



Bilag 1: Notat om bestemmelser om boligstørrelser

I dette notat beskrives baggrunden for bestemmelserne om boligstørrelser i kommune- og lokalplaner og hvilken betydning det har haft for produktionen af boliger i København. Der rettes et særligt fokus på de nye bestemmelser i Kommuneplan 2015 og hvilke muligheder det giver for at opføre mindre boliger. Der fremlægges endelig forskellige modeller for, hvordan kommuneplanens bestemmelser kan revideres yderligere med henblik på at fremme mulighederne for at opføre flere mindre boliger.

19-09-2017

Sagsnr.
2017-0285795

Dokumentnr.
2017-0285795-1

Sagsbehandler
Tue Rex

Indhold

Bilag 1: Notat om bestemmelser om boligstørrelser	1
Sammenfatning	2
Baggrund for bestemmelserne om boligstørrelser	3
Nye boliger i perioden 2000-2016	3
Udvikling i boligbestanden fra 2000 til 2017	4
Prisudvikling på ejerlejligheder i perioden 2000-2017	5
Nye bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015	7
Vurdering af boligbehovet efter boligens størrelse	7
Bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015	9
Foreløbige erfaringer med de nye boligstørrelsesbestemmelser	11
Modeller for ændring af bestemmelser om boligstørrelser	12
Model A: Aflysning af bestemmelser om boligens størrelse	12
Model B: En større del af etagearealet undtages for beregning af den gennemsnitlige boligstørrelse	12
Model C: Øget fleksibilitet koblet med krav om minimum andel større boliger og maksimal andel mindre boliger	14
Model D: Krav til gennemsnitlig boligstørrelse nedsættes til 85 m ²	14
Model E: Ændring af den mindste boligstørrelse i eksisterende by til 50 m ²	14
Muligheder for at ændre bestemmelser om boligstørrelser i kommuneplan og lokalplaner	15
Anbefaling	15
Kilder	16

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 6A
1599 København V

E-mail
tur@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Sammenfatning

Københavns Kommune har i mere end 20 år haft fokus på at tilvejebringe flere større boliger, bl.a. for at skabe bedre rammer for at fastholde børnefamilier. De boligpolitiske målsætninger er bl.a. udmøntet i bestemmelser om boligstørrelser i kommune- og lokalplaner. Bestemmelserne har fungeret efter hensigten: nye boliger etableret siden 2000 har haft en gennemsnitlig størrelse på 96 m².

Produktionen af nye boliger har dog ikke kunne følge med den høje befolkningsvækst. Det har været med til at skabe grundlag for stigende boligpriser for både små, mellemstore og store boliger.

Københavns Kommune har de seneste år haft øget fokus på at skabe bedre rammer for flere mindre boliger og en øget variation i boligmassen. I Kommuneplan 2011 blev der således indført krav om mindre boliger i byudviklingsområder. I Kommuneplan 2015 blev der givet mulighed for, at 25 % af etagearealet til boligformål kan fritages fra beregningen af gennemsnittet på 95 m². Formålet var at skabe øget fleksibilitet, herunder bedre muligheder for at opføre flere mindre boliger.

Det er endnu for tidligt at vurdere effekten af de nye bestemmelser i Kommuneplan 2015. Der er således endnu ikke opført boliger efter bestemmelserne. Det hænger sammen med, at det tager flere år fra et udviklingsprojekt påbegyndes til det står færdigt (planlægning, projektering, byggesagsbehandling, opførelse). Ejendomsudviklere udtrykker dog stor interesse for at bruge de nye muligheder.

I dette notat fremlægges der forskellige modeller for ændring af kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser, som vil kunne medvirke yderligere til at fremme mulighederne for at opføre flere mindre boliger. Det anbefales, at modellerne indgår i det videre arbejde med bestemmelserne om boligstørrelser.

For alle modeller gælder det, at de kun gradvist vil have betydning for boligproduktionen. Mange eksisterende lokalplaner indeholder således bestemmelser om boligstørrelser, som fortsat vil være gældende efter en ændring af kommuneplanen. Det vil bero på en konkret vurdering, om der vil kunne dispenseres fra en lokalplan eller om det vil forudsætte tillæg til lokalplanen at gøre brug af nye muligheder i kommuneplanen.

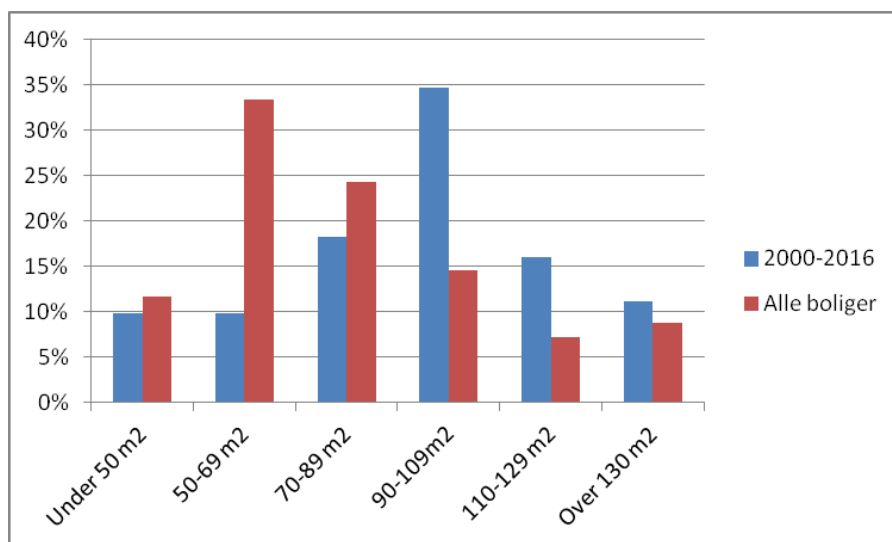
Økonomiforvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2019 laves en evaluering af de nye bestemmelser i Kommuneplan 2015, særligt med hensyn til etablering af mindre boliger. Det anbefales endvidere, at der foretages en ny analyse af behovet for antallet af boliger og boligernes størrelse på baggrund af den demografiske udvikling og udviklingen på boligmarkedet.

Baggrund for bestemmelserne om boligstørrelser

I 1990'erne blev der rettet fokus på behovet for at tilvejebringe større, familieegnede boliger i Københavns Kommune. Den eksisterende boligmasse var nedslidt og præget af mange små boliger med installationsmangler. Nye større boliger skulle gøre det attraktivt at bo i byen og hermed skabe grundlag for at fastholde børnefamilier og ressourcestærke borgere. De boligpolitiske målsætninger blev indarbejdet i strategier og planer, fx de boligpolitiske strategiplaner "Boliger for alle" i 2001 og 2005. I 2000'erne blev der desuden fastsat formelle krav til boligers størrelse i kommune- og lokalplaner med fokus på krav om større familieboliger.

Nye boliger i perioden 2000-2016

Der er etableret ca. 32.800 nye boliger i Københavns Kommune i perioden 2000-2016. Boligerne er fremkommet ved nybyggeri, omdannelse af erhverv til bolig og en mindre del som tagboliger. De nye boliger har et gennemsnitligt bruttoetageareal på 96 m². Det har været medvirkende til, at den gennemsnitlige boligstørrelse for alle byens boliger er øget fra ca. 76 m² i 2000 til ca. 81 m² i 2017.



Figur 1: Fordelingen af boliger efter størrelse i Københavns Kommune: nye boliger etableret i perioden 2000-2016 og alle boliger.

Boliger over 90 m² udgør 62 % af de nye boliger i perioden, hvilket er dobbelt så mange som i kommunen som helhed. Boliger under 70 m² udgør 20 % af de nye boliger etableret i perioden, men udgør ca. 45 % af alle boliger i byen.

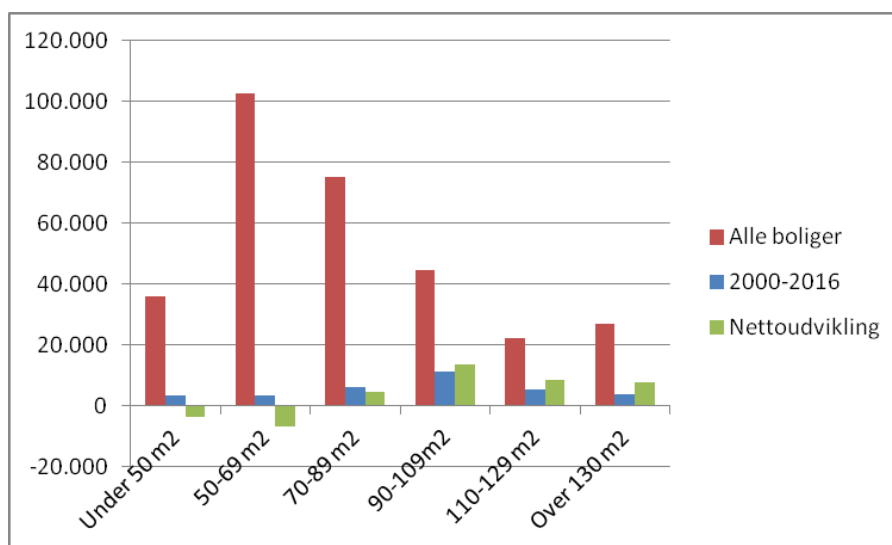
Etableringen af de mange større boliger er resultatet af kommunes boligpolitik, hvor fokus har været på at skabe en fornyelse af boligmassen med vægt på større boliger, der bl.a. efterspørges af familier med børn.

Gennem de seneste par år er der sket en markant vækst i nye boliger under 50 m². Det hænger sammen med den store interesse for at etablere ungdomsboliger, hvilket der blev sat fokus på med nye, mere fleksible bestemmelser i et kommuneplantillæg i 2014.

Bestemmelserne om boligstørrelser i kommune- og lokalplaner har således været med til at indfri kommunens boligpolitiske målsætninger.

Udvikling i boligbestanden fra 2000 til 2017

Der er ca. 307.700 boliger i Københavns Kommune (1. januar 2017). Det er ca. 23.600 flere boliger end i 2000. Nettotilvæksten er ca. 9.200 boliger mindre end antallet af nye boliger som er etableret i perioden. Det skyldes sammenlægning af boliger og desuden nedlæggelse af kondemnable boliger m.v.

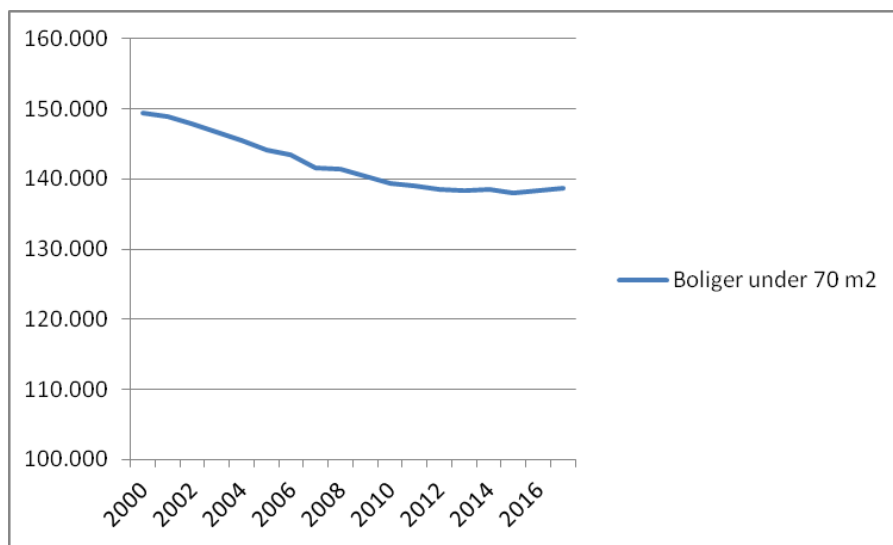


Figur 2: Boliger efter størrelse: alle boliger og boliger etableret i perioden 2000-2016 samt nettoudvikling i boligbestanden 2000-2017.

Der er kommet ca. 29.900 flere boliger over 90 m², hvilket svarer til en vækst på 10,5 %, og 4.400 flere boliger mellem 70 og 90 m², hvilket svarer til en vækst på 6,3 %. Samtidig er antallet af boliger under 70 m² reduceret med ca. 10.700 svarende til nedgang på 7,2 %. Reduktionen er sket på trods af, at der i samme periode er etableret ca. 6.500 nye boliger i denne størrelse.

Reduktionen i mindre boliger skyldes primært, at godt 15.000 boliger er sammenlagt til ca. 7.500 større boliger i perioden. Sammenlægning af boliger reguleres ikke i kommune- og lokalplaner, men af bestemmelser i boligreguleringsloven. Det lovgivningsmæssige grundlag og kommunens retningslinjer for sammenlægninger er beskrevet i bilag 2.

Reduktionen i mindre boliger er primært sket i 2000'erne, hvor der var et stort antal sammenlægninger af boliger. I 2010'erne er reduktionen aftaget og er vendt til en begyndende vækst i 2016 og 2017. Det skyldes primært en stor produktion af ungdomsboliger. I de kommende år forventes antallet af mindre boliger at øges yderligere i kraft af etablering af flere ungdomsboliger og flere mindre boliger, som der er skabt rammer for i Kommuneplan 2015.

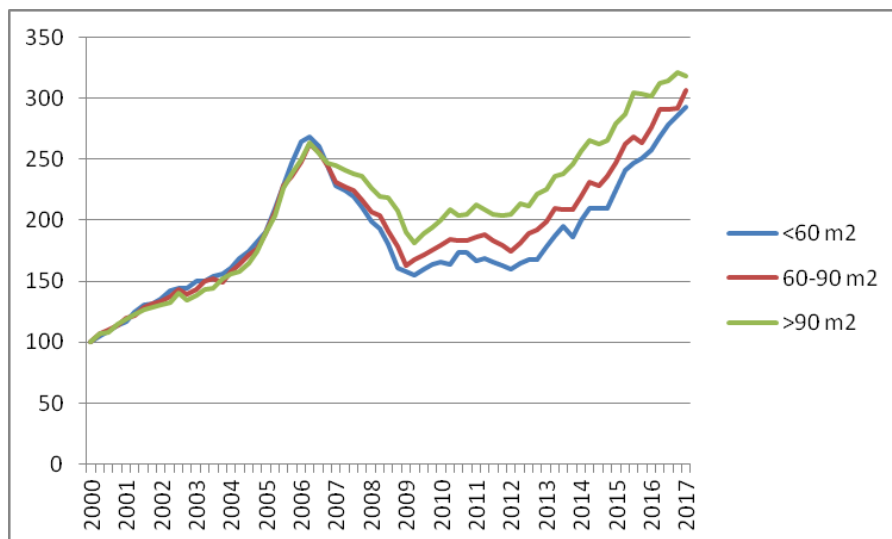


Figur 3: Antal boliger under 70 m² 2000-2017.

Der er i dag 138.700 boliger under 70 m², hvilket svarer til 45 % af alle boliger i København. Boliger mellem 50-69 m² er fortsat den mest udbredte boligtype, idet de udgør en tredjedel af alle boliger.

Prisudvikling på ejerlejligheder i perioden 2000-2017

Den store efterspørgsel på boliger i København har medført kraftigt stigende priser på ejerboliger. Mellem 2000 og 2017 er priserne på ejerlejligheder således steget med ca. 300 %. Den kraftigste prisstigning har fundet sted for lejligheder over 90 m², mens lejligheder under 60 m² har haft den mindste prisstigning, jf. figur 4.



Figur 4: Prisudviklingen for ejerlejligheder i Københavns Kommune mellem 1. kvartal 2000 – 1. kvartal 2017. (Egne beregninger på baggrund af Boligøkonomisk Videnscenter).

Gennem de seneste fem år er de største prisstigninger dog sket blandt lejligheder under 60 m² (83 %) og lejligheder mellem 60 og 90 m² (76 %), mens lejligheder over 90 m² er steget noget mindre (56 %). Den mindre vækst for store lejligheder de seneste fem år vurderes at hænge sammen med, at priserne på disse lejligheder har nået et niveau, hvor de er steget relativt mindre end andre lejligheder de seneste to år.

Udviklingen i boligpriserne er strukturelt set drevet af en kraftig befolkningsvækst, herunder befolkningsgrupper med højere indkomster, der øger efterspørgslen efter boliger. Desuden spiller konjunkturer og finansieringsmuligheder en væsentlig rolle.

Københavns Kommune har løbende udlagt arealer til byudvikling, men boligproduktionen har været meget svingende. Særligt har der været en lav produktion af nye boliger i årene efter finanskrisen (2009-2013), hvor befolkningen samtidig voksede kraftigt.

Det vurderes, at en utilstrækkelig produktion af nye boliger er blandt årsagerne til de stigende boligpriser. Det kan derimod ikke umiddelbart konkluderes, at bestemmelserne om boligstørrelser har bidraget til prisstigningerne.

Det bemærkes, at ejerlejligheder kun udgør ca. en femtedel af alle boliger i Københavns Kommune og at de faktiske boligudgifter for beboerne ikke er steget tilsvarende pga. det lavere renteniveau. I bosætningsanalysens anden del vil der blive sat særskilt fokus på

udviklingen i prisen på og tilgængeligheden til både ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger og almene boliger.

Nye bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015

I forbindelse med Kommuneplan 2015 gennemførte Økonomiforvaltningen en analyse af befolkningsudviklingen og behovet for nye boliger i Københavns Kommune. Det blev vurderet, at antallet af indbyggere vil øges med ca. 100.000 fra 2015 til 2027, og at der vil være behov for at opføre op mod 45.000 nye boliger i perioden. Den faktiske befolkningsudvikling og boligproduktion i de to seneste år understøtter denne vurdering.

Der blev i Kommuneplan 2015 sat særligt fokus på fire befolkningsgrupper:

- Børnefamilierne, der har behov for store boliger
- De unge, som både efterspørger små boliger og deleboliger
- De ældre, der bl.a. efterspørger nye boligformer
- Singler og par uden børn, der efterspørger mindre og mellemstore boliger

I Kommuneplan 2015 blev der forventet en markant vækst i antallet af børnefamilier, idet befolkningsfremskrivningen indeholdt ca. 22.000 flere børn i perioden fra 2015 til 2027. Væksten i børnefamilier skyldes primært, at byen har en ung befolkning, og at mange vælger at blive boende i byen, når de får børn. Børnefamilierne efterspørger store boliger, hvor der er plads til familien.

København oplever samtidig en markant vækst i antallet af unge og studerende. Der forventes således at komme godt 26.000 flere unge københavnere i perioden. Blandt de unge har der været en øget tendens til at flytte sammen og dele lejligheder, men der efterspørges samtidig flere ungdoms- og kollegieboliger.

Der forventes desuden igen en vækst i ældre over 65 år, mens antallet af ældre over 80 år vil være faldende. I 2027 forventes antallet af ældre samlet set at være vokset med godt 12.000 personer. Hos de ældre singler og par opleves et langt højere kvadratmeterforbrug end hos de unge.

Vurdering af boligbehovet efter boligstørrelse

I Kommuneplan 2015 blev behovet for boliger i forskellige størrelsesgrupper vurderet. Der blev først udarbejdet en vurdering på baggrund af en fremskrivning af husstandstyper i København, husstandenes nuværende boligforbrug og en fortsat fortætning i den samlede boligmasse på baggrund af de foregående års udvikling. Det

blev på den baggrund skønnet, at 45 % af de nye boliger skal være over 80 m², mens der skal opføres flest mindre og mellemstore boliger på 40-79 m², jf. tabel 1.

Boligstørrelse	Under 40 m²	40-79 m²	80-119 m²	Over 120 m²
Boligbehov pba. nuværende boligforbrug og fortsat fortætning	1.600	23.000	14.600	5.800

Tabel 1: Boligbehov efter boligens størrelse 2015-2027, afrundet (Baggrundsnotat til Kommuneplan 2015).

Der blev herefter taget hensyn til københavnernes boligpræferencer. En undersøgelse af husstande, som flyttede til København eller som flyttede internt i København i 2012, tegner således et billede af, at københavnernes generelt ønsker at bo i større boliger end angivet i tabel 1. Det skal dog bemærkes, at københavnernes ønsker dog ikke nødvendigvis svarer til deres økonomiske formåen.

I Kommuneplan 2015 blev der på den baggrund lagt vægt på at give bedre muligheder for at opføre mindre boliger, men samtidig at fastholde fokus på at fremme opførelse af større boliger. Bestemmelserne indeholder desuden fortsat et incitament til at sprede størrelsen på de boliger, som skal overholde kravet om et gennemsnit på 95 m², idet der er mulighed for at opføre flere mindre boliger, hvis der samtidig opføres større boliger. Det blev endvidere vurderet, at nye større boliger vil kunne medvirke til at frigive mindre boliger i den eksisterende boligmasse, når familier øger deres boligforbrug. Endelig blev der lagt vægt på, at større boliger er mere fleksible på lang sigt i forhold til både at kunne rumme familier med børn og kunne deles af singler.

Knaphed på store boliger kan betyde, at yngre familier og andre grupper, der ønsker at bo i større boliger, fastholdes i mindre boliger, der ikke længere passer til deres behov, eller at de må vælge at flytte fra byen. Hvis børnefamilier i stigende grad vælger at flytte ud af byen kan det medvirke til, at den forventede befolkningsvækst i Københavns Kommune aftager, idet den strukturelt set er drevet af væksten i børnefamilier.

Knaphed på mindre boliger kan betyde, at det er vanskeligt for bl.a. singler og unge par at finde en bolig. Det betyder, at singler (herunder unge studerende) i stigende grad vælger at dele boliger med andre, herunder kan være nødt til at leje værelser i større boliger.

Det bemærkes, at der forventes at blive opført betydelig flere små boliger under 40 m² i perioden 2015-2027 end angivet i tabel 1, idet der vil blive opført mange nye ungdomsboliger.

Bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015

For at sikre nye større og fleksible boliger til familier med børn og andre grupper, der ønsker at bo i større boliger, fastholder Kommuneplan 2015 kravet om en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m². For samtidig at imødekomme behovet for mindre og billigere boliger til eksempelvis singler og par, indeholder Kommuneplan 2015 nye muligheder for at opføre flere mindre og mellemstore boliger. De nye bestemmelser og deres konsekvenser er beskrevet nærmere nedenfor.

Kommuneplan 2015 indeholder desuden en ny bestemmelse om særlige boformer, der skal gøre det nemmere at opføre mindre boliger som deler større fællesarealer, fx bofællesskaber.

Et kommuneplantillæg fra 2014 skabte mere fleksible rammer for opførelse af nye for ungdoms- og kollegieboliger. Bestemmelserne er videreført i Kommuneplan 2015.

Kommuneplanen giver endelig mulighed for at opføre mindre boliger som plejeboliger, boliger der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer m.v.

Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser er gengivet i hovedtræk i det følgende. Det med **fed** markerede viser de nye bestemmelser, som blev indført i Kommuneplan 2015:

*Nye boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, **dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.***

I den eksisterende by skal boliger være mindst 65 m².

I byudviklingsområder skal boliger være mindst 50 m² og mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m².

Kravet til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- *særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller*
- *der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, eller*
- *der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, eller*
- ***der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller***

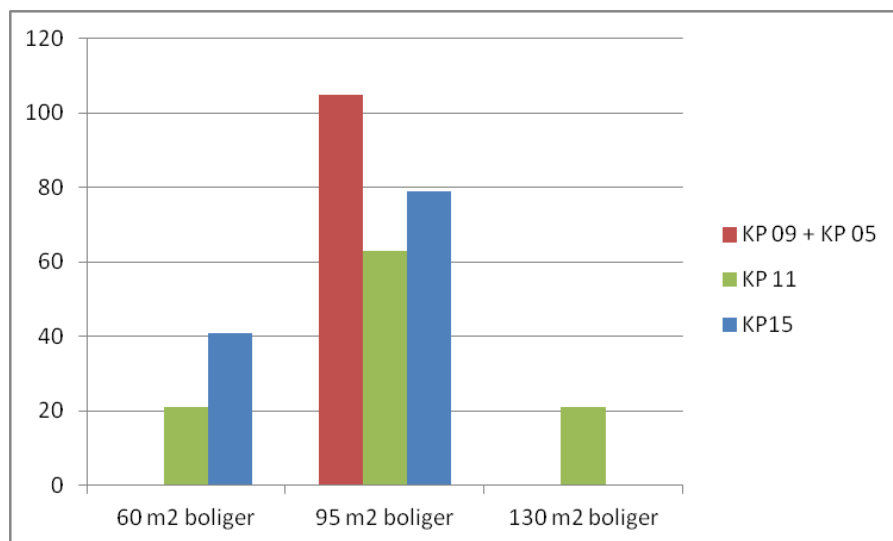
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal.

Ved særlige boformer forstås boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne, fx bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal.

Kommuneplan 2015 viderefører bestemmelsen om, at nye boliger skal være 95 m² i gennemsnit, men giver mulighed for, at op til 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Det skaber mulighed for, at der kan opføres betydelig flere mindre boliger.

I nedenstående figur er der vist eksempler på hvordan kommuneplanens bestemmelser kan påvirke fordelingen af nye boligers størrelse i byudviklingsområderne.



Figur 5: Eksempel på fordeling af antal boliger efter størrelse i et projekt med 10.000 m² etageareal i et byudviklingsområde opført efter bestemmelser i Kommuneplan 2005 og 2009, 2011 og 2015.

I Kommuneplan 2005 og 2009 var der alene krav om, at nye boliger skulle være 95 m² i gennemsnit. I byudviklingsområdet Sydhavn blev der således opført mange boliger i samme størrelse. Figur 5 viser, at nye boliger principielt alle kunne opføres på 95 m².

Med henblik på at skabe en varieret boligsammensætning i byudviklingsområderne blev der i Kommuneplan 2011 indført en bestemmelse om, at mindst 20 % af de nye boliger i byudviklings-

områder skulle være 50-70 m². Det betød samtidig, at andre boliger måtte være større end 95 m² for at sikre et gennemsnit på 95 m². Figur 5 viser, at nye boliger skulle opføres med varierende størrelse. I eksemplet er det antaget, at der opføres større boliger på 95 m² og 130 m², men det bemærkes, at en grundejer alternativt vil kunne opføre alle større boliger med et gennemsnit på 104 m².

I Kommuneplan 2015 blev der indført større fleksibilitet med henblik på at skabe bedre rammer for flere mindre boliger. Den nye mulighed for at kunne fritage op til 25 % af bruttoetagearealet fra beregningen af gennemsnittet på 95 m² betyder, at det er muligt at opføre over 30 % af boligerne i et byudviklingsområde som mindre boliger, jf. figur 5. Det betyder samtidig, at den gennemsnitlige boligstørrelse for det samlede område falder. I eksemplet bliver gennemsnittet 83 m², hvilket omtrent svarer til gennemsnittet for alle boliger i Københavns Kommune.

Bestemmelserne om boligstørrelser giver selvfølgelig mulighed for mange andre sammensætninger af boliger. Hvis en grundejer, som opfører boliger i henhold til Kommuneplan 2015, ønsker en større spredning end i eksemplet ovenfor, kan der i stedet opføres ca. 50 % boliger på 60 m², 33 % på 95 m² og 17 % på 130 m². De nye bestemmelser indeholder altså en betydelig fleksibilitet, der dog bedst kan udnyttes i forbindelse med større udviklingsprojekter.

Det bemærkes, at gennemgang ovenfor alene beskriver konsekvenserne af de almindelige bestemmelser om boligstørrelser og altså ikke tager højde for, at der desuden er mulighed for at opføre ungdomsboliger, plejeboliger, bofællesskaber m.v.

Bestemmelserne skaber samlet set mulighed for at kunne imødekomme det fremtidige behov for nye boligstørrelser, som er vurderet i Kommuneplan 2015 på baggrund af københavnernes eksisterende boligforhold, dog med en forventning til en fortsat fortætning og københavnernes ønsker til deres boligsituation. Hvis københavnernes derimod forventes at bo på samme måde i fremtiden som i dag, så vurderes det, at der vil være behov for at fremme mulighederne for at opføre flere mindre boliger.

Foreløbige erfaringer med de nye boligstørrelsesbestemmelser

Det er endnu ikke muligt at vurdere hvordan de nye bestemmelser virker. Det vil således tage et stykke tid inden bestemmelserne slår igennem i boligproduktionen, idet de først er trådt i kraft ultimo 2015. Det tager således flere år fra at et udviklingsprojekt påbegyndes til det står færdigt (planlægning, projektering, byggesagsbehandling og opførelse). Desuden kan ældre lokalplaners bestemmelser være en barriere for projekter, der ønsker at udnytte kommuneplanens nye

bestemmelser. Der kan endelig være praktiske udfordringer i forbindelse med det enkelte projekts projektering i forhold til indpasning af boliger i forskellige størrelser.

Økonomiforvaltningen har været i dialog med ejendomsudviklere, som udtrykker stor interesse for at bruge de nye muligheder på baggrund af en analyse af behov og efterspørgsel efter mindre boliger.

Modeller for ændring af bestemmelser om boligstørrelser

I dette afsnit beskrives forskellige modeller for ændring af kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser. De enkelte modeller skal ikke læses som gennemarbejdede forslag til nye bestemmelser om boligstørrelser, men som principielle forslag til elementer som kan indgå i en revision af kommuneplanens bestemmelser. De beskrevne elementer kan derfor i flere tilfælde kombineres.

Model A: Aflysning af bestemmelser om boligens størrelse

Den mest vidtrækkende model aflyser kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser. Det vil give ejendomsudviklere mulighed for at beslutte størrelsen på nye boliger.

Vurdering

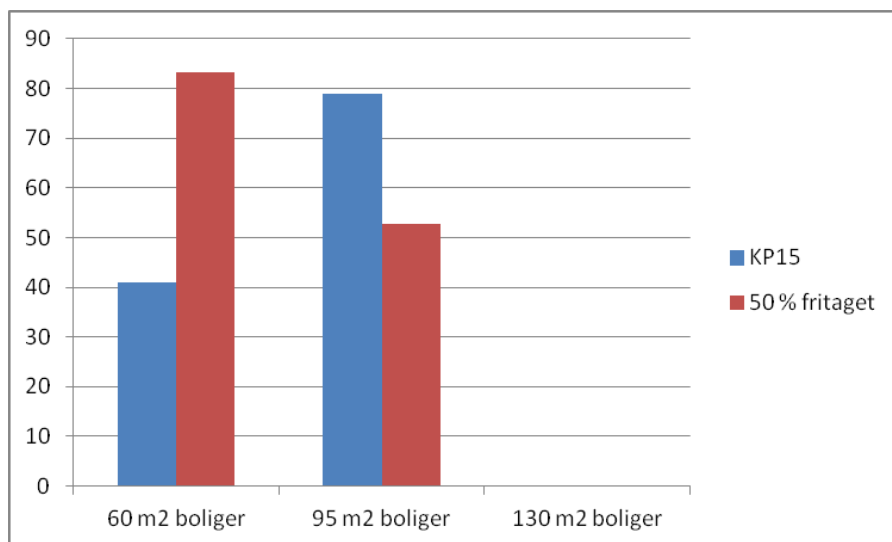
Modellen skaber stor fleksibilitet for ejendomsudviklere, der løbende vil forsøge at producere de boliger, som efterspørges i markedet og giver størst fortjeneste. Det vurderes, at der vil blive produceret væsentlig flere mindre boliger, fordi boligerne prismæssigt rammer en større del af markedet og fordi salgsprisen pr. kvadratmeter er højere end for større boliger.

Modellen indebærer, at kommunen ikke længere kan omsætte en række boligpolitiske målsætninger i konkrete bestemmelser. Det vurderes, at der vil være en risiko for, at der ikke produceres tilstrækkeligt mange større boliger, som bl.a. efterspørges af børnefamilier. Det kan betyde, at flere børnefamilier flytter fra København og at befolkningsvæksten aftager, idet befolkningsvæksten strukturelt er drevet af fødselsoverskud.

Model B: En større del af etagearealet undtages for beregning af den gennemsnitlige boligstørrelse

Modellen bygger videre på de nye bestemmelser som er indført i forbindelse med Kommuneplan 2015, men skaber yderligere fleksibilitet ved at fritage en større andel af etageareal fra beregningen af gennemsnittet på 95 m².

Hvis der gives mulighed for at fritage 50 % af etageareal fra beregningen af gennemsnittet, så kan godt 60 % af boligerne i et område opføres som mindre boliger, hvis de øvrige boliger opføres med 95 m² i gennemsnit, jf. figur 6.



Figur 6: Eksempel på fordeling af antal boliger efter størrelse i et projekt med 10.000 m² etageareal i et byudviklingsområde opført efter bestemmelser i Kommuneplan 2015 og en model hvor 50 % af etagearealet er fritaget for beregningen af gennemsnittet.

Modellen giver, som tidligere nævnt, mulighed for at sammensætte boligernes størrelse på andre måder. Hvis der ønskes en større spredning kan der i stedet opføres fx 74 % boliger på 60 m², 23 % på 95 m² og 6 % på 130 m².

Det bemærkes, at den gennemsnitlige boligstørrelse for det valgte eksempel er 74 m², dvs. betydeligt lavere end den eksisterende gennemsnitlige boligstørrelse i Københavns Kommune på 81 m².

Vurdering

Modellen skaber større fleksibilitet for ejendomsudviklere. Det vurderes, jf. model A, at der vil blive produceret væsentlig flere mindre boliger.

Modellen indebærer en risiko for, at der ikke produceres tilstrækkelig mange større boliger. Vurderingen af behovet for boligbyggeri og boligstørrelser, der blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2015, viser således, at mindst 45 % af de nye boliger skal være større end 80 m² (svarende til et gennemsnit på over 95 m²).

Model C: Øget fleksibilitet koblet med krav om minimum andel større boliger og maksimal andel mindre boliger

Modellen kan betragtes som en variant af model B, hvor der fastsættes krav til andelen af boliger med forskellig størrelse.

Modellen kendes fra Oslo Kommune, hvor der for de centrale byområder er fastsat bestemmelse om, at mindst 40 % af boligerne skal være større end 80 m² netto (hvilket svarer til godt 95 m² bruttoetageareal for en dansk lejlighed), og maksimalt 35 % af boligerne må være mindre end 50 m² netto (hvilket svarer til godt 65 m² bruttoetageareal for en dansk lejlighed).

Vurdering

Den væsentligste forskel mellem model C og model B er, at model C sikrer, at en uforholdsmæssig stor del af boligerne ikke opføres som mindre boliger, jf. at model B principielt giver mulighed for mindst 60 % mindre boliger. Model C sikrer desuden, at en fast andel af boligerne opføres som større boliger og at der sker en vis spredning af boligernes størrelse.

Oslo Kommune har evalueret modellen i 2016 og vurderet, at den har fungeret efter hensigten, herunder at den har en god balance mellem styring og fleksibilitet.

Model D: Krav til gennemsnitlig boligstørrelse nedsættes til 85 m²

Modellen fastholder et krav til boligens gennemsnitlige størrelse, men skaber større fleksibilitet ved at nedsætte det fra 95 m² til 85 m².

Vurdering

Modellen skaber indirekte bedre mulighed for at opføre flere mindre boliger, idet det lavere gennemsnit betyder, at mindre boliger ikke skal modsvares af meget store boliger. En bolig på 60 m² skal således principielt modsvares af en bolig på 110 m², hvis der er krav om et gennemsnit på 85 m², mens den skal modsvares af en bolig på 130 m², hvis gennemsnittet skal være 95 m².

Modellen indebærer dog, at der er mindre sikkerhed for at producere større boliger, som bl.a. kan rumme børnefamilier. Modellen giver desuden ikke samme direkte mulighed for at etablere flere mindre boliger som model B og C.

Model E: Ændring af den mindste boligstørrelse i eksisterende by til 50 m²

Den mindste boligstørrelse for nye boliger er fastsat til 65 m² i den eksisterende by og 50 m² i byudviklingsområderne. Modellen

indebærer et forslag om at fastsætte den mindste boligstørrelse til 50 m² i hele byen.

Vurdering

Baggrunden for de nuværende bestemmelser er, at den eksisterende by har en overvægt af mange mindre boliger. Kravet om at nye boliger mindst skal være mindst 65 m² i den eksisterende by har således skulle medvirke til at reducere andelen af mindre boliger. En ændring af kravet til mindst 50 m² vil skabe bedre rammer for flere mindre boliger, der bl.a. vil kunne etableres i bykvarterer som allerede har mange mindre boliger, men dog har oplevet en reduktion i antallet af denne størrelse boliger i en række år pga. sammenlægninger af lejligheder.

Muligheder for at ændre bestemmelser om boligstørrelser i kommuneplan og lokalplaner

Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser kan ændres i forbindelse med den ordinære revision af kommuneplanen eller med et kommuneplantillæg til kommuneplanen.

Kravene til boligstørrelse i nye lokalplaner skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Det betyder, at nye lokalplaner vedtaget efter 10. december 2015 skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2015.

Kravene til boligstørrelse i ældre lokalplaner vil variere efter hvornår lokalplanen er vedtaget. En lokalplan fra 2013 vil således indeholde bestemmelser, som var gældende i Kommuneplan 2011.

Det betyder, at de nye bestemmelser i Kommuneplanen 2015 altså ikke umiddelbart får betydning for områder og ejendomme, som er omfattet af ældre lokalplaner. Konsekvenserne af nye bestemmelser i kommuneplanen vil således slå igennem med en betydelig forsinkelse.

En lokalplans bestemmelser om boligstørrelser kan ændres i forbindelse med et tillæg til lokalplanen. De ændrede bestemmelser skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Teknik- og Miljøforvaltningen har endvidere mulighed for at vurdere om der kan meddeles dispensation fra en lokalplans bestemmelser om boligstørrelser. Det vil afhænge af hvordan den konkrete lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser er formuleret.

Anbefaling

Økonomiforvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2019 gennemføres en evaluering af kommuneplanens

nye bestemmelser om boligstørrelser. Den skal afdække hvordan de nye regler anvendes og hvilke eventuelle problemstillinger som knytter sig til bestemmelserne.

Økonomiforvaltningen anbefaler endvidere, at der foretages en ny analyse af behovet for antallet af boliger og boligernes størrelse på baggrund af den demografiske udvikling og udviklingen på boligmarkedet.

Det vil være hensigtsmæssigt at afvente resultaterne af ovenstående evaluering og analyse inden man foreslår yderligere ændringer til kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser.

Kilder

Baggrundsnotat til Kommuneplan 2015: Boligbygge- og boligstørrelsesbehov samt forslag til revision af de gældende boligstørrelsesbestemmelser (Københavns Kommune, februar 2015)

Bolig & Tal 12 (Boligøkonomisk Videnscenter, august 2017)

Bosætning i København: En analyse af bosætningsmønstre og boligpræferencer (Københavns Kommune, marts 2014)

Evalueringsrapport om bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm (Oslo Kommune, august 2016)