



## **Bilag 15**

04-03-2008

Sagsnr.  
2008-27243

## **Modeller for boligstørrelser og parkering på Christiania**

Dokumentnr.  
2008-127890

### **Boligstørrelser**

Sagsbehandler  
Grith Kyrsted  
Susanne Krigslund

#### *Generelle bestemmelser*

I kommuneplanens generelle rammer er der med henblik på at øge antallet af familieegnede og fremtidssikrede boliger i kommunen fastlagt rammer for størrelsen af nye boliger. Nye boliger i Københavns Kommune, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, skal være på mindst 75 m<sup>2</sup>, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m<sup>2</sup> – med mindre:

- Der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet dog boliger under 75 m<sup>2</sup> normalt ikke må udgøre mere end 10 % af boligerne i lokalplaner i B-, C- og S-områder.
- Særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.
- Der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Udregning af boligstørrelser: En bolig er i denne sammenhæng en afgrænset enhed med adgang til toilet og køkken. Boligareal udregnes som bruttoetageareal, hvor der måles på de udvendige sider af bygningen. Hvis der er tale om lejligheder med fællesarealer inde i samme bygning, vil disse blive fordelt ud på lejlighederne ved udregningen af boligens bruttoetageareal. Hvis flere personer deler en stor bolig, til eksempelvis bofællesskab, kollektiv eller lignende, vil det kun blive regnet som én bolig, og bidrager på den måde til at bringe den gennemsnitlige boligstørrelse op.

#### *Bestemmelser på Christiania*

Med henblik på at skabe gode rammer for eksperimenterende boligbyggeri med særlige bo- og byggeformer på Christiania samt fastholde mulighederne for en boligstruktur, der er tilpasset Christianias befolkningsmæssige sammensætning, foreslås der fsva. nybyggeriet, fastlagt følgende særlige bestemmelser vedrørende boligstørrelser på Christiania.

### **Center for Byudvikling**

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 2514

E-mail  
gky@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk

Den gennemsnitlige boligstørrelse skal i udgangspunktet mindst være 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Der optages dog i lokalplanen bestemmelser, der fraviger kravet om gennemsnitlige boligstørrelser ved eksperimenterende boligprojekter og boligopdelinger, når hensynet til særlige bo- og byggeformer tilsiger dette. Der må ikke indrettes boliger under 25 m<sup>2</sup>.

Modellen vurderes at harmonere med indholdet i oplægget, som Slots- og Ejendomsstyrelsen afleverede til Københavns Kommune som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag for Christiania.

## **Parkering**

Miljøministeriet offentliggjorde i 1991 den første lokalplan for Christiania. Lokalplanen forudsætter, at beboerne parkerer deres egne biler indenfor Christianiaområdet. Lokalplanen udlagde areal til parkering ved Bådsmadsstræde og Refshalevej.

Det har også været udgangspunktet for drøftelserne af det nu kommende lokalplanforslag med kommuneplantillæg, at parkering fortsat skal løses på Christianias egen grund.

Samtidigt er christianialovens mål om udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København tilgodeset ved at etablere parkering i Christianias randområder ved Bådsmadsstræde, Refshalevej og Forlandet, samt for nybyggeriets vedkommende en så stor del som muligt i konstruktion.

### *Eksisterende parkering*

Københavns Kommune har opgjort, at der i dag er registreret ca. 140 licenser til parkering for beboere med adresse på Christiania. Det indebærer, at det nuværende arealudlæg til parkering har brug for at blive suppleret. Eksisterende parkeringsbehov kan ikke løses i en lokalplan, så derfor vil Københavns Kommune indgå en aftale med staten om omlægning af Bådsmadsstræde og Refshalevej frem til nr. 6 for at udvide antallet af parkeringspladser i det væsentligste på Christianias egen grund. Det vurderes, at det ved udvidelse af de to veje ind mod Christiania umiddelbart vil være muligt at øge antallet af parkeringspladser fra 69 til 142 pladser.

Etablering af ovennævnte parkeringspladser sker ved omlægning af eksisterende vejarealer og arealer, der udlægges til vej. Efter anlæg af parkeringspladserne på terræn forudsættes det, at arealerne overgår til offentlig vej, hvorefter de vil indgå i parkeringszonen på Christianshavn. Refshalevej og Bådsmadsstræde forudsættes omlagt af grundejeren i forbindelse med den indledende matrikulering af området.

### *Parkering ved nybyggeri*

Parkeringspladser til nybyggeri skal anvises i lokalplanen og anlægges i takt med at nybyggeriet etableres. Forvaltningen foreslår, at der fastsættes et særligt krav til parkering på 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> i forbindelse med nybyggeri på Christiania. Parkeringskravet er begrundet i christianialovens mål om udvikling af Christiania som et grønt og bilfrit kvarter i København, samt aftalen mellem staten og Christiania om rammerne for områdets fortsatte udvikling. Dette betyder, at der samlet set skal etableres godt 130 parkeringspladser i forbindelse med det nybyggeri, som lokalplanen åbner mulighed for. 50 % af disse pladser skal etableres i konstruktion ved byggerierne på Røde Sols Plads og i Sydområdet. De resterende parkeringspladser skal etableres på terræn i kanten af lokalplanområdet - og anlægges af grundejerne, i takt med at nybyggeriet etableres. En del af nybyggeriet (2.000 m<sup>2</sup>) er genhusningsbyggeri og indgår som sådan i beregningen af den eksisterende bilpark.

Fra Refshalevej nr. 6 og nordpå er der mulighed for at etableres parkering i sammenhæng med evt. ny bebyggelse langs Refshalevej. Det forudsætter tilladelse fra Kulturarvstyrelsen, da det vil berøre det fredede fortidsminde. Derfor har forvaltningen valgt at se på parkering på denne strækning som en mulighed - men ikke umiddelbart realisabel.

Såfremt det efter den første fase af nybyggeri viser sig, at bilejerskabet her ikke svarer til parkeringsnormen, kan kommunen regulere parkeringskravet for det efterfølgende nybyggeri på baggrund af et tillæg til kommuneplanen og lokalplanen.

Modellen vurderes i det væsentligste at ligge indenfor rammerne af det oplæg, som Slots- og Ejendomsstyrelsen afleverede til Københavns Kommune som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag for Christiania.