



Besvarelse vedrørende boligstørrelser i København

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 2. august 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Nogle mener, at der er en stor mangel på mindre boliger under 95 m² i København. Er det også forvaltningens vurdering?
2. Som jeg forstår det, så findes der i dag en mulighed for dispensation fra kravet om 95 m² for nye boliger - er det korrekt?
3. I hvor høj grad bruges denne mulighed i så fald?
4. Hvordan er størrelses fordelingen af boliger i København samlet set ud?

Svar

Ad 1. Københavns Kommune udarbejder årligt en boligredegørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om boligmarkedet i København. Boligredøgørelsen 2024 kan findes på kommunens hjemmeside:

[Boligredegørelsen 2024](#)

Boligredegørelsen 2024 beskriver et fald i boligstørrelserne på tværs af ejerformer, hvilket hænger sammen med, at Københavns Kommune har lempet på boligstørrelsesbestemmelserne, så det er muligt at bygge mindre boliger nu end tidligere og at en langt højere andel af de nybyggede boliger er ungdomsboliger (Kilde: Boligredegørelsen 2024, s. 25).

Målsætningen iht. Kommuneplan 2024 (KP24), der indeholder den overordnede plan for kommunens fysiske udvikling, er, at København skal være en by for alle med en varieret boligmasse, herunder at der skal sikres boliger i varierende størrelser til forskellige livsfaser, boformer, familieformer og indkomster på tværs af alle bydele (Kommuneplan 2024, s. 46).

[Kommuneplan 2024 | Københavns Kommuneplan 2024](#)

I byggesagsbehandlingen har Teknik- og Miljøforvaltningen, udover de planmæssige rammer, generelt fokus på krav til mindsteboligstørrelser. Bygningsreglementet 2018 (BR18) specificerer krav til boligers størrelse og indretning men fastsætter ikke konkrete minimumsarealer for boliger som helhed. Dog er der krav til rumstørrelser, dørbredder, gangarealer og flugtveje, som indirekte påvirker den samlede boligstørrelse (BR18 § 196 - § 241, Bygningens indretning).

Ad 2. Der findes ikke et overordnet, ufravigeligt krav om, at boliger skal være 95 m². KP24 indeholder bestemmelser om nye boligers størrelser, herunder at halvdelen af det samlede boligareal ved etablering af

21-08-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 15671

Dokumentnummer i F2
210099

Sagsnummer i eDoc
2025-0245213

nye familieboliger skal have et boligareal på mindst 95 m² i gennemsnit. For familieboliger gælder følgende:

"For ny boligbebyggelse skal 50 pct. af det samlede boligareal indrettes med boliger, som har et boligareal på mindst 95 m² i gennemsnit. De øvrige 50 pct. af det samlede boligareal kan disponeres frit."

Der gælder forskellige bestemmelser i KP24 for andre boligtyper, herunder bofællesskaber, kollegie- og ungdomsboliger, boliger på husbåde.

Se Københavns Kommunes hjemmeside for uddybende om bestemmelser om boligstørrelser i KP24:

[Boligstørrelser | Københavns Kommuneplan 2024](#)

Derudover kan der i lokalplaner fastsættes bestemmelser for flere ejendommen under ét.

Kravene til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- særlige bygning- eller ejendomsmæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Ad 3. Byggeprojekter i strid med kommuneplanen kræver ikke en dispensation, da kommuneplanen ikke er bindende overfor borgerne. Forvaltningen skal dog virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder i forbindelse med helhedsvurderinger efter bygningsreglementet.

Hvis der i lokalplanen for en specifik ejendom/matrikel er fastlagt bestemmelser om boligstørrelser, så vil en fravigelse kræve dispensation fra lokalplanen. Forvaltningen har dog ikke data på antal dispensationer fra bestemmelser om boligstørrelser i lokalplaner, da disse ikke registreres i en særskilt kategori. Forvaltningen har i nogle lokalplaner mulighed for at dispensere fra lokalplanbestemmelser om boligstørrelser, hvis der er særlige bygningsforhold, der taler for det, og hvis forholdet vil virke for kommuneplanens gennemførelse.

Kommuneplanen giver desuden gode muligheder for at etablere ungdomsboliger, hvor boligstørrelsen er væsentligt lavere samtidig med, at der stilles lavere krav til friarealer og bilparkering ift. øvrige boliger. Hvis ikke der er en lokalplan, der stiller krav om studieaktivitet, så vil boligerne kunne anvendes af alle.

Ad 4. Forvaltningen henviser til boligredegørelsen for 2024, hvor der er lavet en analyse af boligstørrelser og kommende behov. Denne viser, at der med den forventede demografiske udvikling især er behov for mindre og mellemstore boliger de kommende årtier. Analysen samt oversigt over fordeling af boligstørrelser findes på side 83 i Boligredegørelsen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedudvalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Lena Kongsbach
Vicedirektør