



Notat

Orientering om ungdomsboliger ved Fisketorvet

Resumé

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget orienteres om projekt for etablering af ungdomsboliger ved Fisketorvet. Forvaltningen har afholdt forhåndsdialogmøder med KAB og Dansk Jernbaneforbund om projektet. Der er ikke søgt om byggetilladelse endnu, men enkelte boliger forventes at blive mindre end det normalt krævede iht. Københavns Kommunes retningslinjer for ungdomsboliger. Udvalget orienteres om, at forvaltningen har i sinde at fravige retningslinjernes krav om et frit gulvareal ned til 12 m², hvis der søges herom, under hensyntagen til projektets øvrige indretning og funktioner, samt fordi projektet vil medføre flere boliger.

Sagsfremstilling

Forvaltningens byggesagsbehandling af ungdoms-, studie- og kollegiestudieboliger tager udgangspunkt i bygge- og planloven, herunder det gældende bygningsreglement (BR18), samt Københavns Kommunes retningslinjer for ungdomsboliger. Retningslinjerne beskriver de juridiske og politiske rammer for etablering af ungdomsboliger i Københavns Kommune og er politisk vedtaget af det daværende Teknik- og Miljøudvalg den 19. december 2022.

Ungdomsboliger i København / Københavns Kommune

Der findes intet lovfastsat, nationalt minimumskrav til det præcise antal kvadratmeter for en ungdomsbolig i Bygningsreglementet (BR18). I stedet reguleres størrelsen gennem krav til funktion, indretning og kommunale retningslinjer. Med Københavns Kommunes retningslinjer for ungdomsboliger ønskes at formulere praksis for vurdering af hvordan bygningsreglementets funktionsbestemte bestemmelser overholdes, herunder fx bestemmelser om boligstørrelse. Forvaltningen tager udgangspunkt i retningslinjerne, men vil i sagsbehandlingen altid foretage en konkret og individuel vurdering i hver enkelt sag.

Den konkrete sag

Den 18. maj 2025 modtog forvaltningen anmodning om forhåndsdialog vedr. opførsel af 189 ungdomsboliger ved Fisketorvet, Kalvebod Brygge 59 (S2025-5477). Området er omfattet af lokalplan

08-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 17450

Dokumentnummer i F2
275577

Sagsnummer i eDoc
2026-0268548

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

636 Fisketorvet II fra 2024 og der vil således være krav om studieaktivitet i ungdomsboligerne.

Forvaltningen har afholdt flere møder om projektet og været i løbende dialog med ansøger, hvor udfordringer ift. lys, udsyn og boligstørrelser har været drøftet. Forvaltningen har i dialogen valgt at fortolke retningslinjerne for mindstestørrelser lempeligt med udgangspunkt i Kommuneplanens rammer og bygningsreglementets bestemmelser. Rådgiver har løbende, og i et vist omfang, tilpasset projektet. Forvaltningen har pt. ikke modtaget ansøgning om byggetilladelse til projektet, men det forventes at ca. ni af de 189 ungdomsboliger søges etableret med et mindre frit gulvareal end beskrevet i retningslinjer for ungdomsboliger.

Forvaltningen er indstillet på, at ca. ni af de i alt 189 ungdomsboliger etableres med køkken og et frit gulvareal på 12 m², selvom dette er under det gældende krav i kommunens retningslinjer, som er 13 m² ved en 1-rums bolig uden køkken, og 16 m² når boligen er med køkken. Samlet set betyder dette, at der i projektet tillades etablering af enkelte boliger, der er mindre end det normalt krævede, under hensyntagen til projektets øvrige indretning og funktioner.

Politisk handlerum

Klima- Miljø- og Teknikudvalget kan vælge at hæve sagen til politisk behandling mhp. at tage stilling til, hvorvidt forvaltningen skal fravige kravet om frit gulvareal ned til de 12 m² som ansøgt.

Videre proces

Når Klima-, Miljø- og Teknikudvalget er orienteret vil forvaltningen afvente byggeansøgning og derefter behandle sagen mhp. at meddele byggetilladelse.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1: Illustration

Bilag 2: Kort

Notat

Bilag 1 Illustration

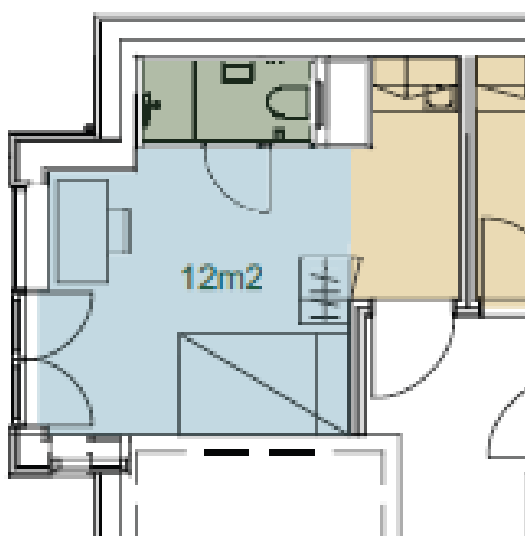


Illustration 1: Plantegning, bolig med frit gulvareal på 12 m2

21-08-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 17450

Dokumentnummer i F2
264958

Sagsnummer eDoc
2026-0191057

