



Bilag 5- Befolkningsvækst og boligrummelighed

03-03-2011

Antallet af indbyggere i Københavns Kommune vokser for tredje år i træk med næsten 10.000 indbyggere. Befolkningsvæksten i København er således på et – i nyere tid – historisk højt niveau.

Sagsnr.
2011-30947

Befolkningen udgjorde 539.542 personer den 1. januar 2011.

Dokumentnr.
2011-162553

Befolkningsvæksten stiller kommunens planlægning over for en række udfordringer på både kort sigt (budgetlægning i forbindelse med offentlig service, fx børneinstitutioner) og lang sigt (kommuneplanlægning for boliger og byudvikling).

Sagsbehandler
Tue Rex
Simon Schou Jakobsen

Befolkningsprognose for 2025

Københavns Kommunes befolkningsprognose 2011 forventer, at der vil være 637.000 indbyggere i 2025. Det svarer til en vækst på 97.000 indbyggere i forhold til 2011.

Tabel 1 Befolkningsprognoser, 1.000 indbyggere

	Københavns Kommune Prognose 2011
Indbyggere 1.1.2011	540
Prognose 1.1.2025	637
Befolkningsvækst 2010 – 2025	97

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 6A
1599 København V

Telefon
3366 2671

E-mail
tur@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Københavns Kommunes befolkningsprognose anvender fire basisår som grundlag for fremskrivningen for at sikre den rette balance mellem kort- og langtidstendenser. De parametre som indgår i fremskrivningen er baseret på fødsler, dødsfald og flyttebevægelser de seneste år.

Befolkningsprognose 2011 er således baseret på årene 2007-2010, hvor befolkningstilvæksten har været meget høj. Økonomiforvaltningen vurderer, at prognosen derfor skal læses med en vis forsigtighed. Langtidsprognoseerne for befolkningsvæksten er generelt behæftet med betydelig usikkerhed.

Boligrummelighed i forslag til Kommuneplan 2011

En markant befolkningsvækst på ca. 97.000 nye københavnere vil skabe behov for op mod 45.000 nye boliger i Københavns Kommune. Behovet for nye boliger kan vise sig at være mindre, bl.a. fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse forventes at stige.

Der er i forslag til Kommuneplan 2011 mulighed for at bygge ca. 30.000 boliger i byudviklingsområderne. Der vurderes samtidig at være plads til mindst 6-7.000 boliger i den eksisterende by.

Økonomiforvaltningen vurderer, at arealudlægget til boliger er i underkanten af hvad der er behov for i forhold til befolkningsprognosen. Økonomiforvaltningen anbefaler dog, at der ikke udlægges yderligere arealer i Kommuneplan 2011. Det skyldes:

- At befolkningsprognosen bør vurderes konservativt, idet den baseres på fire basisår med meget høj befolkningsvækst.
- At boligmarkedet fortsat er præget af afmatning og at det derfor må forventes, at der vil gå yderligere nogle år før nybyggeri af boliger når op på niveau med befolkningsudviklingen.
- At nye større arealudlæg risikerer at skabe usikkerhed blandt grundejere og investorerne om kommunens strategi.
- At nye større arealudlæg risikerer at svække kommunens ønske om fokuseret byudvikling, hvilket kan føre til at områderne ikke færdiggøres (Ørestad og Sydhavn) eller ikke kommer godt fra start (Carlsberg, Nordhavn og Valby).

Økonomiforvaltningen følger udviklingen i befolkningsprognosen tæt og vil på den baggrund revurdere behovet for arealer til boligformål i forbindelse med Kommuneplanstrategi 2014 og Kommuneplan 2015.

Rummelighed i byudviklingsområder

Der er en rummelighed (dvs. arealudlæg) i kommunens byudviklingsområder på ca. 30.000 boliger, jf. tabel 2.

Tabel 2 Skønnet rummelighed i byudviklingsområder pr. 1.1.2011

Område	Områder udlagt til byudvikling i planperioden (2011-2022)	Perspektivområder (Efter 2023)
Valby Industrikvarter	3.200	
Carlsberg	2.600	
Sydhavnen (inkl. Bådehavnsgade)	7.000	900
Islands Brygge / Artillerivej Syd	1.200	
Ørestad (inkl. Faste Batteri)	8.700	
Østamager	2.700	3.800
Refshaleøen (inkl. Margretheholm)	700	4.800
Nordhavn (inkl. Søndre Frihavn/ Marmormolen)	3.600	14.800
Østre Gasværk	600	
Godsbaneterrænet		4.000
Total	30.300	28.300

Det skønnes, at op mod 2/3 af rummeligheden i planperioden er lokalplanlagt når lokalplanerne for Faste Batteri og Nordhavn vedtages i løbet af 2011.

Der er desuden en yderlige rummelighed på godt 28.000 boliger i perspektivområderne (bl.a. Ydre Nordhavn, Refshaleøen, Godsbaneterrænet). Det vil kræve betydelige investeringer i vejforbindelser og kollektiv trafik at 'aktivere' byudviklingsmulighederne i perspektivområderne, særligt Refshaleøen.

Rummelighed i eksisterende byområder

Det skal desuden bemærkes, at der er en betydelig rummelighed til boligbyggeri i eksisterende byområder, fx ved nybyggeri på arealer som ikke er omfattet af rækkefølgeplanen, omdannelse af erhvervsbebyggelse, indretning af lofter i karrébebyggelse, påbygninger på lavere etagebebyggelse m.v. Forvaltningen skønner, at alene de større byggemuligheder som kendes i dag, kan rumme over 4.000 boliger.

I perioden 2003-2010 udgjorde boligbyggeriet i eksisterende byområder ca. 30 % af det samlede boligbyggeri. Det antages på den baggrund, at 20-25 % af alle nye boliger de kommende år opføres som led i omdannelse og fortætning i eksisterende byområder. Med en forventning om op mod 30.000 nye boliger frem mod 2025 svarer det til opførsel af 6.000-7.500 nye boliger i de eksisterende byområder.

Tomme boliger

Antallet af tomme boliger i Københavns Kommune er faldende efter flere år på et højt niveau. Der vurderes således at være godt 17.000 tomme boliger pr. 1.1.2011. Det svarer til et fald på ca. 1.000 boliger siden samme tidspunkt sidste år.

De tomme boliger skønnes at fordele sig på følgende måde:

- 7.000-8.000 boliger er beboet på særlige vilkår, hvor kommunen har accepteret, at der ikke er tilmelding til folkeregisteret, eller at de står midlertidig eller varigt tomme (boliger til medarbejder ved ambassader og internationale organisationer, pendlerboliger til folketingspolitikere, boliger til gæsteforskere, udslusningsboliger til narkomaner og løsladte, samt almindelige boliger uden bopælspligt m.fl.)
- 5.000-6.000 kortvarigt tomme pga. almindelige flytninger m.v.
- ca. 4.000 'overnormalt' tomme boliger, heraf ca. 1.800 i nybyggeriet (efter 2004)

Konklusion

En befolkningsvækst på ca. 97.000 indbyggere frem mod 2025 vil skabe behov for op mod 45.000 nye boliger.

Med et eksisterende arealudlæg i byudviklingsområderne på godt 30.000 boliger samt betydelige omdannelses- og fortætningsmuligheder i den eksisterende by (skønnet mindst 6-7.000 boliger), vurderes der at være tilstrækkelig rummelighed til fremtidens københavnere i første del af planperioden (frem mod 2017).

Det bemærkes desuden, at der er op mod 4.000 reelt tomme boliger.

På den baggrund fastholdes rækkefølgen for byudvikling i forslag til Kommuneplan 2011. Hermed fastholdes også muligheden for en fokuseret byudvikling de kommende år, der skal skabe synergi mellem offentlige og private investeringer.

Forvaltningen vil løbende analysere befolknings- og boligudviklingen med henblik på at justere rækkefølgeplanen, hvis det bliver nødvendigt at inddrage nye arealer til byudvikling. Det relativt lange perspektiv (2025) betyder, at kommunen har gode muligheder for at planlægge for ny byudvikling i perspektivområderne. Der vil i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplanstrategi 2014 blive lavet en analyse af behovet for nye arealudlæg i Kommuneplan 2015.