



27-10-2014

Sagsnr.

2014-0184821

Dokumentnr.

2014-0184821-4

Sagsbehandler

Katia Cerisier Roitmann

## **Bilag 1. Baggrund, muligheder for ungdomsboliger i eksisterende byggeri**

Der ikke er ingen lovgivningsmæssige eller forvaltningsmæssige hindringer for at indrette ungdomsboliger i tagetager i eksisterende byggeri. Forvaltningen har ikke kendskab til konkrete byggesager om indretning af ungdomsboliger i tagetager i eksisterende byggeri.

Københavns Kommune har i en lang årrække været positivt indstillet overfor etablering af tagboliger, hvilket også omfatter ungdomsboliger. Alle ansøgninger om boliger i tagetager behandles i overensstemmelse med de retningslinjer, som blev tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 28. februar 1991. Det fremgår af disse retningslinjer, at forvaltningen generelt skal være positiv ved meddelelse af dispensationer til indretning af nye boliger i tagetager.

### *Bygge- og planlovgivningen*

Planmæssigt skelnes der ikke mellem ungdomsboliger og studieboliger, idet studieboliger eksisterer ikke som et selvstændigt, planretligt begreb. Det betyder, at der i byggesager ikke kan stilles krav om, at ungdomsboliger kun må bebos af studerende.

Bygningsreglementet indeholder desuden ikke særlige bestemmelser om ungdomsboliger men kun om boliger som sådan.

Ifølge kommuneplanen skal ungdomsboliger have en størrelse på max 50 m<sup>2</sup> i modsætning til andre boliger, der skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup>. Desuden gælder der nogle kvalitetskrav til ungdomsboliger om blandt andet handicapkrav og fælles faciliteter, som er fastsat i samarbejde med Økonomiforvaltningen.

Ved etablering af tagboliger i eksisterende byggeri stiller forvaltningen ikke krav om etablering af elevatorer eller øvrige tilgængelighedskrav, idet sagerne behandles efter bygningsreglementets ombygningsbestemmelser, hvorefter der kan dispenseres fra disse krav på grund af de økonomiske konsekvenser, som ombygningen ville være forbundet med, såfremt kravene skulle overholdes.

### *Pulterrum og tørrelofter*

En del tagetager benyttes til pulterrum og/eller tørrelofter for ejendommenes beboere. Tørrelofter kan nedlægges efter bygningslovgivningen, hvorimod der skal være pulterrum inden for den pågældende ejendoms rammer i størrelsesordenen 6 m<sup>3</sup>. Der er også krav om, at ungdomsboliger skal have pulterrum, men disse skal dog kun være 3 m<sup>3</sup> store.

**Sekretariat (Byens Anvendelse)**

Njalsgade 13  
Postboks 380  
2300 København S

Mobil  
5162 6445

E-mail  
katroi@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### *Flugtveje*

En forudsætning for, at der kan etableres ungdomsboliger i tagetager, er, at bygningslovgivningens krav om flugtveje kan overholdes. Dette kan i nogle, ældre ejendomme være problematisk i relation til at løfte trappernes geometri en etage op og det kan desuden være svært at udføre den nødvendige adgang til flugtvejstrapperne for mere end 4 boliger pr. trappeopgang.

### *Parkeringskrav*

Med hensyn til parkeringskrav stilles der i medfør af kommuneplanen krav om 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig.

### *Forhøjelse af tag*

Hvis etablering af tagboliger, herunder ungdomsboliger, vil medføre en forhøjelse af taget, kan det blive aktuelt at skulle foretage en partshøring i medfør af forvaltningsloven af naboer m.fl., der kan blive berørt af skygge- og indbliksgener.

### *Ejendomsejeres motivation*

Som nævnt er der ingen lovgivnings- eller forvaltningsmæssige forhindringer for at etablere ungdomsboliger i tagetager i eksisterende byggeri. Det er dog op til den enkelte, private ejendomsejer at beslutte, om der skal laves tagboliger i ejendommen og om disse skal etableres som ungdomsboliger eller som almindelige lejligheder. Ansøgninger om tagboliger fremkommer typisk ved ejerskifte og ved tagrenoveringer. Ejerne investerer i sådanne projekter for at øge deres indtjening på ejendommene i form af lejlighedssalg og anvender i den forbindelse ofte udleje eller salg som finansieringsgrundlag for tagrenoveringerne.

Såfremt en ejendomsejer ønsker at etablere tagboliger i sin ejendom, kan forvaltningen ikke stille krav om, at boligerne skal være ungdomsboliger, ligesom forvaltningen ikke har nogen indflydelse på, hvad en bolig kommer til at koste eller hvad lejeniveauet vil blive.

Ejendomsejere er ikke nødvendigvis motiverede for at etablere studieboliger i tagetager frem for almindelige lejligheder, idet der erfaringsmæssigt er større slitage på ungdomsboliger i forhold til andre boligtyper. Forvaltningen har i anledning af medlemsforslaget rettet henvendelse til et af de større ejendomsfirmaer og spurgt om, hvorvidt der er interesse i at etablere ungdomsboliger i eksisterende byggeri. Ejendomsfirmaet oplyste, at dette ikke havde interesse.

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for kommunal støtte til studieboliger i eksisterende, privat byggeri hos Økonomiforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen og der er ikke mulighed for at give kommunal støtte til sådanne byggerier.

I relation til byggesagsgebyret kan det oplyses, at det i forbindelse med udmøntningen af budgetaftalen overvejes at fritage ungdomsboliger for gebyr. Forslaget blev anbefalet af Teknik- og Miljøudvalget skal den 10. november 2014.

#### *De studerendes motivation*

Københavns Kommune har i samarbejde med blandt andet FSB udarbejdet et idékatalog i 2014 om socialt miljø i ungdomsboliger. Københavns Kommune har besluttet at muliggøre opførelsen af 6.000 nye ungdomsboliger. Det er målet, at der i de nye boliger skal etableres gode og vedvarende fællesskaber, ligesom der skal gives de bedst mulige rammer for, at de kan spille en positiv rolle i lokalområdet. Det fremgår af idékataloget, at de unge i meget høj grad lægger vægt på, at der er et fællesskab og socialt miljø forbundet med dét at bo i en ungdomsbolig. Derfor vil det ikke nødvendigvis være attraktivt for studerende at bo i en ungdomsbolig i en tagetage i en privat ejendom sammen med relativt få andre unge mennesker i forhold til at bo på kollegium eller i ejendomme, som i deres helhed er indrettet til ungdomsboliger.