



**EJENDOM  
DANMARK**

Københavns Kommune  
Rådhuspladsen 1  
1553 København

**24-10-2024**

Politisk Konsulent  
Mathias Green  
+45 9340 3008  
je@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over udkast til kommuneplan for 2024 "Fremtidens Klimavenlige Hovedstad"

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til Københavns kommune kommuneplan for 2024 "Fremtidens Klimavenlige Hovedstad"

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til kommuneplanen for 2024, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslaget enkelte dele.

Herunder følger EjendomDanmarks høringssvar til Københavns kommune kommuneplan for 2024 "Fremtidens Klimavenlige Hovedstad."

### **Generelle bemærkninger**

EjendomDanmark hilser det overordnet set meget velkomment at Københavns Kommune tager aktiv stilling til fremtidens boligmarked. Vi tror grundlæggende på, at skal vi skabe en helhedsorienteret udvikling for hele byen, så skal vi gøre det i fællesskab og igennem dialog og inddragelse af alle relevante parter. Vi håber derfor at Københavns Kommune vil tage initiativ til at invitere, alle relevante parter med om bordet, når de mange initiativer som denne kommuneplan dækker over, skal udmøntes i praksis.

### **Bemærkninger til forslaget enkelt dele.**

#### *Afsnit 3: En by for alle*

EjendomDanmark deler Københavns Kommunes ambition om at skabe en by med plads til alle, og med et boligudvalg, som giver både nuværende og kommende borgere, mulighed for at finde en bolig som passer til deres livssituation og ønsker. At sikre et mangfoldigt udbud af boliger, sikres bedst ved ikke at opstille unødigt fordyrende krav eller detailregulering, som i bedste fald tjener til at gøre byggeprisen og dermed boligerne dyre, og i værste fald afholder potentielle investorer i at investere i opførelsen af nye boliger.

Vi deler Københavns Kommune analyse af, at der er i de kommende år, vil være et behov for at øge boligmassen i København. Dette kan dels gøre ved at opføre nye byggerier, og dels ved at fortætte og udnytte den eksisterende bygningsmasse bedre. Fortætning kan blandt andet gøres ved at udnytte og konvertere gamle loftsrums, erhvervslokaler og andet til fremtidens boliger.

For at understøtte en konverteringsproces, som kan fremme fortætningen af byen, opfordre EjendomDanmark derfor kommunen til at indføre en sagsbehandlings fasttrack ordning, til de borgere, ejerforeninger og virksomheder, som søger om tilladelse til at udnytte deres ejendomme bedre. Dette skal dels bevirke og sikre at det ikke er en lang administrativ behandling, der sætter en stopper for potentielle nye boliger i områder, hvor der er stor efterspørgsel efter dem.

### *Afsnit 3: Regulering af den overordnede byudvikling*

I afsnittet fremhæves en række reguleringer, som anvendes i dag, og som ønskes anvendt i fremtiden, med henblik på at fremme udviklingen af en mangfoldig by.

For EjendomDanmark, er det klare udgangspunkt, at boligudbuddet i vides muligt omfang bør afspejle den efterspørgsel der er på bestemte boligformer. Når vi som samfund oplever en trend, hvor flere og flere ønsker at bo og leve alene, giver det god mening at vores boligmarked afspejler dette. Det samme gør sig gældende, når vi skal imødekomme en stigende urbanisering, hvor stadig flere mennesker søger imod de store byer, herunder særligt København.

For at sikre et så bredt udbud af boliger som muligt, tror vi på, at dette bedst sker ved at sætte markedet mest muligt frit. Det skal sikre at de investeringer, som er så afgørende for at der overhovedet bliver bygget nyt, de også finder sted. Man bør derfor i EjendomDanmarks optik, hilse det velkomment når der opføres de nye boliger der efterspørges i byen, og tilskynde til at stadig flere vil investere i boligmarkedet. Det gøres ikke ved at opstille krav om at der skal opføres en særlig type boliger, at disse skal opføres i en bestemt rækkefølge, eller at de skal have en særlig størrelse.

Tværtimod risikere de, på trods af intentionen, at have den modsatte effekt, da investorerne har alternative investeringsmuligheder, og derfor kan placere deres investeringer i andet end boliger, hvis det skønnes at være mere profitabelt. Denne pointe, er således også understreget i den tværministerielle rapport, udgivet af By- Land- og kirkeministeriet.

Om at anvende planloven til at stille krav om opførelse af ejerboliger, konkluderer de blandt andet at:

*”Kommunernes anvendelse af de nye redskaber sammenholdt med markedsforholdene vil således have betydning for, om der vil blive opført en større andel ejerboliger inden for et uændret byggeomfang, eller om der samlet set vil blive bygget færre nye boliger i et omfang som også vil reducere antallet af ejerboliger. Risikoen for, at planlægning for ejerboliger vil hæmme boligbyggeriet, kan nedbringes – men ikke afværges – ved at begrænse planlægningsmuligheden til en andel af boligmassen i lokalplanområdet.”*

Der er derfor ingen grund til at forvente at yderligere krav til opførelsen af særlige boliger, som der spekuleres i at bringe i anvendelse på kommuneplanens s. 68, skulle have den ønskede effekt

EjendomDanmark anbefaler derfor at kommunen undlader at forfølge denne vej fremadrettet. EjendomDanmark foreslår i stedet at kommunen lægger op til et tættere samarbejde med

potentielle investorer, så man i fællesskab kan blive klogere på hvordan man fremmer et varieret boligudbud, uden at dette hæmmer tilførslen af nye boliger til København.

### *Afsnit 3: Boligstørrelser*

I Kommuneplanen lægges der op til at kravet om at 50% af nye boligers etageareal skal udgøres af enheder på mindst 95m<sup>2</sup>. Der lægges dermed ikke op til at fortsætte den forrige kommuneplans positive trend med at løbende at stille bygherre mere fri i denne sammenhæng

EjendomDanmark vurderer at der er fortsat er tale om et u hensigtsmæssig krav at stille til nye boliger. Det er der særligt når man ser på den forventede fremtidige efterspørgsel. Tager man fx Københavns Kommunes boligregulering fra 2023 i betragtning, så estimeres det at blandt de forventede 64.000 nye familier der vil være i byen frem imod 2050, så vil 44.000 af disse bestå af enlige uden børn. Netop denne gruppe af mennesker efterspørger i højere grad mindre boligenheder, da deres behov for boligkvadratmeter er væsentligt mindre sammenlignet med fx par med børn. Det synes derfor ude af trit med den forventede efterspørgsel at fastholde et krav på at halvdelen af de nye boliger skal have en størrelse på over 95m<sup>2</sup>. Tager man igen Boligreguleringen 2023 i betragtning, er det således kommunen egen forventning at efterspørgslen efter boliger der er mere end 100m<sup>2</sup> ikke udgør mere end 21% af de boliger man forventer skal rumme de 64.000 nye familier.

EjendomDanmark anbefaler derfor at kravet om at bygge en vis størrelse boliger udtages af kommuneplanen. Alternativt forslås det at kravet nedsættes til kun at dække 25% af de nye boliger, således at kravet bringes i trit med den forventede fremtidige efterspørgsel.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green

Politisk Konsulent, EjendomDanmark