



Til Økonomiudvalget

12. marts 2019

Forventede konsekvenser ved forskellige modeller for krav til boligstørrelser

Sagsnr.
2018-0153326

Dokumentnr.
2018-0153326-17

Sagsbehandler
Maja Busck

På Økonomiudvalgets møde den 19. februar 2019 fremsatte Borgmester Sisse Marie Welling ønske om frem mod behandling af kommuneplanen, at modtage Økonomiforvaltningens bud på fordele og ulemper samt konsekvenser for de forskellige modeller for krav til boligstørrelser.

Besvarelse

Der er mange forskellige eksempler på regulering af boligstørrelser i Danmark og internationalt. I analysen af boligstørrelsesbestemmelser har Økonomiforvaltningen opstillet tre potentielle modeller, som viser det brede spænd i reguleringsmulighederne. Modellerne er uddybet nedenfor.

Fuld liberalisering

Dermed ingen krav til boligstørrelser.

+ En enkel og fleksibel model, hvor ejendomsudviklere fastlægger hvilke størrelser boliger der opføres. Der må forventes flere små boliger, jf. internationale erfaringer fra fx Rotterdam og Malmø.

÷ Der er ingen mulighed for at regulere boligpolitiske målsætninger, fx blandet boligsammensætning. Dermed er der risiko for, at der skabes områder med ensartede boligstørrelser, hvorimod den nuværende gennemsnitsmodel skaber incitament til blandende boligstørrelser. Hvis der bygges færre store boliger, forventes det at medføre prisstigninger på de store boliger generelt i kommunen grundet knaphed.

Delvis regulering

En delvis regulering kan eksempelvis udformes således, at 50 % af etagearealet kan disponeres frit og 50 % skal indrettes med boliger på 95 m² i gennemsnit.

+ Denne model er mere fleksibel end den gældende regulering i Københavns Kommune. Modellen muliggør en balancen mellem markedsdrevet udvikling og boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle.

÷ Det sikres ikke ved direkte regulering, at der opføres små boliger. Ejendomsudviklere efterspørger i øjeblikket at bygge flere mindre og

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

mellemstore boliger og forventes derfor at ville udnytte de nye muligheder.

Delvis regulering i stil med de gældende bestemmelser

En sådan model kunne eksempelvis tage udgangspunkt i ovenstående model, hvor 50 % af etagearealet kan disponeres frit, men med tilføjelse af et krav om en vis andel små boliger.

+ Denne model giver sikkerhed for, at der etableres både små og store boliger, som imødekommer efterspørgslen fra forskellige befolkningsgrupper.

÷ Modellen har været kritiseret for at være for kompleks, både for ejendomsudviklere og planmyndighed, da de forskellige krav kan være svære at realisere i det enkelte projekt, og der ofte er behov for store regneark for at holde styr på, at alle krav er opfyldt. Det skal desuden bemærkes, at et krav om små boliger vil være uhensigtsmæssigt i de områder, hvor man ønsker at tilføre flere store boliger, som fx i Tingbjerg.

Baggrundsanalyser

Forvaltningen henviser til analyse af det fremtidige boligbehov i København samt analyse af boligstørrelsesbestemmelser for yderligere belysning af spørgsmålet.

Analyserne kan læses her:

https://www.kk.dk/sites/default/files/analyser_til_kommuneplan_2019.pdf