bygges et eksperimentarium for gode, billige boliger i form af en række konkrete boligprojekter, som skal udføres i 1:1 i byudviklingsområder.

Panelet peger på, at kvaliteten af billige boliger generelt er dalende, og at der samtidig er behov for at se på snitfladerne mellem planlov og bygningsreglement.

Billig-bolig-eksperimenterne skal derfor være et samarbejde mellem byggebranchen, kommune og stat med det formål at bygge sig frem til gode eksempler på gode, billige boliger, hvor kvalitet og pris ikke er en konflikt:

1. Mange af de tiltag, som bidrager til at løfte en boligs kvalitet, gør boligen dyr.
2. En række af de lovgivningsmæssige krav til fx tekniske installationer giver ikke nødvendigvis mening for små boliger.
3. En ejendomstype som altangangshuset har historisk set et dårligt ry pga. efterkrigstidens store montagebyggerier. I mange nyere lokalplaner er det derfor ikke muligt at bygge altangange. Men netop altangangen er billig at opføre, og nyere projekter har vist, at altangangen har et potentiale i forhold til at skabe fælles- og naboskab. Eksempelbyggerier i 1:1 vil således kunne bidrage til at udvikle nye og tidssvarende versioner af altangangshuset, hvor kvaliteten sikres i form af fx opholdsmuligheder på altangangen, en større etagehøjde som sikrer dagslyset i boligerne, en øget fleksibilitet eller andre arkitektoniske tiltag.

### //

*Vi bør i højere grad tænke i funktioner frem for kvadratmeter. Fuldt udstyret køkken og bad er vigtige funktioner. En kvalitet for dem, der bor i små boliger, er desuden, at boligen tilbyder fleksibilitet, så den kan tilpasses familiens behov over tid.*

– Anne Hedegaard Winther,  
BUILD (AAU) og Fonden for  
Billige Boliger

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Der er et generelt politisk ønske om flere billige boliger for at sikre den blandede by – uden at dette går ud over boligkvaliteten. I Kommuneplan 2019 er minimumsstørrelsen for familieboliger revideret, så det nu er muligt at bygge familieboliger ned til 40 m<sup>2</sup>.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At få ny viden og aktuelle eksempelprojekter, der kan vise nye veje for billige boliger, som også har en høj boligkvalitet.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Indenrigs- og Boligmysteriet i samarbejde med Københavns Kommune og private bygherrer.



## Stil krav til de små, billige familieboliger for at sikre sammenhæng mellem kvalitet og pris

Panelet peger på, at små boliger ikke nødvendigvis er billige. Det skyldes, at små boliger skal leve op til de samme krav til fx køkken, teknik og parkering som boliger med et langt større boligareal. Dermed udgør udgifterne og arealoptaget til fx tekniske installationer procentuelt en større andel af økonomien og pladsen, når det gælder de små boliger. Hvis de små boliger også skal være billige, anbefaler panelet derfor følgende:

1. Mindre krav til parkering, da udgifter til parkering fordyrer byggeriet. Kunne man fx erstatte en række af de private pladser med delebiler?
2. Placering af små lejligheder i gavl eller altangangshus, da dette er de billigste løsninger i forhold til at skabe kvalitet.

Panelet peger samtidig på en række krav til at sikre kvaliteten af de små familieboliger ned til 40 m<sup>2</sup>, der ellers ikke af panelet vurderes til at have tilstrækkelig kvalitet som familiebolig:

3. Samme størrelse på fællesarealer som ved studieboliger. Det private boligareal skal suppleres med forskellige programmerede fællesarealer, da en primær udfordring ved små boliger er manglende privatliv (fx rum til lektier og arbejde) og socialt liv (fx plads til at have gæster).
4. Øget loftshøjde, da dette skaber mulighed for fx en hems og forbedrer indeklimaet, som også er udfordret ved et lille boligareal.
5. Der skal sikres godt dagslys og god ventilation i lejlighederne.

Panelet anbefaler, at Københavns Kommune ser på disse parametre i sammenhæng, da anbefalingerne til hhv. pris og kvalitet både kan understøtte og være i konflikt med hinanden.

Endelig foreslår panelet, at anbefalingerne indgår i et katalog til den private bygherre, så der sikres en ensartet myndighedsbehandling.

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

I forlængelse af kommuneplanens revision af boligstørrelserne er Teknik- og Miljøforvaltningen gået i gang med at udarbejde et administrationsgrundlag, som skal bidrage til at sikre kvaliteten af de små boliger i byudviklingsområderne. Administrationsgrundlaget har bl.a. til formål at kvalificere dialogen med bygherrer om udviklingen af de små boliger samt myndighedsbehandlingen af denne boligtype for planlæggere og byggesagsbehandlere.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At sikre kvaliteten af de små boliger i forlængelse af kommuneplanens revision af boligstørrelserne, da det med Kommuneplan 2019 er muligt at opføre familieboliger på 40 m<sup>2</sup> fremfor 50 m<sup>2</sup> i bruttoetageareal.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Med mandat fra Teknik- og Miljøudvalget kan Teknik- og Miljøforvaltningen ændre praksis, så det fremover bliver fast procedure i lokalplaner at stille skærpede krav til små familieboliger, hvor det er muligt.



*Når vi kigger på de mindre boliger, så bør vi have en mere fleksibel planlægning, så vi kan spille på flere strenge. Ellers er 40 m<sup>2</sup> for lidt. Dette kunne fx være mindre krav til parkering og mulighed for altangange, som sagtens kan bidrage til en god bolig og bringe fællesskab ind.*

– Dorthe Keis, Arkitema

## Muliggør billige boliger gennem regulering, og stil fx krav om ti pct. billige boliger i alle lokalplaner

Panelet anbefaler, at billige boliger reguleres gennem lovgivningen i lighed med kravet om 25 pct. almene boliger. Dette kunne fx ske ved, at Københavns Kommune stiller krav om ti pct. billige boliger i nye lokalplaner.

I København udgør de billige boliger en pct. af boligmassen svarende til ca. 3.100 almene familieboliger med en husleje under 3.450 kr. om måneden. Boliger i de nye byområder, også almene boliger, har typisk en husleje, som ligger betydeligt over det niveau. Det gør det svært for lavindkomstgrupper at få adgang til nye boliger.

Panelet foreslår, at Københavns Kommune arbejder på at muliggøre, at man i lokalplaner kan arbejde specifikt med placering og udformning af billige boliger i et område og dermed tilvejebringe fx ti pct. billige boliger. Dette vil give en større spredning i beboersammensætningen i de enkelte lokalplanområder.

Boligkvaliteten i de billige boliger skal sikres og bør som minimum holde samme standard som de almene boliger i området.

Forslaget kan finansieres gennem offentligt tilskud eller større differentiering i huslejen ud fra parametre som placering i bygningen, sollys og udsigt. Det vil også være en mulighed at finansiere de billige boliger gennem lempeligere krav i denne del af byggeriet fx mindre parkeringsnorm, mindre pladsforbrug i opgangen eller en kombination af disse greb.

### //

*Vi må erkende, at der skal regulering til, hvis vi vil ned i pris. Kunne kommunen fx stille krav om ti pct. billige boliger i enhver lokalplan i lighed med kravet om 25 pct.-kravet for almene boliger? Kvaliteten skal selvfølgelig sikres, og placeringen af boligerne skal ske på baggrund af en faglig helhedsvurdering af det samlede karrébyggeri.*

– Hans-Bo Hyldig, FB-Gruppen

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde med Økonomiforvaltningen bidraget med input til Erhvervsstyrelsens evaluering af planloven i 2019.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

At billige private boliger sikres og reguleres gennem lovgivningen, og dermed gøres til et fast parameter i nye lokalplaner. Dermed bliver billige boliger også den private udviklers ansvar, uden at billige boliger nødvendigvis betyder små boliger.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Indenrigs- og Boligministeriet på opfordring fra fx Københavns Kommune.



## Fortæt i almene boligområder - byt byggeretter

Panelet anbefaler, at der kigges på en mulighed for fortætning af de almene boligområder, hvor der skabes en blanding af ejerformer indenfor boligområdet og samtidig sikres flere billige almene boliger i andre dele af byen.

En af de store grundejere i Københavns Kommune er de almene boligselskaber og herunder de enkelte boligafdelinger. De almene boligafdelinger har ofte meget store ubebyggede arealer, fordi bebyggelsesprocenten generelt var lavere i den periode, de blev bygget.

For at skabe flere billige boliger er panelets forslag, at der udlægges nyt privat byggeri på nogle af de store ubenyttede friarealer i almene boligbebyggelser. Men fortætningen skal ske, mod at bygherre på de private boliger opfører almene boliger et andet sted i byen på deres egne grunde, hvor den procentvise andel almene boliger er lavere. Det skal ske til samme lave grundpris som ved fortætning i det almene boligområde og være ud over de 25 pct., der i forvejen kan stilles krav om i en lokalplan.

### //

*Kan man bygge mere i eksisterende lokalplaner og hæve bebyggelsesprocent mod at bygge billige boliger. Der er plads i de almene boligområder. Det lyder måske enkelt, men er ganske svært, da det kræver en lovændring og en tilladelse til at 'tage' de frie byggeretter fra de almene boligforeninger for at skabe flere billige boliger i byen.*

- Hans-Bo Hyldig, FB-gruppen

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

Der arbejdes i øjeblikket med udvikling af de hårde ghettoområder i byen. Det betyder nogle steder fortætning med private boliger og andre steder en sløjfning af almene boliger, som konverteres til private boliger.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

Målet med anbefalingen er at understøtte den blandede by og tilbyde flere almene og billige boliger.

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Anbefalingen vil kræve en lovændring fra statslig side under Indenrigs- og Boligministeriet. Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune skal sige god for, at tillægskøbesummen bortfalder. Derudover kræver det velvilje fra boligforeningerne, som skal sige god for fortætningen.



## Gør det muligt at sælge nøglefærdigt byggeri til de almene boligorganisationer

Panelet anbefaler, at der arbejdes på, at almene boligorganisationer kan købe støttet nøglefærdigt nybyggeri af private bygherrer, da det i nogle tilfælde vil gøre det billigere og mere effektivt at realisere almene boliger.

Nøglefærdigt byggeri skal være et supplement til de kendte løsninger, hvor den almene boligorganisation er bygherre, eller den delegerede bygherremodel, hvor en privat bygherre bygger på vegne af den almene boligorganisation. Med muligheden for at købe nøglefærdigt byggeri vil de almene boligorganisationer også få mulighed for at overtage færdigbyggede boliger for så at leje dem ud. Helt på linje med fx en pensionskasse.

Anbefalingen forudsætter, at der i aftalerne om køb af nøglefærdigt byggeri kan indarbejdes de samme kvalitetskrav, som når de almene boligorganisationer er bygherrer.

Køb af nøglefærdigt byggeri vil fortsat medføre en lovpligtig udbudsproces, men panelet lægger op til, at der åbnes for både aftaler om nøglefærdigt byggeri og køb af allerede færdige boliger. Udbudsprocessen forenkles yderligere i det tilfælde, hvor en udvikler producerer boliger efter de almene boligselskabers kvalitetskrav, men uden foregående købsaftale. Hvis boligerne sælges, efter de er færdige, vil der ikke være krav om, at byggeriet skal i udbud. De almene boligselskaber vil i begge tilfælde kunne købe boligerne på lige fod med private investorer. Panelet vurderer, at begge løsninger vil kunne nedbringe de samlede byggeomkostninger og være med til at sikre hurtigere realisering af almene boliger.

### //

*Vi ville gerne tage imod nøglefærdigt byggeri, men det kan vi ikke, som lovgivningen er nu. Kvaliteten skal selvfølgelig sikres, men det vil være en god mulighed at have i værktøjskassen*

– Michael Demsitz,  
Boligkontoret Danmark

### FRA PANEL TIL POLITIK

- **Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?**

I Teknik- og Miljøforvaltningen arbejdes der på at sikre eksekveringen af alle de almene boligbyggeretter, der planlægges ved udnyttelse af 25 pct.-kravet i nye lokalplaner.

- **Hvad er målet med anbefalingen?**

Målet er at sikre hurtigere og mindre ressourcekrævende eksekvering af de almene boliger.

- **Hvem kan få anbefalingen til at ske?**

Københavns Kommune kan henvende sig til staten med ønske om en lovændring. Indenrigs- og Boligministeriet kan ændre almenboligloven.





## Fokuser på gennemsigtighed og fælles takt i godkendelses- og udbudsprocesser, når privat og alment bygges sammen

Panelet anbefaler, at der er fokus på den fælles forståelse af processer og godkendelsesprocedurer, når det almene byggeri møder kommunen, og når private og almene skal samarbejde om udbudsprocesser.

Når der bygges almene og private boliger som en del af en samlet bebyggelse, kan det være en udfordring at gennemskue og opnå samtidighed i godkendelsesprocesserne i myndighedsbehandlingen, så fordyrende forsinkelser undgås. Det samme gør sig gældende i byggefasen, når det almene byggeri skal i udbud og dermed kan komme til at køre i en anden takt og med andre entreprenører end det private byggeri.

Panelet foreslår at Københavns Kommune fortsætter arbejdet med at skabe fælles takt i processerne, når der skal godkendes almene projekter, så processen bliver så smidig som muligt, og man som byggherre møder ét team i myndighedsbehandlingen af det almene og private boligbyggeri.

### //

*Det er vigtigt med transperens. Processerne skal være så gennemsigtige som muligt - hvad skal man som privat byggherre kunne håndtere, når man skal udvikle noget, hvor almene boliger er en del af projektet.*

– Henrik Mielke,  
Enemærke & Petersen

### FRA PANEL TIL POLITIK

#### ● Hvilket arbejde tapper anbefalingen ind i?

I Teknik- og Miljøforvaltningen blev der i efteråret 2020 lavet nye tiltag for at strømline processerne i myndighedsbehandlingen af privat og alment byggeri for at understøtte en effektiv realisering af de mange almene boligbyggeretter særligt i nye lokalplanområder.

#### ● Hvad er målet med anbefalingen?

Målet med anbefalingen er at eliminere de hindringer, som kan gøre det unødigt dyrere at bygge almene boliger i sammenhæng med private boliger

#### ● Hvem kan få anbefalingen til at ske?

Teknik- og Miljøforvaltningen, private bygherrer og almene boligorganisationer kan i fællesskab arbejde med at optimere forventningsafstemninger og processer.





## **Den sammenhængende by og gode, billige boliger**

- 13 anbefalinger fra panelet

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
PARC  
Marts 2021

*Layout: TMF Design*

*Foto: Troels Heien og Ursula Bach Københavns Kommune*

*Vandkunsten*

*Sandra Gonon*