

# Administrationsgrundlag for den kommunale sagsbehandling af almene renoveringer i Københavns Kommune

## Formål

Dette administrationsgrundlag har til formål at give et overblik over de vilkår, der ifølge lov om almene boliger m.v. kan forventes at blive stillet ved kommunal godkendelse af renoveringer af almene ejendomme i Københavns Kommune. Administrationsgrundlagets vilkår er grundlaget for forvaltningens dialog med de almene boligorganisationer i forbindelse med godkendelse af deres renoveringsprojekter.

Administrationsgrundlagets vilkår er således baseret på hjemler og målsætninger i almenboligloven. Inden for denne ramme søger forvaltningen at udmønte kommunale planer og politikker, under hensyntagen til den enkelte almene boligafdelings husleje og økonomi.

Hertil skal almene renoveringer i lighed med private og offentlige byggeprojekter efterleve en række andre regler og myndighedsafgørelser fx i medfør af byggelov og lokalplaner. Dette vil indgå i den samlede vurdering af projekterne. Administrationsgrundlaget er dermed ikke en udtømmende liste over de vilkår og krav, som almene bygherrer skal opfylde i Københavns Kommune. Der indgår fx ikke vilkår vedrørende parkering, affaldshåndtering mv.

De kommunale vilkår for Københavns Kommunes sagsbehandling af almene renoveringer er tidligere offentliggjort i Program for renovering – Almene Boliger fra 2018.

## Baggrund

På vegne af Borgerrepræsentationen godkender Teknik- og Miljøforvaltningen som myndighed renoveringer af almene boligorganisationers ejendomme. Fysiske helhedsplaner og renoveringer, hvor kommunen fx stiller garanti for realkreditlån eller yder lån for kapitaltilførsel, skal altid godkendes af Borgerrepræsentationen, mens de øvrige ustøttede renoveringer godkendes administrativt.

## Kommunens hjemmel og adgang til at stille vilkår til almene renoveringer

Kommunen udøver skøn og stiller vilkår til almene renoveringer med hjemmel i lov om almene boliger og støttebekendtgørelsen. Inden for almenboliglovens rammer skal Teknik- og Miljøforvaltningen sikre, at projekterne bidrager til at opfylde Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. De kommunale vilkår tager udgangspunkt heri, og dette administrationsgrundlag præciserer rammerne for dette skøn, der skal foretages i de enkelte renoveringssager. Se også nedenfor vedrørende støttede og ustøttede renoveringer, hvor relevante dele af lovgrundlaget er fremhævet samt efterfølgende under de enkelte temaer i administrationsgrundlaget.

De kommunale vilkår er tidligere offentliggjort i to programmer for hhv. nybyggeri og renovering af almene boliger fra 2017 og 2018. Langt den overvejende del af vilkårene nedenfor er dermed ikke nye, og vil være kendt af boligorganisationerne og deres rådgivere.

## Planer og politikker

Inden for almenboliglovens rammer skal Teknik- og Miljøforvaltningen sikre, at projekterne bidrager til at opfylde Københavns Kommunes planer, politikker, retningslinjer og strategier. Herunder Kommuneplan 2019 (KP19), lokalplaner, politisk vedtagne politikker som Arkitekturpolitik København 2017-2025, Fællesskab København, Politik for Udsatte Byområder, beslutning om DGNB/Svanemærket og lignende, Altanretningslinjer osv. Kommunens samlede politikker vil blive lagt vejledende til grund ved fastsættelse af vilkårene til de almene renoveringer under hensyntagen til økonomi og husleje. De bestemmelser, som indgår i KP19 eller øvrige politikker, der er besluttet af Borgerrepræsentationen er nedenfor fremhævet med **blåt**. De vilkår, der er markeret med **grønt**, er udtryk for kommunens praksis, der har baggrund i bl.a. Almenboligloven med bekendtgørelser, kommunale politikker, og er fastlagt løbende i forbindelse med den politiske godkendelse af de konkrete byggesager.

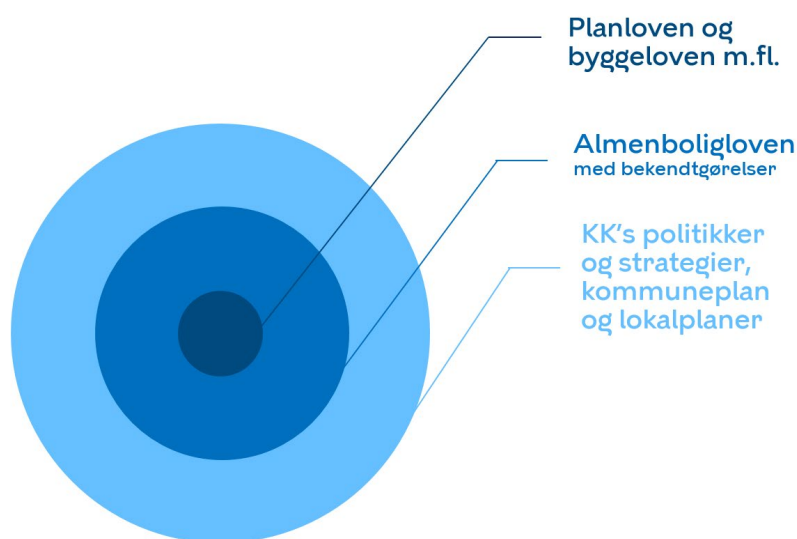
### Andre regler

Nærværende administrationsgrundlag retter sig mod de vilkår, der stilles i forbindelse med godkendelse af og tilsagn til almene renoveringer, jf. almenboligloven. Udover lov om almene boliger med tilhørende bekendtgørelser er en boligorganisations renoveringsarbejder omfattet af samme regler, som gælder for alle andre bygningsejere og skal have samme myndighedstilladelser mv. som andre.

Det vil sige, at almene renoveringsprojekter i lighed med andre offentlige og private byggeprojekter også skal efterleve statslige regler som byggeloven og bygningsreglement, planloven, lokalplaner, byplanvedtægter, servitutter, byfornyelseslovens bestemmelser om sundheds- og brandfare mv. samt øvrig relevant lovgivning.

Ovenstående er illustreret i figur 1:

**Figur 1: Oversigt over rammerne for vilkår til de almene byggeprojekter**



Figuren illustrerer, at de almene byggerier er underlagt nogle statsligt bestemte rammer, samt en udmøntningsdel, der er politisk fastsat i Københavns Kommune gennem politikkerne, strategier, kommuneplan og lokalplaner.

### Kommunens rolle i støttede og ustøttede almene renoveringer

Renoveringsprojekterne kategoriseres overordnet som støttede eller ustøttede renoveringer. For begge typer af renoveringer gælder, at kommunens vilkår skal tage udgangspunkt i den konkrete sag og afdelingens behov/økonomi (herunder husleje).

### Støttede renoveringer (fysiske helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden)

Støttede renoveringer er ofte omfattende og komplicerede projekter. En helhedsplans formål er at opnå en samlet langsigtet og helhedsbetonet løsning af en afdelings konkurrence- og bygningsmæssige problemer, hvilket inkluderer fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingen. Dermed vil kommunens vilkår omhandle langt flere forhold end de fysiske arbejder. Københavns Kommune afsætter løbende midler i kommunens budget til at støtte disse renoveringsprojekter. Forvaltningen vurderer i støttede sager arbejdernes hensigtsmæssighed og udformning. I den forbindelse stilles relevante vilkår.

For støttede renoveringer stilles vilkår generelt på baggrund af Almenboligloven § 28 (væsentlige forandringer og lejlighedssammenlægninger i udsatte boligområder) og § 28a (lejlighedssammenlægninger i ikke udsatte boligområder), § 29 (pantsætning), §§ 91-92 og § 96, almenlejeloven § 10, stk. 3 og driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4. (nærmere angivne huslejestigninger på mere end 5 pct.), regulativ om støtte fra Landsbyggefonden § 5, stk. 4, om, at behandlingen af den støttede renovering følger de til enhver tid

gældende regler for offentligt støttet alment nybyggeri, herunder støttebekendtgørelsen § 18, stk. 2 om, at kommunen kan stille vilkår i forbindelse med godkendelsen af renoveringen.

#### *Ustøttede renoveringer*

Ustøttede renoveringer vedrører ofte kun en enkelt eller få bygningsdele. I den ustøttede sag er kommunens vilkår snævert forbundet med det konkrete projekts fysiske arbejder. KK vurderer også i ustøttede sager de økonomiske konsekvenser (husleje og finansiering). Københavns Kommune støtter ikke disse renoveringer økonomisk. For ustøttede renoveringer stilles vilkår på baggrund af almenboligloven § 28 (væsentlige forandringer og lejlighedssammenlægninger i udsatte boligområder) og § 28a (lejlighedssammenlægninger i ikke udsatte boligområder), § 29 (pantsætning), § 37 b (individuelle kollektive forbedringer) og almenlejeloven § 10, stk. 3, og driftsbekendtgørelsen § 79, stk. 4, (nærmere angivne huslejestigninger på mere end 5 pct.).

#### **Fire temaer som ramme for den kommunale sagsbehandling af almene renoveringer**

På baggrund af formålet i Almenboligloven og med udgangspunkt i Københavns Kommunes målsætninger for byen har forvaltningen formuleret fire sideordnede temaer, som bruges som rettesnor for sagsbehandlingen til at vurdere almene renoveringsprojekter:

- 1. Boligudbud**
- 2. Boligkvalitet**
- 3. Byrum og Bygning**
- 4. Miljø og Klima**

Under de fire temaer udøver Teknik- og Miljøforvaltningen skøn og stiller vilkår i de konkrete sager med hjemmel i paragrafferne nævnt ovenfor for støttede og ustøttede renoveringer. Ifm. ansøgningsprocessen vil Teknik- og Miljøforvaltningen kunne udbede sig det nødvendige materiale og dokumentation og stille vilkår, der er relevante for projektet ud fra en helhedsvurdering. De fire temaer uddybes i det følgende.

## **TEMA 1: BOLIGUDBUD**

Temaet har fokus på at sikre, at der også fremover er boliger til en bred målgruppe. Det handler bl.a. om bevaring af billige boliger, om huslejeniveau og robusthed i forhold til drift og valg af materialer.



#### **Baggrund og hjemmelgrundlag**

For temaet boligudbud fastsættes støttesagsvilkårene med hjemmel i almenboligloven og med baggrund i Kommuneplanen samt [Almenboligaftalen](#) mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds fra 2019, hvor det er et politisk mål at fastholde billige boliger i København. Derudover skal almene renoveringer overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

#### **Almenboligloven**

(uddrag af bestemmelserne)

**§ 28:** Væsentlig forandring, herunder sammenlægninger og nedlæggelse af boliger, af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Sammenlægninger af beboede boliger kan kun ske som led i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

**§ 28a:** Uden for udsatte boligområder, jf. § 61a, stk. 1, kan sammenlægninger af boliger kun ske med Boligministeriets godkendelse. Godkendelse kan kun opnås, hvis der enten er vedvarende udlejningsvanskeligheder eller en blandet beboersammensætning i området er nødvendig.

**§§ 3-5:** Ommærkning af almene boliger (familie-, ungdoms- og ældreboliger) kræver aftale mellem boligorganisation og kommune.

**§ 5b:** Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje.

**§ 6c:** Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

**§ 6d:** Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

**§ 108:** Boligerne skal være udstyret og indrettet således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Boligerne må ikke have luksuspræg.

#### **OMDANNELSE, SAMMENLÆGNINGER OG TAGBOLIGER**

**For at bevare andelen af billige boliger samt fremme en variation af boligtyper stilles følgende vilkår:**

##### **Lejlighedssammenlægninger (praksis og almenboligloven)**

KK ønsker at bevare andelen af billige boliger og kræver derfor en konkret og individuelt begrundet ansøgning for lejlighedssammenlægninger. Sammenlægninger godkendes kun undtagelsesvist, fx i afdelinger hvor 80 % af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>. De sammenlagte lejligheder må dog aldrig komme til at overstige 140 m<sup>2</sup>, jf. almenboligloven § 28, stk.1. Staten skal godkende eventuelle ønsker om lejlighedssammenlægninger. Det sker efter indstilling fra kommunen, hvor staten kan vælge at godkende lejlighedssammenlægninger uden for udsatte boligområder, hvis der er vedvarende udlejningsproblemer eller behov for en anden beboersammensætning.

##### **Omdannelse/ommærkning (praksis med baggrund i almenboligloven)**

Omdannelse/ommærkning af boliger kan undtagelsesvist godkendes ved ensidigt boligudbud, ensidigt belyste boliger eller ved udlejningsvanskeligheder. Det tilstræbes, at afdelingen ifm. omdannelse/ommærkning bliver social og økonomisk bæredygtig.

Det kan fx efter konkret vurdering være en mulighed at omdanne- og/eller ommærke boliger i udsatte byområder som led i en samlet udviklingsstrategi for området.

##### **Tagboliger**

Fortætning med tagboliger med grundkapital anses som nybyggeri, og der henvises til Administrationsgrundlaget for grundkapital til almene boliger (BR 9. maj 2019) samt til de øvrige vilkår for nybyggeri, jf. administrationsgrundlaget for alment nybyggeri.

Udvides eksisterende boliger ved inddragelse af uudnyttet tagareal, sker det typisk som led i en støttet renovering, og arbejderne vil være omfattet af dette administrationsgrundlag for renovering.

#### **BOLIGUDGIFTER**

**Følgende vilkår stilles for at sikre, at der ved ombygning og renovering tages hensyn til huslejeniveauet, samtidigt med at der søges besparelser på de variable forbrugsudgifter:**

##### **Rimelige husleje- og forbrugsudgifter under hensyn til arbejdernes nødvendighed (praksis med baggrund i almenboligloven)**

Husleje og forbrugsudgifter skal være så lave som muligt under hensyn til en forsvarlig drift og et passende henlæggelsesniveau. Boliger skal huslejemæssigt være tilgængelige for en bred målgruppe. Huslejen skal være rimelig set i forhold til sammenlignelige almene boliger i kommunen. Boliger med et huslejeniveau, der gør dem egnede til boligsocial anvisning, skal så vidt muligt fastholdes på dette niveau.

Individuelle forbedringsarbejder efter § 37b (typisk køkken, bad og altaner) finansieres med realkreditlån og medfører en lejeforhøjelse for den bolig, der forbedres. Denne type forbedringsarbejder skal anvendes med omtanke for at undgå at den enkelte bolig får for høj en husleje, og at afdelingens ejendom belånes til forbedringsarbejder, der hindrer

fremtidig finansiering af nødvendige renoveringsarbejder.

Arbejder som medfører husleje på niveau med nybyggeri kræver særlig begrundelse.

**Robuste og driftsvenlige løsninger** (praksis med baggrund i almenboligloven og støttebekendtgørelsen)

Materialer og løsninger skal være robuste, og der skal tilstræbes lave udgifter til drift og vedligeholdelse og lang levetid (totaløkonomisk bæredygtige løsninger).

## TEMA 2. BOLIGKVALITET

Temaet har fokus på gode og sunde boliger. Det vil sige et sundt indeklima, gode dagslysforhold og velindrettede, funktionelle boliger af høj kvalitet.



### Baggrund og hjemmelgrundlag

For dette tema fastsættes støttesagsvilkårene med hjemmel i almenboligloven, byggeloven og bygningsreglement samt byfornyelseslovens minimumsbestemmelser. Derudover stilles vilkårene med baggrund i kommunens Arkitekturpolitik. Derudover skal almene renoveringer overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

### Almenboligloven

**§ 6c:** Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

**§ 6b:** Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt vel-fungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

### Arkitekturpolitik København 2017 - 2025:

*"Det er Københavns Kommunes vision, at byens borgere skal have gode og sunde almene boliger."*

### INDRETNING OG INDEKLIMA

**Følgende vilkår stilles for at sikre en tidssvarende boligkvalitet. Formålet er undgå skimmel, manglende ventilation, dårlig opvarmning, støj og ringe dagslys.**

#### Indeklima (praksis med baggrund i almenboligloven)

Tekniske årsager til et dårligt termisk indeklima skal rettes op (fx kuldebroer, manglende isolering, dårligt fungerende varmesystem eller mangelfuld ventilation).

#### Støj (praksis fra Boligkommissionen)

Vinduesudskiftning i boliger skal medføre en reduktion af det indendørs støjniveau fra udendørs trafik til et niveau, som er lavere end støjens vægtede middelværdi ( $L_{den}$ ) på 38 dB.

#### Dagslys (praksis med baggrund i almenboligloven)

Dagslyset i boligerne må ikke forringes, fx i forbindelse med ændringer af facader. Der kan stilles krav om at forbedre meget ringe dagslysforhold med ekstra vinduer eller større glasarealer (fx i ensidigt belyste boliger). Vedrørende dagslysforhold ved altaner henvises til kommunens [altanretningslinjer](#).

#### Indretning (praksis med baggrund i almenboligloven)

Ved ændring af boligernes planløsning stilles krav om, at boligerne indrettes hensigtsmæssigt i forhold til anvendelighed og målgruppe, og med gode muligheder for fremtidig udlejning. Ved hensigtsmæssig indretning forstås blandt andet, at boligerne har rimelig plads til opbevaring og mulighed for at møblere rummene.

## TEMA 3. BYRUM OG BYGNING

Temaet har fokus på at understøtte attraktive og trygge boligområder og på bebyggelsernes ydre fremtræden, herunder med respekt for bevaringsværdier, og med henblik på at sikre tryghed og sammenhæng med den omkringliggende by.



### Baggrund og hjemmelgrundlag

For dette tema stilles vilkårene med hjemmel i almenboligloven og på baggrund af Kommuneplan 2019's del om bevaringsværdige bebyggelser samt evt. gældende lokalplan, byplaner og servitutter samt andre kommunale retningslinjer for tagboliger, altaner, kantzoner, bynatur, klima og politikker, såsom træpolitikken og Politik for Udsatte byområder (udvalgte citater er taget med nedenfor). Derudover skal almene renoveringer overholde bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

### Almenboligloven

**§ 6 c:** Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

### Arkitekturpolitik København (2017 - 2025)

*"Visionen er at styrke København som en by med unikke kvarterer i sammenhæng. Den arkitektoniske sammenhæng styrkes ved at forstå og bygge videre på den kulturhistorie, som er Københavns fundament, og ved altid at tænke landskab og bebyggelse sammen. De unikke kvarterer og steder kan styrkes ved at tage udgangspunkt i de lokale forhold, som rummer deres egen fortælling."*

Kommunen ønsker at *"fremme arkitektoniske løsninger, der med afsæt i det konkrete sted, skaber variation og afveksling i bygningsfacader. Fx ved opdeling, nicher, karnapper, detaljering og materialevalg, og ved at give mulighed for indgangspartier med personligt præg."*

Derudover bør *"facader, altaner og terrasser udformes, så de giver mulighed for visuel kontakt mellem livet i og omkring bygningen og livet i byen."*

### Politik for Udsatte Byområder 2017

Kommunen ønsker *"Mere attraktive boliger af tidssvarende kvalitet i de udsatte byområder"* og arbejder for at *"boligerne i de udsatte byområder skal være grundlæggende attraktive og have en kvalitet, der svarer til resten af byen. Samtidig skal beboerne have adgang til attraktive og tidssvarende grønne friarealer."*

#### UDEAREALER

**Følgende vilkår stilles for at sikre gode rammer for fællesskabet i bebyggelsen og positivt samspil med andre bebyggelser og funktioner i nærområdet samt tryghed:**

#### **Fælles faciliteter og udearealer** (praksis med baggrund i almenboligloven og arkitekturpolitikken)

Der kan stilles krav om etablering af nye fællesområder eller opgradering af de eksisterende. Andre krav til udearealerne indretning kan omfatte rekreativ værdi, funktionalitet og beplantning. Derudover skal tilgængelighed for alle beboere tilgodeses.

#### **Tryghed og adgangsforhold** (praksis med baggrund i almenboligloven og arkitekturpolitikken)

Der kan stilles krav om at sikre tryghedsskabende adgangsforhold. Tryghedsskabende tiltag kan fx bestå i, at oversigtsforhold eller belysning forbedres. I facader uden vinduer kan det overvejes at etablere vinduer. Ligeledes kan det overvejes at etablere glas i indgangsdøre, så der er visuel kontakt fra bygning til ankomstområder. Kommunen opfordrer til at identificere utrygge områder, uhensigtsmæssige mødesteder, manglende forbindelser m.v. i samarbejde med beboerne.

**Hegn og hække (praksis med baggrund i arkitekturpolitikken)**

For at sikre overskuelighed og tryghed, skal hegn og hække holdes lavere end normal øjenhøjde eller udføres transparent og åbent.

**Plan for landskabelig bearbejdning (praksis)**

Ved væsentlige ændringer i en afdelings eksisterende udeareal kan der være behov for dokumentation i form af en samlet plan, typisk i forbindelse med en helhedsplan.

**Kantzoner (praksis med baggrund i arkitekturpolitikken)**

Der lægges vægt på, at kantzoner (zonen i overgangen mellem bygning og uderum) udformes så de bidrager til at understøtte byliv og tryghed, fx gennem små opholdsområder ud for opgangene. Hvor muligt opfordrer kommunen til at der etableres eller forbedres nedgang fra stuelejlighed til halvprivate eller fælles udearealer. Vilklårene følger administrationsgrundlaget [Kantzoner i København](#) fra 2018.

**ALTANER OG TAGTERRASSER**

**Følgende vilkår til altaner stilles for at sikre, at altanerne indgår naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk, og samtidig er økonomisk bæredygtige i forhold til husleje:**

**Altaner og tagterrasser**

Vilklårene følger kommunens gældende [retningslinjer for altaner og tagterrasser](#). I sagsbehandlingen lægges blandt andet vægt på udformningen og materialevalget samt det fremtidige huslejeniveau. Ansøgningmaterialet skal inkludere et illustreret eksempel for hele bygningen. Planen skal være vedtaget på afdelingsmøde og af boligorganisationen og fungere som retningslinje for fremtidige altanprojekter for bebyggelsen.

**BEVARINGSVÆRDI**

**Følgende vilkår stilles for at sikre, at kvaliteten af byens bevaringsværdige bebyggelser og bygninger fastholdes, samt de historiske og arkitektoniske værdier bruges aktivt til at skabe kvalitet i de eksisterende boligområder.**

**Bevaringsværdige bebyggelser i KP19 eller SAVE 1-4**

Vilklårene følger Kommuneplanens [retningslinjer for bebyggelsesbevaring](#). (Jf. KP19)

Ved renovering og ombygning af klimaskærmen (tag, facader, vinduer, døre og lette partier) skal der tages hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Som udgangspunkt skal der fx stilles som krav, at originale vinduer bevares og renoveres, og at nye vinduers udtryk svarer til originalen.

Ændringer af bevaringsværdige udearealer skal ske i respekt for det bevaringsværdige udgangspunkt.

Hvis der renoveres i et af de områder, som er udpeget som værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen, skal der være en skærpet opmærksomhed på at understøtte områdets eksisterende værdier.

Hvis en bebyggelse er omfattet af en bevarende lokalplan eller der i øvrigt er særlige facadekrav i en lokalplan eller facade-regulerende servitutter, skal renoveringsarbejderne ske i overensstemmelse hermed.

**Analyse af bevaringsværdier (praksis)**

Ved støttede renoveringer omfattet af en helhedsplan, der vedrører bevaringsværdige bebyggelser eller deres udearealer kan kommunen stille som vilkår, at der udarbejdes en analyse af de bærende bevaringsværdier. Omfanget af analysen afhænger af arbejderne. I andre renoveringer anbefales dette.

## TEMA 4: MILJØ OG KLIMA

Temaet har fokus på den bæredygtige by. Det handler om CO<sub>2</sub>-reduktion, energirenoveringer og energieffektivisering, bæredygtige og sunde materialer, klimatilpasning og genbrug.



### Baggrund og hjemmelgrundlag

For temaet Miljø og Klima stilles vilkårene med hjemmel i Almenboligloven og på baggrund af kommunale politikker, såsom Klimaplanen, samt beslutning om krav om certificering efter DGNB/Svanemærket eller lign. Derudover skal almene renoveringer overholde bygningsreglementet etc. Ligesom alle renoveringer i København uanset ejerform.

### Almenboligloven

**§ 6c:** Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet.

### Grøn Boligaftale 2020

I maj 2020 vedtog regeringen sammen med et bredt flertal i Folketinget en aftale om at afsætte 30,2 mia. kroner til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026. Aftalen skal sikre sunde og tidssvarende almene boliger – og være til gavn for lejerne, den grønne omstilling og genopretningen af dansk økonomi.

### KBH 2025 Klimaplanen-Roadmap 2021-2025

*”Den største udfordring for klimaplanens mål om at reducere energiforbruget i byens bygninger er, at Københavns Kommune har meget få muligheder for at understøtte energirenoveringen. I praksis kan kommunen kun understøtte energirenoveringen i de ca. 5 procent af bygningsmassen, som kommunen selv ejer, i forbindelse med støtte til renoveringer i den almene boligsektor, der udgør ca. 10 procent af bygningsmassen i København, og med støtte til de private renoveringer gennem bygningsfornyelsesmidlerne.”*

### Beslutning om DGNB/Svanemærket (jf. BR d. 24. juni 2020)

Krav om DGNB-certificering/Svanemærket (eller lign.) for de større almene byggerier understøtter udviklingen af bygge- og anlægsbranchen i en miljømæssigt bæredygtig retning. Samtidig er det hensigten, at der sker en miljømæssig forsvarlig anvendelse af kommunens investeringerne i byggeriet. Krav til byggeriet bidrager til at reducere byggeriets miljø- og klimapåvirkninger og medvirker til at opfylde kommunens miljø- og klimamål.

Københavns Kommune har siden 1998 fastlagt krav på miljø- og klimaområdet, som rækker ud over gældende lovgivning. Kravene stilles til kommunens egne byggerier og anlægsprojekter samt til støttede byggerier (almene boliger og bygningsfornyelse).

#### BÆREDYGTIGHED OG CERTIFICERING

##### **For at fremme bæredygtighed og CO<sub>2</sub>-reduktion stilles følgende miljø- og klimakrav til almene støttede renoveringer:**

Fælles for både omfattende og ikke-omfattende samt mindre renoveringer er, at de særlige miljø- og klimakrav kun stilles ved renoveringer, der støttes af Landsbyggefonden som fysisk helhedsplan.

##### **Krav til omfattende renoveringer af almene ejendomme:**

**DGNB-certificering/Svanemærket** (jf. [Borgerrepræsentation beslutning den 24. juni 2020](#)).

Omfattende almene renoveringer, hvor entreprisen er over 20 mio. kr, skal certificeres til DGNB-sølv, Svanemærket eller lign.

En renovering defineres som omfattende, når den omfatter modernisering af:

- a) mindst 50 % af klimaskærm (tag, facade, vinduer og døre) + mindst en væsentlig/komplet teknisk ændring (ventilation, køl, varme eller el) eller
- b) mindst 25 % af klimaskærm (tag, facade, vinduer og døre) + mindst to væsentlige/komplette tekniske ændringer (ventilation, køl, varme eller el).

En certificering skal omfatte både præcertificering af projekt materialet og certificering af det færdige byggeri, da det sikrer gode miljøløsninger, og betyder at indsatserne indarbejdes så tidligt som muligt i planlægningen, hvilket kan bidrage til at reducere omkostningerne.

Overgang til DGNB-systemet understøtter en holistisk tilgang til byggeriet med lige stor vægt på bæredygtighed indenfor miljø, økonomi og sociale aspekter.

I certificeringsarbejdet stilles der krav om, at udvalgte klima- og miljøområder skal indarbejdes i certificeringen, for eksempel for at sikre fortsat fokus på reduktion af skadelig kemi i byggematerialer, indeklima og håndværkernes arbejdsmiljø. Ligeledes er stillet krav, der understøtter kommunens politikker, f.eks. krav om energioptimering ved renoveringer, som bidrager til realisering af KBH 2025 Klimaplanens målsætninger. Der henvises til retningslinjerne herfor på kommunens [hjemmeside](#).

**Krav til ikke-omfattende renoveringer og mindre renoveringer af almene ejendomme:**

Gælder for almene ikke-omfattende renoveringer med entreprisesum over 20. mio. kr. og for øvrige almene renoveringer med entreprisesum under 20 mio. kr. [Jf. Borgerrepræsentation beslutning den 23. september 2021.](#)

Der henvises til retningslinjerne herfor på kommunens [hjemmeside](#).