

Hjem til København

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

Alternativets boligpolitiske udspil for København, 2025

Kære københavnere. Her kan du læse Alternativets boligpolitiske udspil. Det er en vision om bæredygtige hjem til flere københavnere. Det er en vision om boliger, der giver os ro, tryghed og fællesskab i vores liv, samtidig med at vi leverer bæredygtigt. Dét er også en vision om, at unge generationer i København kan få adgang til et bæredygtigt hjem i København.

Vi ønsker et København, hvor det ikke er grådigheden og pengejagten, der driver udviklingen i vores by. I stedet ønsker vi bæredygtighedens by. Lad os forklare, hvad vi mener, med et eksempel.

Et Alternativ for den unge generation med boligdrømme - og mange flere

I bæredygtighedens by kan en småbørns-familie – lad os sige på to voksne på 28 og 29 år og et barn - købe en lejlighed på 80 kvadratmeter i et byggefællesskab, som er skabt af et fællesskab af borgere. Familiens boligudgifter er reduceret til det halve i sammenligning med en lejelejlighed på 110 kvadratmeter: De betaler nu 10.500 kroner. Der er ikke en bygherre, 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 beboerne bor på lidt mindre plads i stedet for på 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. I den case, der er beskrevet, er det ikke jagten på materiel velstand, der driver udviklingen. Der er ikke en byggematador, der tager +20.000 kr. pr. måned for en dyr lejelejlighed går klimaet, miljøet og menneskets trivsel går i samspil.

Skal vi nå i mål med bæredygtighedens by, skal vi sadle om. Det hele kræver, at vi stiller krav til, hvordan man bygger. Det er vores alternativ. I vores vision baner vi ikke blot vejen for den byggematador, der kan betale mest og eller udleje til den højeste pris. I stedet stiller vi krav om bæredygtige hjem til københavnere.

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 københavnere.

I arbejdet med vores udspil har Alternativet København nedsat en boligbaggrundsgruppe, der gennem et halvt år har indgået i dialog med en række parter. Boligbaggrundsgruppen har haft et gennemgående fokus på Alternativets tre vedtagne bundlinjer. De tre bundlinjer er faktorer, der altid samtænkes på alle politikområder i Alternativet. Det er den grønne bundlinje, den sociale bundlinje og den økonomiske bundlinje. 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.*

Læsevejledning: I det næste afsnit gennemgår vi vores politik for det kommunale byudviklingsselskab By & Havn, der sidder på en meget stor del af grundene i København. Bagefter gennemgår vi den del af vores boligpolitik, der går på tværs af hele kommunen.

Lad os insistere på betalbare hjem - særligt til unge generationer - 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 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. Alt for mange af lejlighederne bliver dyre leje-lejligheder, hvor udlejerne bliver ved med at skrue priserne i vejret. Derfor ønsker Alternativet et transformeret byudviklingsselskab. For forståelsens skyld vil vi dog referere til dét, som By & Havn i dette udspil. Vi ønsker at selskabet skal drives med fokus på bæredygtighed i stedet for fokus på profit.

... i dag skaber By & Havn 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 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 nye hjem bør være en almen bolig ... særligt målrettet unge

For Alternativet er det afgørende, at der fortsat bliver bygget almene boliger. 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 efterspurgte. For Alternativet er det samtidig væsentligt, at den kommunale støtte til almene boliger prioriteres sådan, at Kommunen stiller krav om langt flere almene ungdomsboliger. Når Alternativet særligt har de unge i fokus, hænger det sammen med, at lige præcis denne målgruppe har de laveste indkomster, ofte - som tilflytter - et mere sparsomt netværk og generelt er særligt sårbare på boligmarkedet.

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

Nuvel, vi ønsker at hver anden ny bolig på de grunde, vores fælles byudviklingsselskab ejer, 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 til en på forhånd sat markedspris, i stedet for den køber, der kan betale mest for grunden. Man kan kalde det **et betinget frasalg – hvor grunden sælges fra med klare betingelser til køberen**. Det er dét værktøj, Alternativet fremadrettet vil bruge.

Konkret ønsker Alternativet, at hvis man sælger kommunale grunde fra, skal det ske gennem betingede frasalg, der prioriterer følgende boligtyper:

Kollegiebyggeri af den gamle skole - for de unge!

Der findes en række kollegiebyggerier i København, der både er billige at bo på og som bringer unge sammen. Tag eksempelvis Rigshospitalets Kollegium. Desværre er der ikke bygget sådanne kollegier, af den gamle skole, i lang tid. Det ønsker Alternativet at lave om på. Vi vil have flere af den type boliger, der er til at betale, men som stadig bringer unge sammen. Det giver plads til langt flere. Det er godt for unges trivsel og kampen mod ensomhed. Det er bæredygtigt og plads-udnyttende.

Byggefællesskaber, der giver plads til yngre generationer

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.

For Alternativet er det essentielt, at byggefællesskaberne tilbyder en vej ind for de yngre generationer, der ikke på forhånd har optjent stor værdi i en ejerbolig.

Generations-kvarterer for fremtidens unge og ældre

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. Disse generations-kvarterer bør indrettes og vejen til dem faciliteres på en måde, hvor vi kan få flere ældre til – på frivillighedens basis naturligvis – at flytte ud af meget store lejligheder i København. På den måde kan vi frigøre plads til familier i de store lejligheder i København.

Grønne hjem for unge som gamle

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 til småbørns-familier og andre

Vi ønsker samtidig, at dé af By & Havns grunde, der sælges fra, skal prioriteres til bygherrer, der kan tilvejebringe betalbare ejerboliger. Det kan bl.a. ske med inspiration fra andre af verdens storbyer:

- 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 pensionsselskaber – som i sidste ende er ejet af borgerne – af 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, så den unge generation kan være med

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 og den fælles ungdom

Efterspørgslen på kollektiver er meget stor i København. Og netop kollektiverne leverer noget af dét, vi har allermest brug for: kollektiverne bringer 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 nedsætte en taskforce, der skal se på muligheden for at reformere By & Havn, så vi i langt højere grad får skabt flere betalbare og bæredygtige boliger, plads til forskellige familier-konstellationer og livstyper

og steder, hvor fællesskabet står stærkt. Det er oplagt, at der indgår statslige repræsentanter i taskforcen, da staten er medejer af vores kommunale byudviklingsselskab, og da der skal tages højde for indgåede aftaler mellem staten og Københavns Kommune. Vi ønsker, at denne taskforce skal kigge på mulighederne 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 en taskforce, der består af faglige aktører, 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. Det efterlader alt for lidt plads til fremtidens unge generationer. 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 smalt. 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. Afskaffer vi 95 kvadratmeter kravet 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**



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 byudviklings-selskab 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-togs stationer 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:

- **stille forslag i kommuneplanen om, at parkeringsnormen sættes ned og at normen for dele bilsparkeringspladser sættes op**
- **stille forslag til lokalplaner om, at parkeringsnormen sættes ned og normen for delebils parkeringspladser sættes op**

Øvrige forslag, der skal give bedre pladsudnyttelse

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

- **at forvaltningen vender 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

- at forvaltningen vender tilbage til Teknik- og Miljøudvalget med et forslag til, hvordan én-familie-villaer kan splittes op i to adresser, enten lodret eller delt imellem etager
- fasttrack-ordning for renoveringssager i Teknik- og Miljøforvaltningen, der fører til bedre pladsudnyttelse

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 tager kontakt til andre hovedstadskommuner for at udarbejde 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 byudviklingsselskab på tværs af hovedstadskommunerne,** der koordineret kan tilvejebringe betalbare, bæredygtige og stationsnære boliger og samtidig prioritere adgang til natur
- **Støtte en revision af landplandirektivet,** der bygger på Fingerplanen, hvor 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 tryghed. 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](#), der rådgiver politikerne om byudvikling, 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, som giver stadsarkitekten mandat 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 samt hvis stadsarkitekten, i samspil med Teknik- og Miljøforvaltningen, vurderer, at der er hjemmel til at sige nej til byggeri med afsæt i de generelle bestemmelser for kvalitet i byggeri, herunder bygningsreglementet – og hvis muligt – rimelige grænser for gennemførelse af byggeriet



Drop parkeringshuse, erstat dem med ungdomsboliger

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 ungdomsboliger**
- **At Københavns Kommune retter henvendelse til By & Havn om at få udarbejdet en proces-plan 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 beton-væggen 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-ud-borde, folde-ud-senge og andre gode løsninger, der samtidig nedbringer borgernes forbrugs-udledninger

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 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 gølge 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 større krav til bygherrerne prioritering af facaderne, end vi gør i København. 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 kontorer-hverv, skulle fylde mindre. Vi finder 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 - fordi unge generationer ikke skal betale for klimakrisen

Byggeri tegner sig i dag for en enorm mængde 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. En af de byer, der er langt fremme på området, er London. 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 pr. kvadratmeter pr. år 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 mulighederne for en bevarende lokalplan, hvor det er muligt**

Almene ungdoms-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 Kløver kvarteret. Det skal være stort set bilfri og med så meget natur som muligt. Det skal være en ny grøn bydel, hvis den realiseres. Oprindeligt havde bygherren Skanska planer om, at der skulle stå boliger klar i 2022 i området, men området er stadig ubebygget. Samtidig blev det oprindeligt planlagt, at området skal indeholde op imod 40 % almene boliger. Alternativet KBH foreslår, at der placeres midlertidige studieboliger i området til en start, og det er vores prioritet, at området hurtigst muligt bebygges. Vi bakker samtidig op om, at Københavns Kommune og By & Havn overtager en del af området og udlægger det til betalbare boliger gennem betinget frasalg. Samtidig kan 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 Kløver kvarteret – hurtigst muligt i dialog med Skanska, og med respekt for den gældende aftale for området mellem staten og Københavns Kommune pr. april 2025, lægger **en konkret plan med tidsfrister for, hvordan der kan laves en høj andel almene boliger, herunder med en betragtelig andel ungdomsboliger**

Boligpolitisk laboratorium - så unge generationer får del i KBH

Det københavnske boligmarked er på mange måder i dag gået i stykker. Derfor er der i Alternativet Københavns optik behov for en større 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**

Opdraget for det boligpolitiske laboratorium kan være bredt. Men vi ser det i Alternativet som oplagt, at det boligpolitiske laboratorium adresser løsninger på problemet i, at det for en bygherre i dag oftest er væsentligt mere dyrt at renovere end at rive ned og bygge nyt samt at bæredygtige byggematerialer kan være særdeles dyre i sammenligning med byggematerialer, der udleder mere CO₂. Samtidig bør det boligpolitiske labora-

torium se på, hvordan midler fra både pensionskasserne, evt. sammen med borgernes opsparede friværdier, kan bringes i spil for at fremme bæredygtige, betalbare og fællesskabsfremmende boliger.

Op til hver 4. bolig skal være andelsbolig! Giv unge generationer en vej ind på boligmarkedet

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 op til hver 4. af fremtidens boliger skal være 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 arbejdsgruppe, der arbejder på initiativer, der skal give bedre vilkår for flere andelsboliger i fremtiden med fokus på nedenstående forslag:**
 - a) Der bør peges på konkrete muligheder for mere offentlig støtte til andelsboliger
 - b) Finanstilsynets tolkning af finansierings-reglerne 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. Tilbudspligten indebærer, 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.. fordi ungdommen og andre har ventet længe nok

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. Vi har i en årrække ikke fået bygget de almene boliger, der helst skulle udgøre rygsøjlen i fremtidens betalbare bolig-masse i København. Det betyder også, at en lang række plejehjem, som traditionelt bygges af den almene boligsektor, ikke bliver bygget lige nu, og derfor får vi svært ved at huse fremtidens ældre på plejehjem. I en række tilfælde, hvor der allerede er planlagt byggeri i et område, er der 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
- **Have mulighed for at hæve rammebeløbet,** der regulerer prisen pr. kvadratmeter for alment bolig byggeri.

Ekspress-lokalplaner nu!

I processen med udarbejdelsen af dette udspil har Alternativet hørt fra adskillige aktører, at behandlingen af lokalplaner i Teknik- og Miljøforvaltningen går alt for langsomt. Det er meget u hensigtsmæssigt, at opførslen af ungdomsboliger og andre boliger bliver sat i stå, fordi der opstår flaskehalsproblematikker i Københavns Kommune om nye lokalplaner. Derfor vil Alternativet:

- **Forsøge at finde finansiering i Københavns Kommunes budget til hurtigere behandling af lokalplans-sager**
- **Bede forvaltningen vende tilbage med et oplæg til, hvordan der kan igangsættes hurtigere behandling af lokalplans-sager.** Oplægget skal indeholde klare målsætninger og frister

Nej til opskruede lejepriser

I en række tilfælde ses det, at udlejere sætter huslejen så højt op, så borgere på lave og gennemsnitlige indkomster ikke kan være med. Der er behov for en mere aktiv indsats over for dét fænomen. Alternativet har følgende forslag omkring husleje-niveauerne.

- **Forvaltningen bør udarbejde et oplæg til, hvordan der fortsat kan sikres rimelige lejepriser, når en lejer flytter ud og en bolig renoveres, således at København kan rette henvendelse til staten herom**
- **Forvaltningen i København bør vende tilbage med en vurdering af effekterne af øget hus-**

lejeregulering, således at København kan rette henvendelse til staten om bedre regulering af husleje-niveauer

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 flere borgere, herunder unge, at komme ind på boligmarkedet. Det er oplagt, at indtægterne målrettet anvendes på målrettet afsættes til en pulje, der skal reducere priserne på nybyggede almene boliger. Samtidig mener Alternativet København, at skattefordelene ved forældrekøb bør afskaffes. Eksempelvis kan forældre i dag sælge en lejlighed til barnet til 20 procent under den seneste offentlige ejendomsvurdering. Efterfølgende kan barnet sælge lejligheden fra, uden at blive beskattet af værdien. Alternativet København ønsker at udfase skattefordelene ved forældrekøb, så provenuet navnlig kan benyttes til at reducere prisen på almene boliger samt støtte nyopførelse af bæredygtige almene boliger, herunder almene ungdomsboliger. Derfor ønsker Alternativet København følgende:

- **Rentefradraget bør afskaffes**
- **Skattefordelene ved forældrekøb bør afskaffes**
- **Provenuet bør navnlig afsættes til en pulje, der reducerer prisen på nybyggede almene boliger samt støtter nyopførelse af bæredygtige almene boliger, herunder almene ungdomsboliger**

Lad os bruge den plads, vi allerede har

Der har i mange år været heftig diskussion om, hvor fremtidens boliger skal ligge. I det følgende afsnit kan du læse Alternativet principper for, hvor boligerne skal ligge. 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. 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. Vi er i stedet optagede af, at københavnernes kan finde et grønt hjem til en fair pris. Vi arbejder med fire principper for pladsudnyttelse.

- Det bedste er at udnytte de byområder, vi allerede har. I flere bydele kan vi skabe langt flere hjem og samtidig mere liv, hvis vi tør. Det betyder også, at vi skal undgå at bebygge ubefæstede arealer – altså natur og hav. Og de parter, der insisterer på at bygge på de ubefæstede arealer, må enten bevare arealet, der er tale om, eller tydeligt forklare årsagen
- Vi mener samtidig, at det bør være et krav til fremtidens bygherrer, der køber grunde fra By & Havn, at de bygger plads-optimalt. Vi insisterer på, at når der sælges kommunale grunde fra – som der er planer for, så langt øjet rækker – så bør man det indgå i vurderingen, hvor mange betalbare hjem, byg herren kan stille til rådighed
- Og så insisterer vi simpelthen på, at pladsen i eksisterende bygninger skal udnyttes bedre. Fremtidens hjem skal være lidt mindre, og vi skal deles om mere. Det har vi et gennemgående fokus på i dette udspil

- Endelig mener vi, at fremtidens boliger i lige så høj grad bør placeres i hele hovedstads-området og ikke kun København. Særligt bør man 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.

Lad os handle nu!

Du har nu været igennem Alternativet Københavns boligudspil. Vi håber, at det har vakt inspiration. Vi er nødt til at skabe et København, hvor fremtidens generationer også kan være. Det kræver forandring nu.

Der er behov for et kursskifte fra A til Å.

Der er behov for et Alternativ.

