

Københavns Kommune
Høringsportalen
Fremtidens klimavenlige hovedstad –
Forslag til Københavns Kommuneplan 2023

Glostrup 28. september 2023

FORTÆTNINGSSTRATEGISKE OVERVEJELSER I FORBINDELSE MED KOMMUNEPLANSTRATEGIEN 2023

Bo-Vita fremsender hermed hørings svar omhandlende bl.a. ansøgning om ændring af kommuneplanramme for 3 konkrete Bo Vita Ejendomme.

Først vores tanker og forventninger til fortætning til kommunens overvejelser.

Fortætning

Visionen er at medvirke til skabe plads til 100.000 københavnere i 2027, som er et hovedmål for Københavns Kommune.

Bo Vita er en stor boligaktør i kommunen, og ser det derfor som en vigtig og nødvendig opgave ved udvikling af egne boligejendomme, at bidrage til denne målsætning. Vi arbejder målrettet på at udvikle vores nuværende ejendomme i København med henblik på at understøtte en udvikling for Bo-Vitas afdelinger og beboere, der samtidig understøtter de målsætninger som Københavns Kommune har opstillet for byens udvikling på boligområdet.

Vi arbejder målrettet på at afdække hvert enkelt ejendoms potentiale. Er der fortætningsmuligheder, kan vi bygge nye boliger, som infill eller onfill, kan vi bidrage til at skabe en blandet by, hvor boligtyper, ejerformer og boliger i alle prisklasser ligger side om side. Det giver en mangfoldig beboersammensætning og et boligområde med levende og trygge nabofællesskaber.

Ved udnyttelsen af byggeretter, der kan realiseres i eksisterende ejendomme, og som afhændes til private investorer med henblik på salg eller udlejning, kan tiltrække ressourcestærke beboere, der kan bidrage positivt til livet i og omkring boligerne. På denne måde styrker vi beboersammensætningen, hvor ressourcestærke og mindre ressourcestærke beboere deler dagliglivet omkring deres bolig og dermed bidrager positivt til nærmiljøet og det boligsociale liv gennem deltagelse i foreningsliv, brug af offentlige institutioner og gennem handel i lokale butikker. Ved denne strategi tilvejebringes der kapital, der kan bidrage til renovering af den fortættede ejendom ligesom udearealer, med videre, kan opgraderes til gavn for aktivt benyttelse af beboere i alle aldre.

Når vi arbejder med fortætningsprojekter i Københavns Kommune, oplever vi i praksis udfordringer for gennemførelsen, når ønsket for Bo-Vita er den mangfoldige by, hvor fortætning ønskes gennemført ved frasalg af byggeretter til private investorer. Vi oplever rigide regler og krav i forhold til skoledistrikter ligesom de seneste krav til procentdelen for almene boliger i fortætnings sager er stillet til 40 % og gør fortætningsprojekter uinteressante, når målet er den blandede by og en økonomisk relevant case for den enkelte afdeling.

Vores håb for fremtiden er en mere individuel behandling af fortætningsprojekter i forhold til de enkelte boligområder, i stedet for det, som vi i dag oplever som en generel, kollektiv tilgang med faste politikker og procedurer.

Målet for Bo-Vita er at tilbyde så mange almene boliger som muligt. Det mål vil vi gerne indfri på en måde, hvor vi samtidig fortætter de eksisterende almene boligområder med private boliger, for at skabe blandede by- og boligområder og på den måde styrke sammenhængskraften og gøre op med parallelsamfund og ghettodannelser i byerne. Samtidig skaber fortætning med private boliger bedre økonomiske vilkår for de eksisterende boligafdelinger og mulighed for at Bo-Vita kan bygge nye almene boliger flere steder i byen.

Ændring af kommuneplanramme for 3 konkrete Bo-Vita Ejendomme

Kamhusene

I forbindelse med lokalplan arbejdet er der stillet forslag om bebyggelsesprocenten fastsættes til 90 %, dette forventes fastholdt når lokalplanarbejdet forhåbentlig genoptages. Udfordringen her er, at TMF uden lovhjemmel kræver 40 % almene boliger, hvilket er årsagen til at lokalplanarbejdet er sat i bero. Vi håber, ligesom vores beboere, at dette krav kan minimeres eller udgå.

Engholmen

Vi ønsker bebyggelsesprocenten hævet til 119, jf. efterfølgende redegørelse.
(Gentagelse fra sidste kommuneplanhøring)

Lukretiavej

Vi ønsker bebyggelsesprocenten hævet til 176, jf. efterfølgende redegørelse.
(Gentagelse fra sidste kommuneplanhøring)

6 / Engholmen

Afdeling 384-0
Matrikel: 280 Kongens Enghave, København, Adresse:
Engholmen 2-64, Mozart Plads 2,
Straussvej 22-26, 2100 København Ø

99 B% ▶ 119 B%



Luftview fra syd



Situationsplan 1:4.000

Vision

Ejendommen er beliggende i Valby ikke langt fra Langgade Station og Spinderiet. Det er ønsket at få mulighed for at etablere en ekstra etage på de 3-etages bebyggelser for at få nye beboere til området. Der er rigtig fine udearealer, som kan suppleres med flere opholdsmuligheder og træer. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med kommuneplanramme B3 med et friarealkrav på 50 % og en bebyggelsesprocent på 110. Nuværende bebyggelsesprocent er på 99 og ønsket er at få en på ca. 119.

KOMMUNE-/LOKALPLAN

Lokalplan: Nej
Anvendelse/ramme: B3, 110 B%
Bebyggelsestype: Stangbebyggelse
Bebyggelsesprocent: max 110%
Etagehøjde: 3-6 etager
Friareal: 50% bolig, 15% af erhverv.
Parkeringsnorm: Mindst 1 pr. 200 m², højst 1 pr. 100 m², dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250 m², højst 1 pr. 100 m²

EKSISTERENDE FORHOLD

Grundareal: 14.543 m²
Bebygget etageareal: 14.458 m²
Bebygget areal (fodaftryk): 4.651 m²
Bebyggelsesprocent: 99%
Etager: 3-4 etager
Friareal: 9.892 m²
Eks. parkering: Langs med vejene

NYE FORHOLD

Grundareal: 14.543 m²
Nyt etageareal: 2.826 m²
Bebygget etageareal i alt:
Bebygget areal (fodaftryk): 2.203 m²
Bebyggelsesprocent: 137 %
Etager: 1-5 etager
Friareal tilgængeligt: 9.892 m²
Friarealkrav (40%): 6.913,6 m² i alt

EKSISTERENDE ETAGEAREAL:

14.458 m²

NYT ETAGEAREAL:

ca. 2.826 m²

I ALT:

ca. 17.284 m²

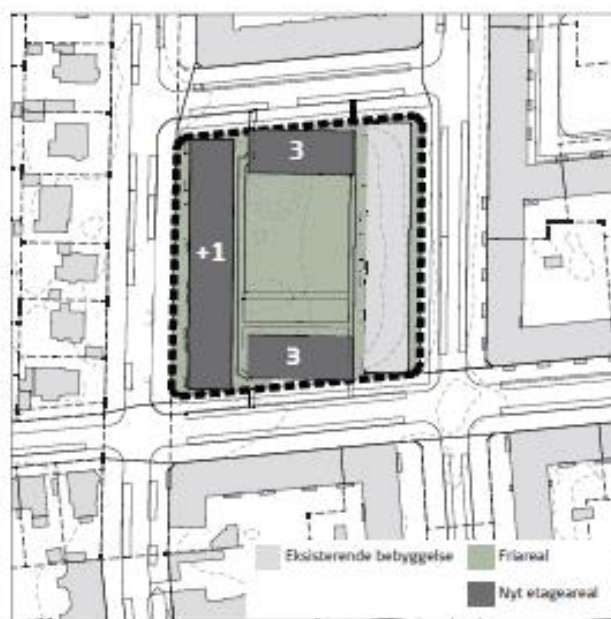
4 / Lukretiavej

Afdeling 240-0
Matrikel: 1832 Valby, København
Adresse: Lukretiavej 2 - 20, 2500 Valby

120 B% ▶ 176 B%



Luftview fra syd



Situationsplan 1:2.000

Vision

Ejendommen er beliggende i Valby mellem Prags Boulevard og Holmbladsgade på Amager. Det er ønsket at etablere flere boliger ved at tilføre to nye stænger mod nord og syd i tre etager. Den nye bebyggelse er med til at rumligt definere gaderum omkring bebyggelsen samt et nyt gårdrum. På den måde bliver der et tydeligere skel mellem det offentlige gaderum og semi-private gårdrum. Ved at lave bebyggelsen til en karré forbedres også mikroklimaet i gårdrummet mod fx vind. Området er stationsnært til Langgade 5-station. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 29 Blankavej med mulighed for 130 i bebyggelsesprocent. Det er ønsket at bygge op til ca. 176 i bebyggelsesprocent med fx med en rand- og huludfyldningsbestemmelse.

KOMMUNE-/LOKALPLAN

Lokalplan: Lokalplan nr. 29 Blankavej
Anvendelse/ramme: Boligområde, B4
Bebyggelsesprocent: Max. 130 % (LP), 150 (KP-ramme)
Etagehøjde: Max 4 etager samt udnyttet tagetage. Min. 3 etagers randbebyggelse mod Gåsebæksvej. Sadeltagetage. Ved frie tage skal der afvalmes.
Friareal: Friareal 50% af etageareal, 5m fra hjørneskæring mod Gåsebæksvej og Beatesvej. 10 m fra vejens midterlinje på Gåsebæksvej.
Parkeringsnorm: 1 plads pr. 100 m² etageareal.
Servitut: Parkerings økonomiske forpligtelser i servitut mv. af 23.04.1982

EKSISTERENDE FORHOLD

Grundareal: 5.054 m², heraf 61 m² vej.
Bebygget etageareal: 6.062 m²
Bebygget areal (fodaftryk): 1.797 m²
Bebyggelsesprocent: 120%
Etager: 3-4 etager med udnyttet kælder og delvist udnyttet tagetage
Friareal: 3.500 m²
Eks. parkering: Parkerings ved vej og i kældere.

EKSISTERENDE ETAGEAREAL:

6.062 m²

NYE FORHOLD

Grundareal: 5.054 m²,
Nyt etageareal: 2.810 m²
Bebygget etageareal i alt: 8.872 m²
Bebygget areal (fodaftryk): 2.370 m²
Bebyggelsesprocent: 176
Etager: 3-5 etager
Friareal (40%): ca. 3.550 m² i alt
Parkerings: Parkerings etableres i kældere

NYT ETAGEAREAL:

ca. 2.810 m²

I ALT:

ca. 8.872 m²

I Bo-Vita's [fortætningsstrategi](#) kan I læse om de overordnede strategiske og økonomiske overvejelser og processer, der er i forbindelse med fortætningsprojekter, ligesom der er cases med fortætningsprojekter.

Med venlig Hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Hyttel".

Formand Jan Hyttel
Bo-Vita

Link: [Bo-Vita Fortætningsstrategi](#)