

Bæredygtig by

En vision om grønne hjem. Til en fair pris. På den plads, vi allerede har

Alternativet boligpolitiske udspil for København, 2025

Kære københavnere. Her kan du læse Alternativets boligpolitiske udspil. For Alternativet er det bæredygtige samfund målet. Vi ønsker et København, hvor det ikke er grådigheden, der driver udviklingen, på bekostning af vores ressourcer, de svageste eller vores fællesskab. I stedet ønsker vi et København, hvor vi alle opnår rigdom gennem fællesskabet. Lad os give et eksempel på to scenarier der viser, hvad vi mener.

I grådighedens by bygger en byggematador en lejlighed, der bliver 120 kvadratmeter stor, så byggematadoren tjener flest mulige penge på salget. Både størrelsen på lejligheden og de billige byggematerialer gør, at CO₂-udledningen bliver større. Bagefter lejer byggematadoren lejligheden ud til 21.000 kroner i et boligmarked, hvor lejepriiserne kun går én vej: op. I den anden ende står en familie på to forældre og to børn, der tænker, at lejeboligen egentlig er for dyr, og de kan se, at deres budget bliver stramt. Særligt fordi de også plantægger at købe bil, og den ene far er ansat på deltid fordi familien er stresset. Det skaber stress for familien.

I bæredygtighedens by køber familien en lejlighed på 80 kvadratmeter i et nybygget byggefællesskab, som er skabt af et fællesskab af borgere. Familiens boligudgifter er reduceret til det halve: 10.500 kroner. Der er ikke en byherre, der tjener penge på byggeriet. Til gengæld har beboerne bestemt, at der skulle anvendes bæredygtige byggematerialer. Kommunen har stillet krav om, at der kun kan være delebils-parkeringspladser ved grunden. Familien har derfor nem adgang til en bil for en lavere pris om måneden. Og fordi bilerne fylder mindre, er der pludselig også plads til en legeplads til børnene og en grøn oase. Jovist, familien bor mindre, men til gengæld har byggefællesskabet søgt en pulje hos kommunen, der er brugt på at betale for fælles-faciliteter: der er et værkstedsrum, et vaskerum, endda en kontor-ø 10 meter fra familien. Familien ejer deres lejlighed og laver en fin opsparing hver måned. Far er på deltid med ro i maven. Og fordi beboere bor på lidt mindre plads i stedet for 120 kvadratmeter, så er der faktisk skabt plads til 20 boliger på 50 kvadratmeter til singler, studerende og ældre. De har rykket en balle, så der er plads til alle. Én gang om ugen mødes de til fælles-spisning i fælles-lokalet. Det bringer ensomheden ned og glæden frem.

Kan du se, hvad forskellen er? Det første eksempel er drevet af jagten på materiel velstand og blind økonomisk vækst. Byggematadoren jagter profitten ud af ren grådighed, og familien jagter profitten af en nød. I det andet scenarie – i bæredygtighedens verden – har vi skabt et sted med væredygtighed. Et sted, hvor klimaet, miljøet og menneskets trivsel går i samspil. Og DET er Alternativets vision. Det er Alternativet for København.

Vi ønsker mådehold, når det gælder den materielle grådighed. Og vi ønsker, at københavnere bliver rigere gennem fællesskabet. At vi får ro på. At vi stresser mindre. At der findes de rammer, der kan øge vores livstilfrihed. At København bliver det hjem, vi alle ønsker: et sted for ro, tryghed, samvær, gode gerninger og livsudfoldelse. Det kræver, at vi sadler helt om. Det kræver, at vi stiller krav til, hvordan

man bygger. Det kræver, at vi ikke blot sælger vores fælles grunde til dén byggematador, der kan betale mest. Det kræver mod til forandring.

Grønne hjem, der kan betales. På den plads, vi allerede har

I Alternativet er vi ikke optaget af, at der skal bygges på en hel masse nye arealer end dem, hvor vi allerede har givet hånd på, at der skal bygges. Kommuneplanen – kommunens plan for hvilke arealer, der skal være boliger på – rummer rigeligt med grunde. En ny ø i Øresund – Lynetteholmen – er IKKE en nødvendighed.

I stedet er vi i Alternativet optaget af, at københavnernes kan finde et grønt hjem til en fair pris. Det vil vi sikre på flere måder.

- Det bedste er at udnytte de arealer, vi allerede har. I flere bydele kan vi skabe langt flere hjem og samtidig mere liv, hvis vi tør
- Vi insisterer samtidig på, at når der sælges kommunale grunde fra – som der er planer for, så langt øjet rækker – så skal salget ske til dem, der bygger både bæredygtigt og skaber betalbare hjem
- Og så insisterer vi simpelthen på, at pladsen skal udnyttes bedre. Fremtidens hjem skal være lidt mindre, og vi skal deles om mere

I Alternativet er vi heller ikke optaget af, at København skal ekspandere for at tiltrække så mange nye borgere, der kan lægge penge i kommunekassen, som muligt.

I stedet mener vi, at man samtidig bør se på, hvordan der kan skabes langt flere grønne hjem i hovedstadskommunerne omkring S-togs-linjerne samt bedre kollektiv trafik. Det regionale perspektiv i vores byplanlægning har alt for lang tid været glemt. Det vil Alternativet ikke være med til. Og derfor siger vi også: ingen boligplan, uden at hovedstadskommunerne tænkes samlet.

En ny retning – med flere bæredygtige, betalbare hjem med respekt for naturen – kræver en ny retning.

Det kræver et Alternativ for København. Derfor beder vi om københavnernes stemme til kommunalvalget den 19. november.

Til gengæld vil vi gøre vores bedste for at finde opbakning til vores vision og læne os ind mod andre partier i et fælles samarbejde om en ny retning for københavnernes.

Vi vil gerne sige tak til dem, der har hjulpet med viden til vores udspil. Det gælder By & Havn, ABF, BL, Realdania, Lejernes Landsorganisation, Kollektivforeningen, Københavns Kommunes forvaltning, arkitekter, developere og mange andre.

- Alternativet København.

Lad os insistere på betalbare hjem, hvis vi giver grunde fra os

By & Havn er Københavns Kommunes byudviklingsselskab. Selskabet sælger Københavns grunde fra til private byggematadorer, så der kan bygges boliger på grundene. Der er i forvejen planlagt en lang række grundsalg. Og indtægterne fra grundsalget bruges til at fjerne betale af på gælden fra metrobyggeriet i København.

Vores byudviklingsmodel virkede engang ...

By & Havn har skabt stor debat gennem de senere år. I Alternativet anerkender vi, at By & Havn kunne give mening i 80'erne og 90'erne, da København var fattigere, boligpriserne var lavere, og folk flyttede herfra. Men i dag ser vi, at By & Havn-modellen giver alt for mange dyre boliger. Eksempelvis kan man købe en lejlighed på 150 kvadratmeter i Nordhavn for +20 mio. kroner. Og alt for mange af lejlighederne bliver dyre lejlighed, hvor udlejerne bliver ved med at skruer priserne i vejret. Der er simpelthen behov for forandring. Derfor ønsker Alternativet et nyt byudviklingsselskab, som vi ønsker at kalde Fælles-Bo. Vi ønsker at selskabet skal drives med fokus på bæredygtighed i stedet for fokus på profit.

... men i dag skaber den alt for dyre boliger. Det bør være slut!

Alternativet ønsker at ændre på lovgivningen omkring By & Havn, så By & Havn ikke er tvunget til at skulle jage mest muligt profit. Konkret bør det ændres, at By & Havn skal drives på et forretningsmæssigt grundlag ([metroselskabsloven](#), paragraf otte, stk. syv). I stedet bør det skrives ind i loven, at By & Havn skal arbejde ud fra social, miljø- og klimamæssig bæredygtighed.

Samtidig ønsker Alternativet at ændre på metroselskabsloven, således at By & Havn bliver omfattet af mere gennemsigtighed, mulighed for aktindsigt og demokratisk medbestemmelse.

Vi ønsker samtidig, at Københavns Kommune skal betale af på en del af By & Havns gæld fra metrobyggeriet. Pr. 2. kvartal 2024 havde Københavns Kommune en [likviditet](#) på mere end 16 mia. kroner. Samtidig havde By & Havn [gældsforpligtelser](#) på over 20 mia. kroner og en negativ egenkapital. Alternativet KBH mener, at det mest forsvarlige ville være, hvis By & Havns gæld blev nedbragt ved hjælp af Københavns Kommunes formue, så By & Havn kunne prioritere andre sociale forpligtelser.

... Lad os nu gøre Wien kunsten efter! Hver andet nyt hjem bør være en almen bolig ...

For Alternativet er det afgørende, at der fortsat bliver bygget andelsboliger. Vi kan se, at Wien skiller sig ud blandt europæiske hovedstæder ved at over [halvdelen](#) af boligerne er almene boliger. Det betyder, at langt flere borgere kan bo til en fair pris. De almene boliger i København er enormt efterspurgt.

... den anden halvdel af hjemmene skal være billige, grønne og bringe os sammen!

Nuvel, vi ønsker at hver anden ny bolig skal være almen. Men hvad med den anden halvdel? De resterende grunde bør sættes i udbud med social bæredygtighed som parameter i stedet for den højeste pris. Det er en [praksis](#), som By & Havn allerede har brugt på få grunde. Konkret rummer lovgivningen mulighed for, at grunde kan sættes i udbud og sælges til den køber, der kan skabe størst

social bæredygtighed, i stedet for den køber, der kan betale mest for grunden. Det åbner op for, at vi fremover kan stille langt større krav til, hvilke boliger i ønsker i fremtidens København.

Byggefællesskaber

Et [byggefællesskab](#) er kort sagt en forsamling af borgere, der går sammen om selv at opkøbe en grund for dernæst at fungere som bygherrer på projektet selv. Det betyder, at der IKKE er et andet selskab, der tager profitten fra byggeriet fra dyrt salg. Til gengæld kan byggefællesskaber skabe hjem til københavnere til en væsentligt lavere pris.

Alternativet ønsker samtidig at oprette et kontor for byggefællesskaber efter inspiration for Roskilde Kommune. Roskilde Kommune har succes med at [vejlede](#) borgere om, hvordan byggefællesskaber kan realiseres. Vi ønsker, at Københavns Kommune på samme måde gør vilkårene for byggefællesskaber så gode og ubureaukratiske som overhovedet muligt.

Generations-kvarterer

By & Havn bør fremadrettet prioritere at sælge grunde til selskaber, der kan sørge for at bringe generationerne bedre sammen. Eksempelvis kan man pege på projektudstillingerne under overskriften "[Neighbourhoods for generations](#)", som Landsbyggefonden har udskrevet konkurrence om. Under tematikken om generations-kvarterer, der skal nedbringe ensomheden, kan By & Havn også prioritere købere, der kan skabe bolig-områder, der minder om Holland-modellen. Under [Holland-modellen](#) arbejder unge på plejehjem mod til gengæld at få en bolig samme sted til reduceret husleje. På samme måde findes der koncepter verden over under konceptet "intergenerational home-programs", hvor unge hjælper til hos ældre og bor billigere til gengæld.

Grønne hjem

By & Havn bør fremadrettet prioritere at sælge grunde til de købere, der kan bygge mest klimamæssigt bæredygtigt. Eksempelvis kan der tages afsæt i [Materialepyramiden](#) fra Danske Arkitektvirksomheder, som peger på de mest bæredygtige byggematerialer. Så vidt muligt bør byggeri holde sig inden for de planetære grænser for byggeri, som er beregnet til max. 5.8 kg CO₂ over bygningens levetid. Samtidig bør By & Havn også prioritere de bygherrer, der fremmer delekultur i bofællesskaber. Det giver ikke god mening, at vi alle skal have en borehammer i vores lejlighed, som vi kun bruger hvert tredje år. Det ville være langt nemmere, hvis vi delte værktøj!

Betalbare ejerboliger

- I Tyskland er man langt fremme med betingede salg. I Hamborg sælger det offentlige selskab "[Saga](#)" grundene videre til private byggematadorer med klare betingelser! Eksempelvis stiller Saga krav om, at købere af lejlighederne skal betale en på forhånd fastsat og rimelig pris. I [München](#) ses en tilsvarende model, som København med fordel kan kopiere.
- I [Oslo](#) findes en model, hvor 50 % af hver enkelt bolig sælges videre til private borgere. Det betyder, at kravene til borgernes kapital halveres, så flere lave indkomster kan komme ind på boligmarkedet.
- I bl.a. New York arbejdes der med såkaldte Community Land Trusts ([CLT](#)). Community Land Trusts minder i nogen udstrækning om byggefællesskaber. Under modellen for Community Land Trusts kan borgere gå sammen om at købe grunde for dernæst at tilvejebringe mere betalbare boliger på dem. Man kunne på samme måde forestille sig, at de danske

pensionselskaber - som i sidste ende er ejet af borgerne – vores fælleskommunale byudviklingsselskab blev sat til at konkurrere om at købe grunde ved at tilvejebringe CLT-koncepter, der førte til betalbare boliger.

Andelsboliger til en fair pris

Andelsboligerne er en meget eftertragtet boligform i København, som giver demokratisk medindflydelse, sjæl og ånd i mange kvarterer. Derfor ønsker Alternativet København at understøtte andelsboligerne mest muligt. Som betingelse for salget kan dét, der i dag er By & Havn stille krav om at prisudviklingen på andelsboligen blot følger den generelle prisudvikling. På den måde bliver boligerne ikke for dyre for fremtidens købere, men samtidig taber boligerne ikke for meget værdi for nutidens købere.

Genopliv kollektiverne

Efterspørgslen på kollektiver er meget stor i København. Og netop kollektiverne leverer noget af dét, vi har allermost brug for: kollektiverne kan bringe ensomheden ned ved at bringe mennesker sammen. Kollektiver betyder, at vi udnytter pladsen bedre, da flere deles om køkken og toilet. Samtidig er prisen for at bo i kollektiv typisk også lavere end andre boligformer. Derfor ønsker Alternativet i videst mulige omfang at understøtte kollektiverne. Vi ønsker samtidig, at Københavns Kommune i videst mulige omfang rådgiver – eksempelvis gennem et nyt rådgivnings-kontor – om, hvordan beboere kan gå sammen om at oprette kollektiver.

Lad os forberede fremtidens bæredygtige by nu

Vi ønsker at bruge muligheden i styrelsesloven for at nedsætte et udvalg, der skal stå for at reformere By & Havn, så vi i langt højere grad får skabt flere betalbare og bæredygtige boliger, hvor fællesskabet står stærkt. Vi ønsker, at dette paragraf 17-udvalg skal kigge på mulighederne for at reformere By & Havn ved samtidig at kigge på andre tilsvarende store byer, der har kommunale byudviklingsorganisationer, evt. organisationer der før har fungeret på et mere kommercielt grundlag og er gået i en retning, hvor sociale, miljø- og klimamæssige faktorer er blevet vigtigere.

Derfor vil Alternativet:

- **Stille forslag om, at et paragraf 17 stk. 4-udvalg nedsættes, der kan arbejde på en reform af vores kommunale byudviklingsselskab**

Læsevejledning: I det forrige afsnit har vi gennemgået vores politik for det kommunale byudviklingsselskab By & Havn, der sidder på en meget stor del af grundene i København. På de følgende sider vil vi gennemgå vores politik for hele København.

Bedre pladsbrug =
Bæredygtige hjem.
På samme areal.
Til lav pris.

I fremtiden kommer der langt flere københavnere. Det stigende antal af københavnere skyldes hovedsagligt, at der kommer flere enlige ældre og singler. Derfor får vi især brug for flere boliger i moderat størrelse. I alt for lang tid er der bygget for mange store lejligheder. Faktisk kan vi se, at antallet af små lejligheder over den seneste årrække er blevet mindre på grund af mængden af lejlighedssammenlægninger. Det presser dem, der ønsker en lejlighed i moderat størrelse, og hvor budgettet er presset. Derfor vil Alternativet sætte flere initiativer i gang.

Færre lejligheder i penthouse-størrelse

I dag stiller kommunen [krav](#) om, at 50 % af etagearealet i en ejendom skal være 95 kvadratmeter i gennemsnit. Kravet har eksisteret siden 2015 og været meget ødelæggende for det københavnske boligmarked. Det betyder, at vi får alt for mange store boliger. På den måde kan vi få flere mindre boliger til det stigende antal enlige københavnere, som vi kommer til at se i fremtiden. Derfor vil Alternativet:

- **Stille forslag om, at 95 kvadratmeterkravet fjernes totalt**

Brems mega-boligerne

I dag tillader Københavns Kommune, at lejligheder bliver sammenlagt, så de max. får en størrelse på 150 [kvadratmeter](#). Staten har bestemt, at kommunerne kan sætte en max-grænse på 130 kvadratmeter, så nye lejligheder der lægges sammen max. kan blive 130 kvadratmeter store. Alternativet mener, at kommunerne selv burde kunne bestemme grænsen. Men ud fra den lovgivning, der nu er, ønsker vi at begrænse mængden af store boliger. Derfor vil Alternativet:

- **Stille forslag om en max-grænse for boligsammenlægninger på 130 kvadratmeter**

Bring flere sammen, hvor pladsen er

I januar 2018 viste en analyse, som Københavns Kommune havde bestilt, at der i København og Frederiksberg inden 2035 kunne skabes plads til over 53.000 boliger ved at skabe flere boliger i de områder, hvor der allerede er byggeri ([s. 38-41](#)). Konkret kan bebyggelses-procenten i de enkelte lokalplaner sættes op. Et godt eksempel er Brønshøj, hvor der kan skabes langt flere hjem. Samtidig kan det undgås, at dele af København bliver til "sove-by"-området, hvor der ikke er tilstrækkeligt liv. Det er oplagt, at vores kommunale byudviklingsselskab sættes i spidsen for en proces, hvor flere byområder – herunder Brønshøj, Husum og Vanløse samt andre områder – kan huse flere københavnere og samtidig få mere aktivitet. Alternativet ønsker i den kommende valgperiode at

- **bede forvaltningen om at udpege eksisterende områder, hvor vi kan huse flere**, langs S-togsstationer og indfaldsveje, med henblik på senere at træffe beslutning om en højere bebyggelses-procent

Langt færre parkerede biler. Flere delebiler. Mere plads til hjem

Når nye lokalplaner vedtages i dag, kommer der alt for mange parkeringspladser til personbiler. Det betyder, at flere er motiveret til at købe bil, på et tidspunkt hvor bilejerskabet over en årrække er steget. Alternativet ønsker, at antallet af biler i København kommer så langt ned som overhovedet muligt. Vi ved også, at én delebil kan erstatte fem personbiler. Derfor vil vi stille krav om en langt lavere parkeringsnorm i nye lokalplaner (normen for antallet af parkeringspladser), og til gengæld vil vi reservere en lang større andel af disse parkeringspladser til delebiler – og gerne ALLE pladserne til delebiler. Det ønsker Alternativet København at gøre i den nye valgperiode. Forestil dig, at en børnefamilie flytter ind i en helt nybygget boligblok i København. I stedet for at de investerer i en bil, skal vi selvfølgelig sørge for, at der er en delebil til rådighed.

Derfor ønsker Alternativet at foreslå,

- **at stille forslag i kommuneplanen om, at parkeringsnormen sættes ned og at normen for delebilsparkeringspladser sættes op**
- **stille forslag til lokalplaner om, at parkeringsnormen sættes ned og normen for delebilsparkeringspladser sættes op**

Samtidig ønsker Alternativet at stille en række øvrige forslag, der skal føre til bedre pladsudnyttelse. Vi vil foreslå,

- **at forvaltningen vende tilbage med den mest muligt restriktive plan for, hvor der kan indføres bopælspligt på flere adresser, så der politisk kan træffes beslutning herom**
- **nedsætte en taskforce, der fører kontrol og foretager indberetninger af Airbnb-udlejning, der overskrider gældende tidsgrænser og lovgivning. Samtidig skal taskforcen udvikle nye forslag til en mere restriktiv Airbnb-regulering, som Københavns Kommune kan anbefale over for regeringen**

Highfive til fingerplanen!

Regional planlægning, ja tak.

Fingerplanen har netop haft 75 års jubilæum. Det var en plan, som blev lavet i 1947, der skulle sikre et sammenhængende hovedstadsområde med plads til boliger, nærhed til naturen og hurtig adgang til København. Det har været en velfungerende plan for hovedstadsområdet, og af samme grund er Fingerplanen eksempelvis en del af Danmarks kulturkanon nu. Alternativet mener, at udbygningen af boliger og infrastruktur i tråd med Fingerplanen bør fortsætte. Vi vil i den næste valgperiode give et kæmpe highfive til fingerplanen! Konkret vil Alternativet.

- **Stille forslag om, at forvaltningen udarbejder en plan for flere boliger langs S-togs-nettet i København.** Således viste en [rapport](#) fra 2019, som Københavns Kommune selv havde bestilt,

at der langs S-togsstationerne kan fortættes med over 60.000 boliger uden for Københavns Kommune. For Alternativet KBH kan nye boliger såvel ligge ved Lyngby Station som ved Østerport Station. Det er helt afgørende, at man ikke blot forsøger at løse boligkrisen i København ved kostbar og uhæmmet arealbefæstning i Øresund eller i sårbare naturområder.

- **Stille forslag om, at Københavns Kommune går i dialog med staten om en hurtigere automatisering af S-togene i hovedstadsområdet**, så togene går mere højfrekvent på alle tidspunkter, samt udbygningen med BRT (bus rapid transit), som Movia anbefaler i [mobilitetsplan 2024](#) samt evt. øvrige initiativer [på baggrund af anbefalinger fra ekspertgruppen om kollektiv trafik](#)
- **Stille forslag om en gen-etablering af hovedstadsrådet, som tidligere koordinerede hovedstadsplanlægning**, og der bør fra statens side i højere grad prioriteres finansierede samlede analyser af boligbehovet i hovedstadsområdet samt koordineret trafik- og boligpolitik i hovedstaden
- **Stille forslag om, at forvaltningen vender tilbage med en model for et kollektivt finansieret byudviklingselskab på tværs af hovedstadskommunerne**, der koordineret kan tilvejebringe betalbare, bæredygtige og stationsnære boliger og samtidig prioritere adgang til natur
- **En forberedelse af en revision af landplandirektivet**, der bygger på Fingerplanen, så der kan sættes tydelige, bindende rammer, der løser boligbehovet i hovedstaden og imødekommer behovet for udbygning af kollektiv transport.

Til at finansiere disse tiltag kan indtægterne fra en kommende roadpricing-model, som Alternativet varmt støtter, bruges.

Mere skøn arkitektur

De bygninger, vi omgiver os med, har stor betydning for vores velvære. Er bygningerne varierede, grønne og sjælfulde, så øger det vores trivsel og trykthed. Byen er desværre fyldt med eksempler på byggeri, der er blevet rejst, som har meget tvivlsom arkitektonisk kvalitet. På samme måde ses det, at meget nybyggeri i København er utroligt ensformigt. I flere byudviklingsområder står der kasser på 5.000 kvadratmeter på stribe. De er meget ofte bygget op med beton-elementer og en forskansning af mursten udenpå. Det er helt, helt afgørende, at arkitekturen i vores byggeri kommer mennesker til gode, og at byggeri ikke blot rejses på en måde, hvor omkostningerne skal holdes så lave som muligt for byggematadorens skyld. Derfor vil Alternativet:

- **Give stadsarkitekten et helt sekretariat** på samme måde som det ses i Aalborg Kommune eksempelvis. I dag står stadsarkitekten i KBH stort set alene med opgaven
- **Give stadsarkitekten et stærkere politisk mandat**, gennem en nedskrevet aftale mellem Teknik- og Miljøudvalget samt stadsarkitekten, til at gå i dialog med bygherren indledningsvist, når [startredegørelsen](#) (første fase) til en lokalplan skal laves. Samtidig skal stadsarkitekten være i kontinuerlig dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen og Teknik- og Miljøudvalget om nye lokalplaner

- **Give stadsarkitekten bemyndigelsen til at anbefale et nej mod byggeri**, hvis stadsarkitekten vurderer, at bygherren ikke lever op til kvalitetsstandarderne i lokalplanen.

Drop parkeringshuse, erstat dem med boliger

På Nørrebro ud til Åboulevarden ligger det såkaldte [Grønne Parkeringshus](#). Det er i virkeligheden et mere end 5.000 kvadratmeter stort, overjordisk beton-parkeringshus, som er ejet af Københavns Kommune. Det står kommunen frit for at sælge grunden til en køber, som vil bygge boliger på den i stedet. Alternativet foreslår, at Københavns Kommune udskriver en konkurrence og sætter grunden i udbud efter princippet om [social bæredygtighed](#). På den måde kan almene boligselskaber, kollegieforeninger og byggefællesskaber konkurrere om at lave det mest bæredygtige byggeri med betalbare boliger som overhovedet muligt. Parkeringshuset på Åboulevarden er blot ét eksempel. Et planlagt [parkeringshus](#) i Ørestad, på By & Havns areal, bygges endda på en måde, så det nemt kan transformeres til boliger i fremtiden. Såfremt der bygges parkeringshuse på By & Havns arealer fremadrettet, mener vi, at det er hensigtsmæssigt, hvis de hurtigt kan transformeres til boliger.

- **At Det Grønne Parkeringshus omdannes til areal med boliger**
- **At Københavns Kommune retter henvendelse til By & Havn om at få udarbejdet en procesplan for mulig omdannelse af parkeringshuse til boliger samt en plan for, hvordan nye parkeringshuse fremadrettet bliver bygget sådan, at de kan transformeres til boliger**

Flere skal deles om mere

Skal vi sikre plads til flere københavnere, er det nødvendigt, at vi udnytter pladsen bedre. Det betyder, at vi med fordel kan bo blot en smule mindre. Samtidig kan vi med fordel i højere grad gøre brug af fælles-faciliteter. Kunne det eksempelvis ikke være smart, hvis der var værkstedsfaciliteter i den forening, hvor du boede? Ville det ikke være bedre, at man kunne låne en borehammer til betonvæggen i stedet for, at vi alle købte den for 700 kroner, og den tog plads bagefter? Eller måske et vaskerum, hvis I ikke allerede har et. Tænk, hvis der var et fælles gæsteværelse til når familien kom på besøg. Og tænk også, hvis du havde mulighed for at flytte ind i et fællesskab, hvor du havde dit eget lille køkken, men hvor der var et større rum med fælles-spisning. På den måde kan vi alle spare mere plads. Bor vi lidt mindre, får vi også hver især bragt omkostningerne til vores bolig ned. Alternativet ønsker at understøtte dele-kulturen i Københavns Kommune med flere forskellige tiltag:

- **Vi vil i lokalplaner stille krav om større fællesarealer** i lokalplanerne end i dag
- **Vi vil oprette en pulje til deleøkonomi.** Ønsker beboerne i en forening eksempelvis at lave et fælles-værksted, skal der kunne søges støtte til det
- **Vi vil oprette en privat-pulje**, der – så vidt muligt - skal kunne søges til pladsbesparende løsninger i private hjem, herunder eksempelvis til hemse-løsninger, skillevægge, folde-udborde, folde-ud-senge og andre gode løsninger, der samtidig nedbringer borgernes forbrugsudledninger

Giv studerende havudsigt

Tænk, hvis vi kunne demokratisere havnen! Tænk, hvis det ikke blot var de allermest velstillede, som fik adgang til havudsigt. Langt flere steder i København kan bruges til at placere flydende container-

boliger, hvor der skabes liv. Og selvom det allerede er et velfungerende koncept, så er Københavns Kommune og By & Havn [tilbageholdende](#) med at give flere tilladelser. Det er samtidig en udfordring, at By & Havns priser for leje af vand-areal er så høje, at firmaet Urban Rigger – hvis moderselskab ellers ønsker at sikre betalbare boliger til flere – er nødsaget til at indkræve høje priser. Konceptet kan ellers tilbyde små boliger, i flere tilfælde med god adgang til fælles-arealer. Det vil Alternativet lave om på. Derfor vil vi:

- Stille forslag på Københavns Rådhus om, at der skal ligge **en fast plan for flere flydende studieboliger i næste valgperiode, såfremt der kan sikres rammevilkår for betalbarheden**

Natur uden for dit vindue

Er du også træt af alt det grå beton-byggeri og golde glasfacader? Det er der mange københavnere, der er. Der skal være mere grønt i København! Vi skal tættere i kontakt med alt det, der sænker vores puls og giver os ro. En større mængde af grønt er godt for voksne og børns [trivsel](#). Det peger forskere tydeligt på. Derfor vil Alternativet:

- **Stille krav om grønne facader på bygningerne.** På Frederiksberg stiller myndighederne krav om, at en vis andel af byherrens budget går til facaderne. Alternativet KBH ønsker at kopiere denne fremgangsmåde til København,
- **Stille krav om flere arealer med begrønning.** Som en del af den nye planlov blev det muligt for kommunerne at stille krav om, at en bestemt del af udendørs-arealer skulle begrønnes. I den nye valgperiode vil Alternativet i større grad gøre brug af denne mulighed.

Nej til kontor-ørkener og hotel-ræs

København skal naturligvis være en by med kontorpladser og hoteller. Men vi er nødt til at være opmærksomme på, at der, hvor der er kontorer og hoteller, kunne der ofte have været boliger. Tænk, hvis Kalvebod Brygge havde været et område med boliger i stedet for kontorer. Så havde boligkrisen ikke været helt lige så slem, og vi havde heller ikke haft nær så store vindomsuste kontor-ørkener, uden mennesker efter 17.00. Alternativet KBH ønsker, at arealet til boliger i fremtiden fylder mere. Til gengæld vil arealet til erhverv, herunder kontor- og hoteller, skulle fylde mindre. Denne andel vil vi have ned. I stedet finder vi det oplagt, at flere af fremtidens kontor-arbejdspladser placeres i omegnen af Københavns Kommune, eksempelvis langs letbane 3. Derfor vil vi:

- **Stille forslag om et mindre areal i fremtiden til kontor-ørkener og hoteller i kommuneplanen,** der laver den fire-årige ramme for byudviklingen i Københavns Kommune

Krav til grønt byggeri

Byggeri tegner sig i dag for en [tredjedel](#) af Danmarks CO₂-udledning. Imidlertid mangler kommunerne i høj grad redskaber til at bringe udslippet af CO₂ ned. Det vil vi ændre med ny lovgivning ud fra [rapporten](#) "Cirkulært byggeri: Fra tanke til handling", som Realdania står bag. Vi mener blandt andet, at kommunerne skal kunne stille krav til CO₂-udslip og genanvendelse. Så vidt muligt bør byggeri holde sig inden for de planetære grænser for byggeri, som er beregnet til max. 5.8 kg CO₂ over bygningens

levetid. Samtidig bør kommunen kunne [stille krav](#) til, at nyt byggeri skal opføres i bæredygtige byggematerialer, herunder træ. Derfor vil Alternativet:

- **Stille forslag om, at kommuner fremadrettet skal kunne stille krav til bæredygtigt byggeri.** Hvis London kan, kan vi også. Vi mener, at der bør nedsættes en taskforce, bestående af kommuner, byggebranchen og statslige myndigheder, der sammen kan udforme ny lovgivning på området

Endelig vil Alternativet KBH prioritere bevarende lokalplaner, hvor den eksisterende bygningsmasse omformes og renoveres i stedet for at blive revet ned. Derfor vil vi:

- **Stille forslag om, at forvaltningen får pligt til at oplyse Teknik- og Miljøudvalget om muligheden for en bevarende lokalplan,** hvor det er muligt

Almene boliger på Amagers glemte industrigrund

Lige nu ligger en enorm grund tom i Københavns Kommune, hvor det er besluttet, at der skal bygges. Området skal hedde Kløverkvarteret. Den skal være stort set bilfri og med så meget natur som muligt. Den skal være en ny grøn bydel, hvis den realiseres. Oprindeligt havde Skanska planer om, at der skulle stå boliger klar i 2022 i området, men området er stadig ubebygget. Samtidig planlægges det, at området skal indeholde op imod 40 % almene boliger. Alternativet KBH foreslår, at der placeres midlertidige studieboliger i området til en start, og at området hurtigst muligt bebygges. Vi ønsker samtidig, at Københavns Kommune og By & Havn overtager en del af området og udlægger det til betalbare boliger gennem betinget frasalg. Samtidig bør en del af området løbende sælges helt fra til bygherren Skanska, således at der fremadrettet ikke er hjemfaldspligt på området. Derfor ønsker Alternativet at stille forslag om,

- At Københavns Kommune – da det er planlagt, at der skal bygges i Kløverkvarteret – hurtigst muligt i dialog med Skanska lægger **en plan for, hvordan der kan laves en høj andel almene boliger, evt. hvor Københavns Kommune overtager en del af grundarealet**

Boligpolitisk laboratorium

Det københavnske boligmarked er på mange måder i dag gået i stykker. Derfor er der i Alternativet Københavns optik behov for en større boligpolitisk samtale om, hvordan alle boligmarkedets aktører kan hjælpe til at skabe en mere bæredygtig retning. Alternativet København mener, at Københavns Kommune skal stille sig i spidsen for et boligpolitisk laboratorium med investorer, pensionskasser, entreprenører og repræsentanter fra diverse boligorganisationer, så det kan afsøges, hvordan de finansielle midler og kompetencer, der er i boligsektoren, kan bruges på at fremme en mere bæredygtig retning. Derfor vil Alternativet:

- **Stille forslag om et boligpolitisk laboratorium i Københavns Kommune,** der skal udarbejde forslag til, hvordan vi fremadrettet får skabt billige, bæredygtige boliger med social balance

Op til hver 4. bolig skal være andelsbolig!

I dag er cirka hver fjerde bolig i København en andelsbolig. Andelsboligerne er samtidig ganske eftertragtede hos mange københavnere. Derfor er det trist, at der ikke længere i praksis bliver bygget nye andelsboliger i nævneværdigt omfang. Den udvikling vil Alternativet København vende. Andelsboligerne skal fortsat være betalbare rammer for fællesskab, hvor der er sjæl og ånd og beboerdemokrati. Og flere skal have lov at få opfyldt drømmen om at få en andelsbolig.

Derfor mener Alternativet København, at der skal være mulighed for, at kommunen kan regulere at op til 25 % af fremtidens boliger i nye lokalplaner skal bestå af andelsboliger. Vi ved, at det kan blive en svær målsætning at realisere. For at det kan lykkes, peger vi på følgende tiltag:

- **Københavns Kommune bør kunne stille krav om, at op til 25 % af boligerne skal være andelsboliger** i nye lokalplaner. I dag kan kommunen kun stille krav om, at et tilsvarende antal boliger skal være almene boliger. Vi vil stille forslag om, at Københavns Kommune henvender sig til staten herom.
- **Københavns Kommune bør pr. automatik stille garanti på 10 % af realkreditlånet til nye andelsboliger.** Som betingelse bør kommunen stille krav om, at boligen værdiansættes efter anskaffelsesprisen og stiger med netto-pris-indekset. På den måde kan kommunen presse på for, at fremtidens andelsboliger også bliver betalbare boliger.

Alternativet København foreslår samtidig, at der nedsættes en taskforce - bestående af Københavns Kommune, staten samt interessenter i andelsboligsektoren - for flere andelsboliger i København, der arbejder videre med følgende justeringer, efter anbefaling fra ABF, foreningen for andelsboliger. Således vil Alternativet:

- **Stille forslag om en taskforce, der arbejder på initiativer, der skal give bedre vilkår for ny andelsboliger i fremtiden:**
 - a) Der bør peges på konkrete muligheder for mere offentlig støtte til andelsboliger.
 - b) Finanstilsynets tolkning af finansieringsreglerne omkring andelsboliger bør granskes. Målet bør være, at den købesum, den enkelte borger skal lægge, ikke er for høj, og samtidig skal der være villighed hos realkreditinstituttet og banker til at lave udlån.
 - c) Der bør være en længere frist for beboerne, når den såkaldte tilbudspligt bliver aktiveret. Tilbudspligt betyder, at udlejer i visse tilfælde skal tilbyde lejerne at købe udlejers udlejningsejendom inden denne sælges til anden side. Det er i dag en udfordring, at borgerne skal nå at afgive tilbud på kun 8 uger.

Ovenstående punkter er udarbejdet i dialog med ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation).

Straks-garanti for planlagte almene boliger

Det almene bolig-system er ekstremt væsentligt for at sikre flere betalbare boliger til flere mennesker. Det er en kronjuvel i det danske boligsystem. Dog har det almene boligsystem i en årrække været i krise i København. I en række tilfælde, hvor der allerede er planlagt byggeri i et område, er det udfordringer med, at grundejerne ikke sørger for, at de bliver opført. Derfor ønsker Alternativet at sætte gang i en række tiltag. I dag kan Københavns Kommune stille krav om, at der skal være 25 % almene boliger i nye lokalplaner. Det gør kommunen også. Men problemet er, at grundejerne ikke er forpligtet til at realisere de almene boliger på et bestemt tidspunkt. Derfor vil Alternativet have borgerrepræsentationen til at henvende sig til regeringen med følgende forslag. Kommunerne bør kunne:

- **Stille krav om at almene boliger skal opføres før eller i takt med andet planlagt byggeri.** Det skal simpelthen være en betingelse for godkendelsen af en lokalplan, at en bygherre bygger de almene boliger først eller inden for en rimelig tidshorisont. Det er oplagt, at Københavns Kommune henvender sig til staten med dette ønske.

Lav en generations-fordelings-pulje

Det er grundlæggende dybt urimeligt, at så mange unge har svært ved at komme ind på boligmarkedet, mens især generationen før dem har tjent store skattefrie gevinster alene på at eje boliger. Det er i Alternativet Københavns optik en pilskæv fordeling af ressourcerne.

Alternativet København ønsker derfor en tungere beskatning på ejendom. Konkret ønsker vi på sigt at afskaffe rentefradraget. Indtægterne fra en generationsfordelings-pulje bør målrettet sættes af til at gøre det lettere for unge at komme ind på boligmarkedet. Eksempelvis kan indtægterne anvendes på målrettet at reducere priserne på nybyggede almene boliger. Derfor er følgende forslag Alternativets klare politik:

- **Rentefradraget bør afskaffes**