



Boligstørrelser

Et varieret udbud af tidssvarende boliger.

Kommuneplanens krav til nye boligers størrelse har som mål at sikre et varieret udbud af tidssvarende boliger til københavnernes.

Boligstørrelser

Nye boliger skal opføres med en variation i boligstørrelser, som gør det muligt for både familier, par og singler at bosætte sig i København. For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m² i gennemsnit for at imødekomme behovet hos børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl. Den mindste boligstørrelse fastlægges til 50 m², dog 40 m² i byudviklingsområderne. I forbindelse med udvikling af små boliger vil der blive lagt vægt på, at der gennem bebyggelsesplan, boligdisponering og lysindfald m.v. sikres velfungerende og attraktive boliger.

Der gælder særlige bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med særlige behov, og disse boligtyper er således fritaget fra beregningen af gennemsnit. Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende, samt giver mulighed for at også par kan bebo denne boligtype.

Der kan etableres forsøgsprojekter med co-working/co-living koncepter ved kommuneplantillæg.

Læs også kommuneplanens rammebestemmelser om boligstørrelser.

Redegørelse for boligbehov og boligstørrelser

Boligbehov

Der forventes 100.000 flere københavnere fra 2019 - 2031. Befolkningstilvæksten betyder, at der er behov for at opføre op mod 60.000 nye boliger for at imødekomme boligbehovet og samtidig opnå en prisdæmpende effekt.

Der forventes en vækst i alle familietyper: børnefamilier, enlige uden børn og par uden børn.

Børnefamilier

Frem mod 2031 forventes en betydelig vækst i antallet af par med børn (ca. 9.000). Samtidig forventes en tilvækst i familier, der består af enlige med børn (ca. 3.000). Samlet set udgør børnefamilierne ca. 22 % af væksten i antal familier, men ca. 44 % af befolkningens væksten.

Børnefamilier efterspørger overvejende store boliger over 80 m².

Enlige uden børn

Der forventes størst absolut vækst i gruppen af enlige uden børn frem mod 2031 (ca. 33.000). Enlige udgør ca. 59 % af væksten i antal familier, men kun ca. 34 % af befolkningsvæksten.

Der forventes en lav vækst i de 18-29-årige enlige uden børn (ca. 900), hvilket bl.a. skyldes en periode med små årgange. Blandt de unge har der gennem de seneste år været en tendens til at dele boliger. For at forbedre tilgængeligheden for unge til boligmarkedet skabes der rammer for 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031, hvilket vil øge dækningsgraden. Der forventes en relativt stor vækst i de 65+-årige enlige (ca. 12.000), og der er en tendens til, at de ældre i stigende grad efterspørger alternative boligformer såsom seniorboliger og bofællesskaber. Der er desuden et behov for plejeboliger.

De enlige uden børn er dermed en blandet gruppe, der ofte efterspørger små og mellemstore boliger under 80 m² men også større boliger.

Par uden børn

Frem mod 2031 forventes en betydelig vækst i antallet af par uden børn (ca. 10.000). Størstedelen af denne gruppe er mellem 30 og 65 år.

De efterspørger overvejende store boliger over 80 m² men også små og mellemstore boliger.

Arealforbruget/boligstørrelsesforbruget pr. person i Københavns Kommune faldt fra finanskrisens start og frem til 2016, hvilket i særlig grad skyldes, at der er kommet flere unge, samt at flere enlige uden børn deler boliger. Generelt har arealforbruget været svagt faldende for enlige uden børn og stigende for par med børn. Samlet set er der dog sket en stabilisering i arealforbruget for alle grupper de seneste par år. Hvis tendensen fortsætter, vil arealforbruget være relativt stabilt fremadrettet.

Boligstørrelser

Hovedformålet med bestemmelserne om boligstørrelser er at skabe bedre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper. Det handler først om fremmest om, at der skal etableres varierede boligstørrelser, som imødekommer de forskellige gruppers ønsker og behov. Derudover er det et mål, at bestemmelserne sammen med en fortsat høj boligproduktion kan bidrage til at dæmpe prisudviklingen på boliger, hvilket er en væsentlig faktor i forhold til tilgængeligheden. Bestemmelserne er samtidig blevet mere enkle og fleksible.

Bestemmelsen om, at 50 % af etagearealet til boligformål skal være mindst 95 m² i gennemsnit, mens 50 % er undtaget fra bestemmelser, har til formål at balancere den markedsdrevne udvikling og de langsigtede boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle i København. Der er en stigende efterspørgsel på små og mellemstore boliger (< 80 m²), og de mere fleksible bestemmelser for boligstørrelser gør det lettere at etablere disse boligstørrelser. Ejendomsudviklere efterspørger i øjeblikket at bygge flere små og mellemstore boliger og forventes derfor at

ville udnytte de nye muligheder. Samtidig er der fortsat et behov for at sikre en produktion af store boliger, der skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier, par og personer som ønsker at dele en bolig. Det sikres gennem kravet om, at 50 % af etagearealet skal indrettet med en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 95 m². Det er målet, at de nye byområder skal være mangfoldige områder kendetegnet ved en varieret boligmasse, der bidrager til at fastholde København som en blandet by.

I de senere år er der ikke produceret nok boliger i København, hvilket har medvirket til prisstigninger. Fra 2006 til 2018 er antallet af boliger i København vokset med ca. 0,7 % pr. år (ca. 2.100 boliger i gennemsnit), imens antallet af familier er vokset med ca. 1,5 % pr. år (ca. 5.000 familier i gennemsnit). Der er behov for at skabe rammer for, at der kan opføres op mod 60.000 nye boliger frem mod 2031. Analyser af prisdannelser på boligmarkedet i København peger på, at særligt nybyggeri af små og mellemstore boliger forventes at have en prisdæmpende effekt. De mere fleksible bestemmelser forventes at medføre en øget produktion af små og mellemstore boliger.

I 2014 skabte Borgerrepræsentation med et kommuneplantillæg mere fleksible rammer for opførelse af nye ungdoms- og kollegieboliger. Bestemmelserne er videreført i Kommuneplan 2015 og 2019, dog reducerer Kommuneplan 2019 kravet til parkering. Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Ommærkning af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.

Kommuneplan 2019 viderefører desuden bestemmelsen om bofællesskaber, der gør det nemmere at opføre og indrette f.eks. seniorbofællesskaber.

Task Force 2018 for bedre erhvervsvilkår i København anbefaler at skabe gode fysiske rammer for innovation og vækstmiljøer, bl.a. ved at private aktører kan etablere nye koncepter for iværksætttermiljøer, herunder f.eks. co-working/co-living. Der er allerede eksempler på hhv. co-working og co-living i København, men der findes endnu ikke kendte realiserede danske projekter, som kombinerer de to begreber i et samlet koncept. Co-living dækker over et koncept, hvor man køber sig ind i et boligfællesskab, eventuelt med adgang til fritidsaktiviteter og andre fællesskaber. Det appellerer eksempelvis til iværksættere, der typisk er mange timer på arbejdspladsen og er afhængige af lav husleje, samt til internationalt ansatte, som skal bo i København i en kortere eller længere periode. Co-working dækker over iværksætttermiljøer og kontor-fællesskaber, der eventuelt kombinerer udlejning af kontorpladser med tilbud om adgang til investorer, rådgivning, netværk og vidensdeling.