

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat

**Emne:** Svar til Jonas Bjørn Jensen (A) om Barrierer og udfordringer i bygningsreglementet for opførelse af studieboliger på midlertidighedsbestemmelsen i planloven, eDoc-sag: 2022-0407754

---

**Fra:** TMFKP BPM Rådhuspost

**Sendt:** 20. januar 2023 13:11

**Til:** Jonas Bjørn Jensen (Borgerrepræsentationen)

**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af Jonas Bjørn Jensen (A) den 21. december 2022 vedr. Barrierer og udfordringer i bygningsreglementet for opførelse af studieboliger på midlertidighedsbestemmelsen i planloven, eDoc-sag: 2022-0407754

Kære Jonas Bjørn Jensen, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør for Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden, fremsendes vedhæftede svar på din henvendelse af 21. december 2022 vedr. Barrierer og udfordringer i bygningsreglementet for opførelse af studieboliger på midlertidighedsbestemmelsen i planloven.

Med venlig hilsen

**Frederik Alexander Guntofte**

Politisk koordinator

BPM Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



## Besvarelse vedrørende barrierer for ungdomsboliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Jonas Bjørn Jensen (A) har den 21. december 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

1. Hvilke konkrete barrierer og udfordringer er der i Københavns Kommunes forvaltning af tilladelser til opførelse af midlertidige studieboliger?
2. Hvilke konkrete barrierer og udfordringer er der i bygningsreglementet i forhold til at kunne administrere effektivt og smidigt i forbindelse med tilladelser til opførelse af midlertidige studieboliger i Københavns Kommune?
3. Hvor mange midlertidige studieboliger vurderer Teknik og Miljøforvaltningen, der kan etableres i de kommende år i København?

### Svar

Indledningsvist kan det oplyses, at betegnelsen "Studiebolig" er anvendt i planlovens § 19. Bestemmelsen fastlægger, at der i strid med principperne i en lokalplan, kan gives tidsbegrænsede dispensationer i op til 10 år til opførelse af midlertidige studieboliger. En studiebolig defineres som en bolig, der udlejes til studieaktive studerende. Forvaltningen kan kun meddele dispensation til projekter, hvor hensigten er at udleje boligerne til personer under uddannelse, og det vil derfor være et vilkår for dispensationen, at boligerne lejes ud til studieaktive personer. Der skal være lovhjemmel til at regulere husleje. Området for husleje fastsættelse er lovbestemt i lejeloven. Kommunen har ikke hjemmel til at regulere huslejens størrelse for privatopførte studieboliger.

#### Ad 1)

Der er ikke begrænsninger i forvaltningen, men i nogle situationer kan et projekt med midlertidige ungdomsboliger kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Afhængig af antallet og placeringen af midlertidige studieboliger kan opførelsen således være lokalplanpligtig. Det afgørende kriterium for lokalplanpligt er, om et projekt, efter en konkret vurdering, vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

**20-01-2023**

Sagsnummer i F2  
2022 - 19913

Dokumentnummer i F2  
70123

Sagsnummer i eDoc  
2022-0407754

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Offentlighedens interesse i at blive inddraget i forbindelse med en lokalplanproces, tillægges betydelig vægt

Erhvervsministeriet har tidligere udtalt: "Kriteriet for lokalplanpligt er, om projektet vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Eksempelvis kan et større antal boliger på en grund, hvor der ikke hidtil har været boliger i en lille by betyde en væsentlig påvirkning på omgivelserne, mens et større antal boliger i en større tæt bebygget by kun vil have en mindre betydning. Endvidere vil en ny containerby med 500 midlertidige studieboliger formentlig have en karakter af egentlig byudvikling, der vil medføre lokalplanpligt, mens et mindre antal studieboliger typisk ikke vil medføre lokalplanpligt."

Praktiske forhold, der vil kunne begrænse antallet af midlertidige studieboliger, kan fx være manglende infrastruktur, forsyning af kloakering, el, vand og varme. Dertil kommer blandt andet miljøkrav og krav til boligerne i medfør af byggelovgivningen, jf. uddybende nedenfor.

Endelig kan de midlertidige studieboliger ikke etableres uden medvirken fra grundejeren, som skal have viljen til i en periode at stille sin grund til rådighed for et sådant projekt.

Ad 2)

Nogle af de udfordringer og barrierer, som forvaltningen er blevet bekendt med i dialogen med bygherrer og ansøgere, vedrører de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet – fx kravet om elevatorer i nybyggeri over tre etager. Herudover er regler om tilslutning til fjernvarme blevet nævnt som en udfordring.

Forvaltningen kan som udgangspunkt ikke fravige de tekniske krav i bygningsreglementet – kun i det omfang, at ansøger kan dokumentere, at kravet er overholdt på anden vis. Ifølge BR18, § 249, skal der ved nybyggeri over tre etager, installeres elevator. Forvaltningen har ikke mulighed for at dispensere fra bestemmelsen til et byggeri uden elevator med henvisning til at byggeriet er midlertidigt.

Ift. regler om tilslutning til fjernvarme, er der i Københavns Kommune tilslutningspligt. Studieboligerne kan opnå dispensation fra tilslutningspligten, såfremt studieboligernes samlede bygningsmasse har et samlet varmeeffektbehov på under 250kW, og opnår status som midlertidig byggeri i byggetilladelsen. Hvis studieboligerne har et samlet varmeeffektbehov på over 250kW, kan der kun opnås fritagelse fra tilslutningspligten, hvis det er samfundsøkonomisk mere fordelagtigt at udnytte egen overskudsvarme eller produktion af egen varme, ved anvendelse af vedvarende energikilder jf.

Projektbekendtgørelsen §15 stk. 2.

Forvaltningen er altid åbne for at gå i dialog med ansøgere og bygherrer for at få en god forventningsafstemning, og forvaltningen

tilbyder derfor forskellige dialogfora. Fx er det muligt for ansøgere at anmode om en forhåndsdialog for at drøfte de overordnede rammer for et konkret projekt, ligesom forvaltningen tilbyder afholdelse af eller deltagelse i kundemøder, hvor man som ansøger kan høre om de krav og rammer, der er i byggesagsbehandlingen.

Forvaltningen har desuden udarbejdet retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger (herunder midlertidige studieboliger). Retningslinjerne har til formål at fungere som et dialogværktøj, der kan give ansøgere og relevante aktører indsigt i de væsentligste krav og rammer, som forvaltningen lægger vægt på i byggesagsbehandlingen af fx midlertidige studieboliger. Retningslinjerne blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgsmødet [den 19. december 2022](#).

Ad 3)

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke mulighed for at vurdere hvor mange midlertidige ungdomsboliger, der kan etableres de kommende år i København, da det i høj grad beror på grundejeres plan for såvel langsigtet som midlertidigt byggeri.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach  
Vicedirektør



# Retningslinjer for ungdomsboliger

## Indledning

København er Danmarks største studieby, og Københavns Kommune har stort fokus på opførelse af flere boliger til studerende ("Studieby København").

Teknik- og Miljøforvaltningen har på den baggrund udarbejdet retningslinjer for myndighedsbehandling af ansøgninger om nye kollegie, ungdoms- og studieboliger.

Retningslinjerne skal give ansøgere og andre relevante aktører indsigt i krav og rammer for byggesagsbehandlingen af disse boligtyper. Samtidig ønskes at formulere praksis for vurdering af hvordan bygningsreglementets funktionsbestemte bestemmelser overholdes. De indeholder herudover også gode eksempler på velfungerende elementer i ungdomsboligbyggeri.

## Indhold

Indledning.....	1
1. Definition af boligtype .....	2
2. Regelgrundlag .....	3
3. Retningslinjer for mindstestørrelser og indretning .....	4
4. Krav og rammer .....	5
5. Eksempler og anbefalinger .....	7
6. Links til planer og politikker .....	18

## 1. Definition af boligtype

### Definitioner af kollegie-, ungdoms- og studieboliger

Der findes følgende betegnelser for boligtyper, som er tiltænkt unge og studerende: kollegie- og ungdomsboliger, studieboliger samt almene ungdomsboliger. I byggesagsbehandlingen er der ikke forskel på disse boligtyper, da de alle skal overholde bygge- og planlovgivningen. Studieboliger og almene ungdomsboliger er desuden omfattet af anden lovgivning, der giver forvaltningen lidt flere reguleringsmuligheder, hvilket er beskrevet nærmere i nedenstående skema.

For læsevenligheden, vil retningslinjerne bruge '**ungdomsbolig**' som paraplybegreb for kollegie-, ungdoms- og studiebolig.

<u>Kollegie- og ungdomsboliger</u>  Begrebet dækker over privatopførte boliger som i henhold til Kommuneplanen er tiltænkt unge.	<u>Studieboliger (midlertidige)</u>  Begrebet studiebolig er nævnt i planlovens § 19, som giver mulighed for at give tidsbegrænsede dispensationer i strid med principperne i en lokalplan i op til 10 år til midlertidige studieboliger.  En studiebolig defineres som en bolig, der udlejes til studieaktive studerende. Forvaltningen kan kun meddele dispensation til projekter, hvor hensigten er at udleje boligerne til personer under uddannelse, og det vil være et vilkår for dispensationen, at boligerne lejes ud til studieaktive personer.	<u>Almene ungdomsboliger</u>  Begrebet dækker over ungdomsboliger, der opføres af en almen boligorganisation med kommunal støtte.  Byggeri af almene ungdomsboliger har afsæt i almenboligloven og skal godkendes politisk. Forvaltningen stiller i forbindelse med tilsagn om grundkapital til opførelse af alment nybyggeri og renovering af almene boliger særlige vilkår til boligens udformning. Forvaltningen henviser til administrationsgrundlag for almene boligbyggeri:  <u>Administrationsgrundlag for almene nybyggerier</u>  <u>Administrationsgrundlag for renovering af almene boliger</u>
--	--	---

## **2. Regelgrundlag**

Nedenstående regelgrundlag gælder både nyopførelse af ungdoms-, kollegie- og studieboliger samt konvertering og omdannelse af eksisterende bygninger til ungdoms-, kollegie- og studieboliger (fremadrettet ungdomsboliger).

### **2.1 Kommuneplanen**

Kommuneplanen er den overordnede plan for Københavns udvikling og angiver de overordnede rammer, som forvaltningen arbejder efter.

For at imødekomme den politiske målsætning om flere ungdomsboliger i København, er der i Kommuneplan 2019 fastsat lempeligere rammer for byggeri af ungdomsboliger. Kommunen stiller fx krav om færre parkeringspladser og mindre friareal for denne form for byggeri.

Boligstørrelsen er fastsat til at være mellem 25 – 50 m<sup>2</sup> bruttoareal og 13 m<sup>2</sup> netto i den enkelte bolig, suppleret med attraktive fællesarealer.

Kommuneplanens øvrige relevante bestemmelser indgår også i kommunens vurdering af ansøgning om ungdomsboliger, når der ikke er lokalplan eller byplan, der regulerer forholdet.

### **2.2 Lokalplan og byplan**

Hvis der er en lokalplan eller byplan for det område, hvor der ønskes opført ungdomsboliger, så skal bestemmelser i lokalplanen/byplanen overholdes. Det kan eksempelvis være bestemmelser om mindstestørrelser på boliger samt omfang og placering, hvilket kan have betydning for fx etagehøjder og husdybder.

Kravet til friareal kan variere alt efter lokalplan. Forvaltningen kan ikke give dispensation fra en lokalplans bestemmelser om friareal.

Ved større byggerier, kan der være krav om udarbejdelse af en lokalplan.

### **2.3 Bygningsreglementet**

Ungdomsboligbyggeri kræver byggetilladelse og skal overholde de relevante bestemmelser i bygningsreglementet (BR18).

Opførelse af ungdomsboligbyggeri vil som udgangspunkt ikke overholde byggeretten. Hvis byggeriet heller ikke er reguleret af lokalplan eller byplan skal forvaltningen i byggesagsbehandlingen foretage en helhedsvurdering af projektet ud fra en række kriterier i bygningsreglementet (BR18, kap. 8 § 187-195). I helhedsvurderingen skal bebyggelsens anvendelse, samlede omfang og indvirkning på omgivelserne konkret vurderes.

Bygningsreglementet fastsætter både krav og funktionskrav til boligens og bygningens indretning.

En ungdomsbolig skal foruden at være velindrettet og funktionel også sikres gode dagslysforhold, godt indeklima herunder ift. ventilation og støjisolering.

### 3. Retningslinjer for mindstestørrelser og indretning

I dette afsnit kan du læse forvaltningens konkrete retningslinjer med udgangspunkt i Kommuneplanens rammer og bygningsreglementets bestemmelser.

#### Boligstørrelse

Bygningsreglementets bestemmelser om boligstørrelser er funktionsbaserede.

Boliger skal ifølge bygningsreglementet udføres, så boligen og de enkelte rum har en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til anvendelsen (BR18, kap. 9, § 199).

Beboelsesrum i ungdomsboliger bør have følgende mindste frie gulvarealer:

- **1-rumsbolig uden køkken:** Et beboelsesrum bør have et frit gulvareal på mindst 13 m<sup>2</sup>, plus wc-baderum, og evt. gangareal.
- **1-rumsbolig med køkken:** Et beboelsesrum bør have et frit gulvareal på mindst 13 m<sup>2</sup>, plus wc-baderum, køkken og evt. gangareal. Hvis køkken/kogeniche integreres i et beboelsesrum, bør rummets minimums frie gulvareal forøges med 3 m<sup>2</sup> til i alt 16 m<sup>2</sup>
- **2-rumsbolig:** Et beboelsesrum bør have et frit gulvareal på mindst 13 m<sup>2</sup> og det andet beboelsesrum mindst 7 m<sup>2</sup> gulvareal, plus wc-baderum, køkken og evt. gangareal.

Følgende medregnes ikke i ved et frit gulvareal: gangareal, wc-baderum, køkken eller køkkenelementer, hvis køkken er integreret i opholdsrummet.

#### Fællesfaciliteter

Ungdomsboliger kan udføres væsentligt mindre end Kommuneplanens rammer for almindelige boliger. Med et gulvareal på ned til 13 m<sup>2</sup> i de enkelte boliger er der begrænsede muligheder for samvær med venner og familie. Herudover er møbleringsmulighederne begrænsede. Boligerne bør derfor suppleres med fællesrum for at overholde bygningsreglementets funktionsbaserede bestemmelser om boligers størrelse (BR18 § 199). Forvaltningen betragter derfor fællesrum som en del af boligarealet.

Det betyder, at de fælles opholdsrum skal opfylde samme krav om tilstrækkelige dagslysforhold og udsyn til omgivelserne (BR18, §§ 378-379).

Herudover må de fælles opholdsrum ikke være beliggende under terræn, og kan derfor ikke indrettes i kælderetager (BR18, §206).

Der bør mindst indrettes følgende arealer til fællesrum:

- Der bør etableres fælles opholdsrum svarende til minimum 1 ½ m<sup>2</sup> pr. bolig.
- Et fællesrum bør som minimum være samme størrelse som den gennemsnitlige ungdomsbolig.
- Når der indrettes boliger uden eget køkken, bør der etableres et fælles opholdslokale med køkken for hver 15 boliger.

#### Dagslysforhold og loftshøjde

Boliger skal opfylde bygningsreglementets krav om tilstrækkelige dagslysforhold og udsyn til omgivelserne. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduernes placering (BR18 § 205).

- Etageboliger bør have en loftshøjde på mindst 2,5 meter. (SBI-Anvisning 272 og BR18, § 205).

En lokalplan kan indeholde skærpede krav til etagehøjde og placering af vinduer mv.



### Arealer til opbevaring

I bygningsreglementet er der krav om, at der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande (BR18, §212). Arealet skal etableres i tilknytning til boligen. Det betyder i bygningen udenfor boligen, eksempelvis i kælderen eller andet sted på ejendommen.

- Som udgangspunkt kan kravet om arealer til opbevaring opfyldes ved at der etableres depotrum til hver enkelt bolig på mindst 1,5 m<sup>2</sup>/3 m<sup>3</sup> placeret udenfor boligen.

## **4. Krav og rammer**

I dette afsnit har vi samlet et udpluk af de mest relevante krav og rammer som det er vigtigt at være opmærksom på ved skitsering af ungdomsboligprojekter.

### Kogeniche

Ungdomsboliger kan udføres med kogeniche, ofte betegnet som tekøkken, i stedet for køkken (BR18, § 203). En kogeniche har ligesom et køkken plads til kogeplader, køleskab og vask med afløb (SBI-anvisning 272).

### Vask- og tørring af tøj

I henhold til bygningsreglementet skal der under hensyn til indeklimaet etableres faciliteter til vask og tørring af tøj. Faciliteterne kan være i eller i tilknytning til boligerne (BR18, kap. 9 § 213).

Vask og tørring af tøj, kan derfor etableres både som vaske- og tørresøjle i boligen eller som fællesvaskeri.

### Friareal

Efter bygningsreglementet bestemmelser skal der til ethvert byggeri udlægges arealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering (BR18, kap. 20 § 393).

Kommunen fastlægger friarealernes størrelse og placering ved en helhedsvurdering med udgangspunkt i Kommuneplanens rammer.

I Kommuneplanens rammer er friareal fastlagt til at udgøre 30 % af etagearealet for ungdomsboliger. Hvis der er en lokalplan for området, der regulerer de pågældende forhold, vil det være lokalplanens bestemmelser, der gør sig gældende (BR18, kap. 20 § 394).

### Parkering

Der skal udlægges et tilstrækkeligt areal til parkering af biler og andre køretøjer samt cykler (BR18, kap. 20 § 399-401). Kravet til parkeringspladser for både biler og cykler følger Kommuneplanens rammer. Kommuneplanen fastlægger, at der til ungdomsboliger skal etableres 1 bilparkeringspladser pr. 857 m<sup>2</sup>.

Hvis der er vedtaget en lokalplan for området eller lignende plangrundlag, der regulerer krav til parkering, så vil kravet følge parkeringsnormen i lokalplanen.

Borgerrepræsentationen har den 17. september 2020 besluttet, at forvaltningen i ældre lokalplaner med højere krav til parkering kan dispensere ned til kravet i Kommuneplanen. Det gælder også for ungdomsboliger.

Parkeringskrav til cykler følger Kommuneplanens bestemmelser og der skal etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og heraf 1 til pladskrævende cykler pr. 500 m<sup>2</sup>. Herudover skal 50 % være overdækkede.

Hvis der er vedtaget lokalplan for området eller lignende plangrundlag, der regulerer krav til cykelparkering, så vil kravet følge parkeringsnormen i lokalplanen.

### Brandsikring

Ved ansøgning om byggetilladelse til ungdomsboliger skal projektet typisk indplaceres i brandklasse 2-4 og tilknyttes certificeret brandrådgiver.

På bygningsreglementets hjemmeside findes bilag med præaccepterede løsninger for brandsikring af byggeri. Det er den faktiske anvendelse af byggeriet, der er bestemmende for, hvilken anvendelseskategori bygningsafsnittet skal indplaceres i:

- Bygningsreglementets bilag 2 kan anvendes til bl.a. ungdomsboliger og visse kollegier i anvendelseskategori 4.
- Bygningsreglementets bilag 6 kan anvendes for bl.a. kollegiebyggeri og etageboligbyggeri udført som korridorbyggeri samt for øvrigt byggeri med tilsvarende indretning eller risikoprofil som hoteller.

Brandkravene i BR18 er primært formuleret som funktionskrav. Det er således op til bygherre og dennes rådgiver at beslutte, hvordan brandsikringen udføres.

Uanset hvilken metode, der anvendes til dokumentation af overholdelse af bygningsreglementets kapitel 5, så påhviler det altid bygningsejeren at sikre, at bygningsreglementets funktionskrav er opfyldt.

Læs mere i bygningsreglements vejledning til kapitel 5, "Kapitel 1: Generelt om sikkerhed ved brand".

Det er vigtigt også at være opmærksom på, at en kompleks indretning med kompenserende brandtekniske installationer, kan medføre ekstra krav og udgifter til vedligeholdelse i hele bygningens levetid.

#### **4.1 Anden lovgivning**

Ungdomsboliger skal udover bygge- og planloven efterleve anden relevant lovgivning fx miljølovgivningen (affaldshåndtering) og vejloven. Det er ansøgers ansvar at sikre, at anden relevant lovgivning overholdes.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) har i "Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18" lavet en ikke udtømmende liste over anden relevant lovgivning. Læs mere herom i Vejledning til byggesagsbehandling efter BR18, kap. 2.3 på bygningsreglementets hjemmeside.

## **5. Eksempler og anbefalinger**

### **Eksempler på velfungerende elementer i ungdomsboliger**

Københavns Kommune har politiske visioner om byggeri af flere ungdomsboliger, jf. Kommuneplanen. Udover de lovmæssige krav er forvaltningens udgangspunkt, at byggeriet skal være funktionelt og af en god kvalitet, så det er attraktivt og holdbart i mange år fremover.

Beboere i ungdomsboliger udgør ikke en homogen gruppe med et fælles behov. Derfor er der ikke én opskrift på den gode ungdomsbolig.

Følgende temaer beskriver, hvad forvaltningen overordnet lægger vægt på ved etablering af nye ungdomsboliger. Temaerne med tilhørende gode eksempler og anbefalinger kan bruges som inspiration til bedre boliger, når der søges om byggetilladelse til ungdomsboliger:

- Boligkvalitet
- Byrum og bygning
- Miljø og klima

#### **5.1 Boligkvalitet**

Temaet har fokus på gode, anvendelige og sunde boliger. Dette vægtes særligt højt, idet der ved ungdomsboliger typisk er tale om meget få kvadratmeter i de enkelte boliger.

Boliger skal have en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til boliganvendelsen (BR18, §199). Boligerne skal således kunne indrettes med plads til de sædvanlige boligfunktioner som seng, bordplads og adgang til wc-baderum og køkken. Det gælder uanset om ungdomsboligerne opføres som en traditionel lejlighed med eget køkken og wc-baderum, eller om der indrettes boliger, hvor flere beboere er fælles om køkken- bade- og wc-faciliteter. Der er på den måde mulighed for at opføre forskelligartede boliger, der appellerer til forskellige beboere.

Da små boliger ofte kun får lys fra én side, er det vigtigt at sikre dagslys i boligerne. Dette kan fx gøres ved at arbejde med karnapper.

Københavns kommune anbefaler som udgangspunkt ikke nordvendte ensidigt belyste boliger.

Af hensyn til personer med bevægelseshandicap anbefales at 1 ud af 20 ungdomsboliger indrettes så de er anvendelige for selvhjulpne kørestolsbrugere.



### **Øresundskollegiet**

*En måde at opnå dagslys fra syd, på begge sider af en korridorgang, ses på Øresundskollegiet, hvor karnapper trækker lys ind i de små boliger, samtidig med at de giver facaden sit karakteristiske udseende.*

#### **5.1.1 Fællesfaciliteter**

Gode og anvendelige fællesarealer med en funktionel programmering, er til gavn for fællesskabet, da flere fællesfaciliteter betyder, at bygningen i højere grad benyttes af beboerne i fællesskab.

Forvaltningen anbefaler, at der tænkes over sammenspillet mellem boligen og fællesarealerne, så de er lettilgængelige fx ved at placere dem på samme etage som boligerne.

Derudover anbefales at fællesarealerne har en størrelse, hvor de er anvendelige, og tilbyder andre funktioner end i den enkelte bolig. Det kan fx være mulighed for at have en større gruppe siddende gæster. Anvendelighed kan ligeledes betyde, at der er plads til forskellige funktioner såsom roligt samvær, fællesspisning, studiemulighed og anden social aktivitet.

Med hensyn til fælles wc-baderum der fremgår det af en baggrundsanalyse til Kommuneplanen, at de studerende gerne vil dele wc-bad med maksimalt én anden beboer, hvis det betyder en lavere husleje. De studerende ønsker derimod ikke at være flere om fælles wc-baderum.

#### **Eksempel på velindrettet fælleskøkken**

Det anbefales generelt at der altid indrettes fælleskøkken i tilknytning til ungdomsboliger, så beboere har mulighed for at lave mad sammen eller med venner og familie i et køkken med flere faciliteter. Hvis ungdomsboligerne ikke har eget køkken, skal der altid etableres fælleskøkkener. I mange tilfælde har fælleskøkkenerne både en praktisk funktion og er et socialt samlingspunkt for beboerne. Det er vigtigt at fælleskøkkener indrettes så flere kan lave mad samtidigt, og at bevægelsesflow gennemtænkes, så der er mulighed for spisning og ophold samtidigt med at andre laver mad, uden at brugergrupperne er i vejen for hinanden.



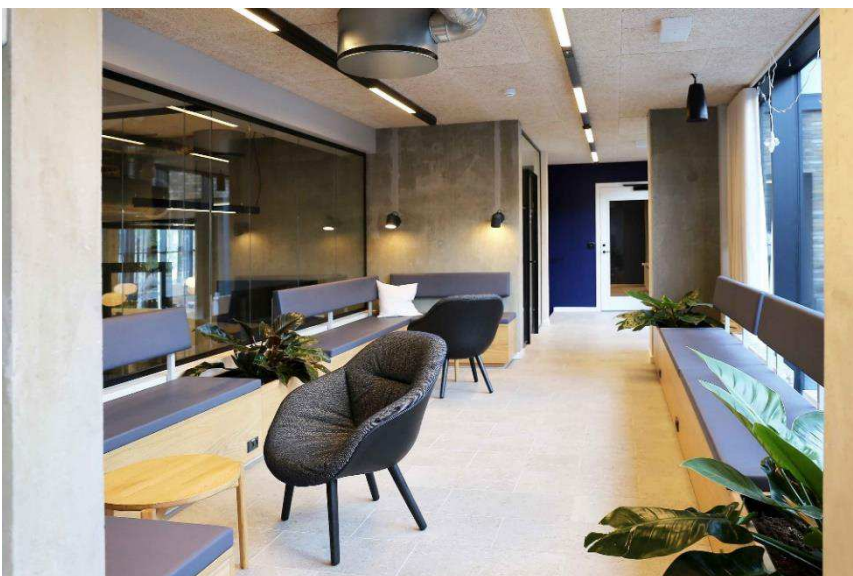
**Strandlodsvej.**

*Et lyst og anvendeligt fælleskøkken i Filmlageret på Strandlodsvej. Fælleskøkkenet ligger i direkte forbindelse til gangen med boliger. Køkkenet er indrettet med god plads til madlavning, stor spiseplads, hyggeshjørne og direkte adgang til en sydvendt fælles altan.*



**Eksempel på velfungerende fælles opholdsrum**

Fællesopholdsrum kan indrettes og møbleres på forskellig vis. Lys, rummelighed og tydelig funktion er forhold, der vægtes højt af brugerne, viser forvaltningens dialog med bygherrer.

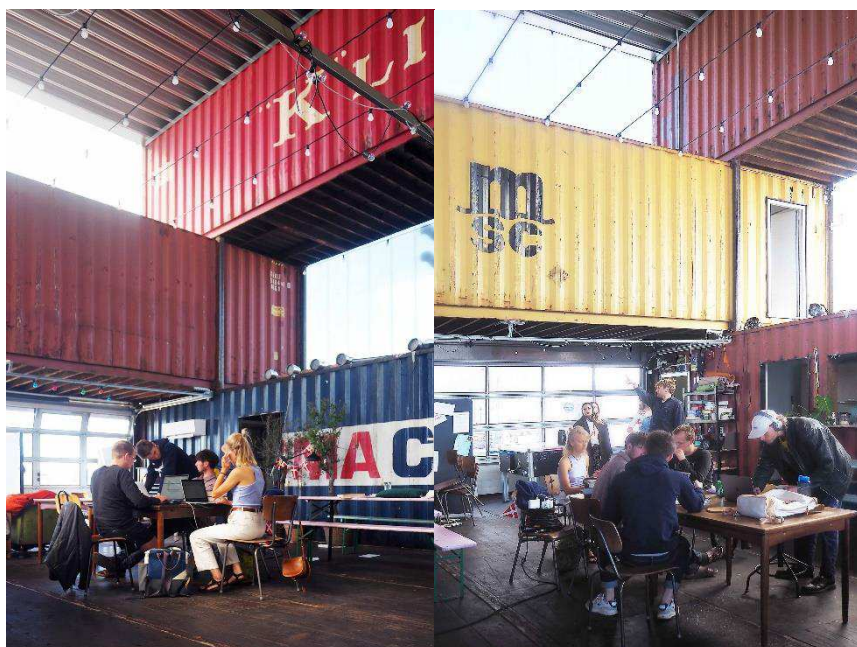


**UMEUS-kollegiet Amager.** Har flere mindre opholdsrum i stueetagen, hvor beboerne kan sidde lidt afskærmet, samtidig med at de kan følge med i hvem, der kommer og går.





**UMEUS-kollegierne på Amager og Nordhavn.** Der er indrettet læsesale i stueetagerne, hvor beboerne har mulighed for at fordybe sig i studierne i rummelige og lyse omgivelser.



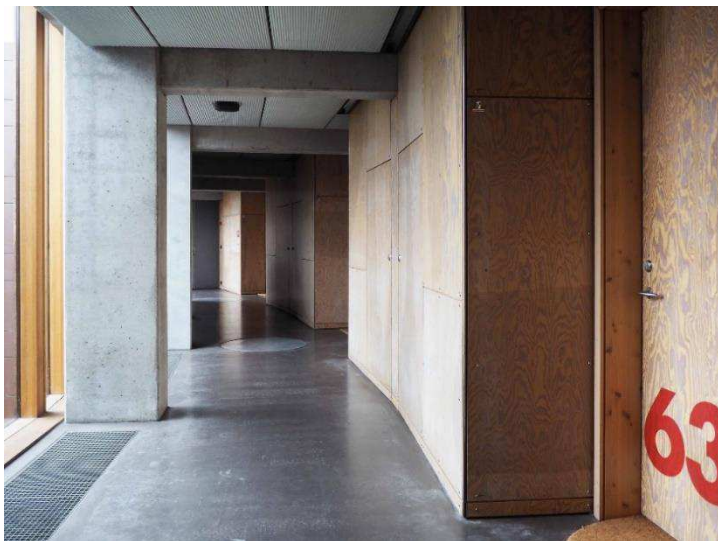
**CPH Village,  
Refshaleøen.**

Fælleshuset er placeret ved kajkanten med udsigt over havnen og rummer et fælleskøkken, vaskeri samt rum til fest og studier.

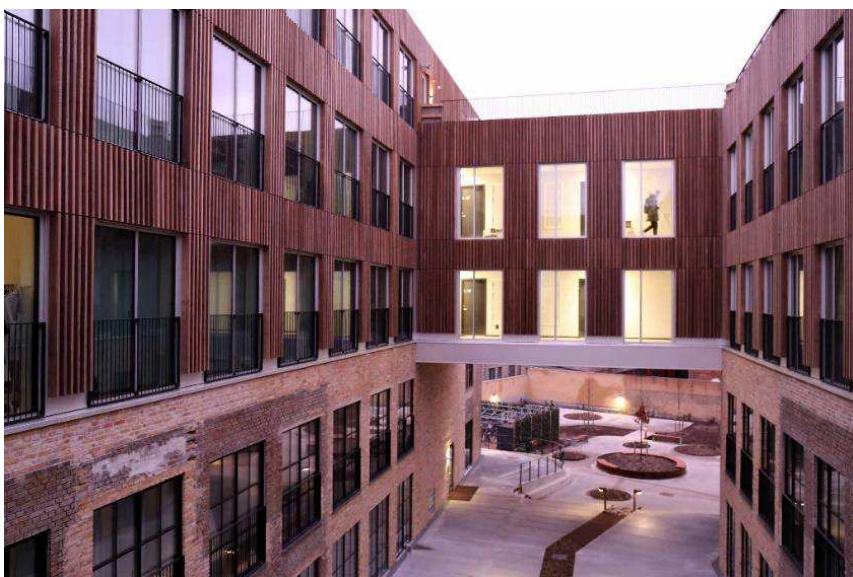
### 5.1.2 Gangarealer

Gangarealer placeret mod facaden kan med glaspartier skabe tryghed og godt udsyn til fx grønne arealer eller bylivet udenfor. Hvis boligerne har adgang via korridorgang, er lys og luft vigtigt, for at gangen skal opleves behagelig og tryk.

### Eksempler på gangarealer



**Tietgenkollegiet, Amager.** Lyst gangareal med forskellige materialer og store glaspartier, der skaber tryghed og godt udsyn til det grønne fællesareal i gården.



#### **Hermodsgade.**

I dette eksempel fra ungdomsboligerne i den gamle Electrolux fabrik ses korridorgangen fra den fælles terrasse, gennem store vinduer.

De tre øverste etager er bygget ovenpå den gamle industribygning. I de nederste to etager, som er indrettet i industribygningen, fremstår korridorgangene mørke og uden dagslys, hvilket kan skabe utryghed for beboerne.

**UMEUS-kollegiet,  
Nordhavn**

*Her trækker glasdøre og store vinduespartier i korridorgangene lys ind. Små variationer og forskydninger i gangarealer giver en vis rummelighed i gangarealet. Det bidrager til et mere spændende gangforløb, hvor beboerne kan lave mindre indretninger og forskellig lyssætning.*



## **5.2 Byrum og bygning**

Temaet har fokus på at sikre attraktive, gode, grønne og trygge boligomgivelser for beboerne.

Nye bebyggelser skal med afsæt i Københavns overordnede hovedtræk og eksisterende arkitektoniske værdier understøtte og bygge videre på den lokale egenart i bydelen.

Der er et stort politisk fokus på at bevare eksisterende bebyggelser så vidt muligt og eventuelt omdanne dem under hensyntagen til bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom.

### **5.2.1 Facader**

Ejendommen kan være omfattet af en lokalplan, der indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Ejendommen kan også være placeret i et område der i Kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, hvor forvaltningen kan stille særlige krav til bygningens ydre fremtræden i forhold til sammenhængen med omgivelserne.

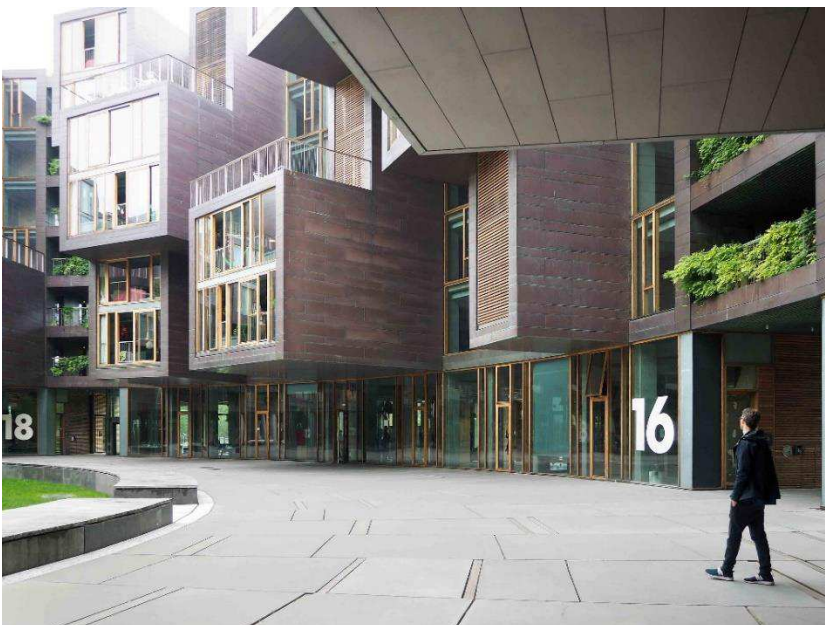
Generelt opfordrer forvaltningen til at bygherre arbejder med bygningens arkitektoniske udtryk, så den tilpasser sig områdets karakter og det stedsspecifikke jf. arkitekturpolitikken, som også anbefaler at der arbejdes med kantzoner i overgangen mellem bygning og byrum. Karnapper i facaden kan være et godt virkemiddel til at skabe lys fra flere retninger i en lille bolig. Fællesrum, vaskeri og lign. i stueetagen vil skabe et mere levende byrum omkring boligerne, der understøtter oplevelser i øjenhøjde, tryghed, aktivitet og fællesskab.



**Eksempel på velfungerende åben facade**



**UMEUS-kollegiet, Amager.** Her ligger et stort fællesareal i stueetagen. Dette giver en åben facade med store glaspazier, lys og aktivitet, som bidrager positivt til den levende, trygge by.



**Tietgenkollegiet, Amager.** Lukker om sig selv i en cirkel, men stueetagen fremstår åben og transparent, og facaden har høj detaljering, store glaspazier og bynatur i den fælles gårdhave. Dette bidrager til et imødekommende og levende byggeri, der er rart at opholde sig.

**5.2.2 Altaner**

Altaner eller franske altaner kan være med til at give boligen eller fællesrummene mere lys og luft og er med til at sikre et godt indeklima fordi det er nemt at lufte ud. Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at altaner reducerer dagslyset i den underliggende bolig.

Hvis der opføres altaner på eksisterende byggeri, henviser forvaltningen til de politisk vedtagne altanretningslinjer. Altaner kan også være reguleret af en lokalplan for området.

### **Eksempel på velfungerende facade med altaner**



#### **Bavnehøj Allé.**

*Ungdomsboligerne har alle egen altan eller forhave. Det er en stor kvalitet ved en bolig, ikke mindst når boligerne er små.*

### **5.2.3 Udendørsarealer**

Boliger og grønne områder skal udvikles i samspil, så ungdomsboliger sikres tilfredsstillende opholdsarealer og friarealer.

Der er politisk fokus på bynatur og biodiversitet, og derfor bør bygherrer indtænke dette i planlægningen af friarealerne. Forvaltningen opfordrer til, at udendørs opholdsarealer indtænkes i byens strategi for bynatur og anlægges med mulighed for forskelligt og varieret ophold.

De fælles udendørsopholdsarealer skal som udgangspunkt være på terræn. Hvis der også ønskes at bygge hævede opholdsarealer i form af fx tagterrasser kræver det en konkret vurdering bl.a. i forhold til byggeprojektet, indbliksgener og placeringen. Hvis der er lokalplan for området, der regulerer de pågældende forhold, er det lokalplanens bestemmelser, der er gældende.

#### Affald og cykelparkering

Placeringen af cykelparkering og affaldshåndtering bør indtænkes tidligt i projektet, så funktioner placeres hensigtsmæssigt fx i forhold til opholdsarealerne. Det kan også være med til at løfte kvaliteten på opholdsarealerne hvis affaldsrum og cykelparkering integreres i byggeriet.



### Eksempel på udearealer



**CPH Village, Refshaleøen.** Udearealerne er indrettet med mindre kroge, hvor der er sol og grønne elementer i plantekasser, som beboerne selv anlægger og passer samt overdækket udendørs fælles trapperum, som deles af otte boliger.

#### 5.2.4 Cykel- og bilparkering

Kravet til cykel- og bilparkeringspladser følger Kommuneplanens rammer. Hvis der er lokalplan for området, gælder parkeringsnormen i lokalplanen. Færre bilparkeringspladser end lokalplanens krav, kræver dispensation.

Forvaltningen opfordrer til, at der indtænkes gode løsninger for cykelparkering ind tidligt i projektet. Det er vigtigt, da studerende i høj grad benytter cykler som deres primære transportmiddel og da opfyldelse af Kommuneplanens eller en eventuel lokalplans krav til cykelparkering forudsætter, at der afsættes forholdsvis store arealer.



#### **CPH Village, Refshaleøen.**

Mange studerende cykler og får besøg af gæster, som kommer på cykel. Det er derfor vigtigt, at cykelparkeringen er indrettet funktionelt og let tilgængeligt.

#### 5.2.5 Vaskeri

I henhold til bygningsreglementet skal der af hensyn til indeklimaet etableres faciliteter til vask og tørring af tøj. Faciliteterne kan være i eller i tilknytning til boligerne (BR18, §213) og kan derfor etableres som fællesvaskeri.

Vaskeri og lign. i stueetagen, kan bidrage til en mere levende kantzone (overgang mellem bygning og byrum), hvor det er nemt for beboerne at mødes. Det er også en mulighed at indtænke vaskeriet i forbindelse med opholdsarealer, så der bliver mulighed for at sidde og arbejde eller lign. mens beboerne venter på vasketøjet.



**UMEUS-kollegiet, Amager.** Eksempel på lyst og trygt vaskeri i stueetagen med store glaspartier ud mod gaden. Det bidrager til at skabe liv og lys i gadeplan i store dele af døgnet og dermed øger det trygheden i området.

#### **5.2.6 Placering af ungdomsboliger**

I henhold til retningslinjerne for Kommuneplan 2019 skal ungdomsboliger placeres i områder karakteriseret ved etagebebyggelse, og fortrinsvis ved god kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Der bør endvidere placeres nye ungdomsboliger i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger.

### **5.3 Miljø og klima**

Foruden de krav der er i lovgivningen til byggeriet, er der fra politisk side et ønske om, at byggeri i København i videst muligt omfang opføres med tanke for klimatilpasning, minimal miljøpåvirkning og energioptimering. Der er herunder nævnt en række visioner og politikker, der beskriver rammerne for de politiske visioner for disse emner.

Forvaltningen anbefaler, at der indtænkes bæredygtighed i ungdomsboligprojekterne, fx ved at vælge bæredygtige materialer med mindst muligt klimaaftryk, at der genanvendes mere, at der opsættes solceller såfremt det er muligt og at bygherre også har fokus på at minimere affald under byggeriets tilbliven.

Forvaltningen henviser til Københavns Kommunes egne miljø- og certificeringskrav for kommunalt byggeri (MBA21) samt Københavns Kommunes solcellehandlingsplan.

Det forventes, at bygningsreglement 2023 vil indeholde bæredygtighedskrav om, at:

- alt nybyggeri er omfattet af LCA-krav (livscyklusanalyse), hvis byggeriet er omfattet af energirammen i bygningsreglementet. Det vil sige en beregning af bygningens klimapåvirkning.
- alt nybyggeri på over 1000 m<sup>2</sup> skal overholde en CO<sub>2</sub>-grænseværdi på 12 kg/ækv/m<sup>2</sup>/år.
- der indføres en frivillig Co<sub>2</sub>-klasse, som kaldes lavemissions-klassen svarende til 8 kg/ækv/m<sup>2</sup>/år.

Det vil være de til enhver tid gældende værdier, der skal overholdes.



### **Eksempel på velfungerende ombygningsprojekter**

At genanvende den eksisterende bygningsmasse er et bæredygtigt alternativ til nedrivning og nybyggeri. Ved bevaring og transformation af eksisterende bygninger bygges videre på historien, hvilket kan give en variation i byområdet og identitetsskabende rammer for boligerne og beboerne.



**Strandlodsvej.** Studieboligerne, Filmlageret, er indrettet i en gammel industribygning, og er et godt eksempel på at en eksisterende bygning indrettes til nyt formål, og derigennem skaber en historisk forbindelse og variation i et byområde med stor andel af nybyggeri.



#### **Hermodsgade.**

Et andet eksempel på genanvendelse af eksisterende bygningsmasse er ungdomsboligerne i den gamle Electrolux fabrik, hvor der er bygget tre etager ovenpå den eksisterende struktur.

## 6. Links til planer og politikker

- Arkitekturpolitikken: [Arkitekturpolitik København 2017-2025 | Københavns Kommunes hjemmeside](#)
- Kommuneplan 2019: [Københavns Kommuneplan 2019 | KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2019 \(kk.dk\)](#)
- Bygningsreglement 2018: [BR18 \(bygningsreglementet.dk\)](#)
- Altanretningslinjer: [Retningslinjer for altaner og tagterrasser 2021 \(itera.dk\)](#)
- København som studieby: [Studiebyspolitik | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)
- Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA): [Miljø i Byggeri og Anlæg | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)
- Solcellehandlingsplan (TMU 09-05-2022): [Solcellehandlingsplan \(udsat sag\) | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)
- Strategi for bynatur i København 2015-2025: [Bynatur i København | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)
- Cirkulær København (TMU 09-05-2022: [Cirkulær København – Ressource- og Affaldsplan 2024 | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)