

Administrationsgrundlag for den kommunale sagsbehandling af almene nybyggerier 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 almene nybyggerier i Københavns Kommune. Administrationsgrundlagets vilkår er grundlaget for forvaltningens dialog med de almene boligorganisationer i forbindelse med godkendelse af deres nybyggeriprojekter.

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 de almene boligorganisationers rammevilkår for nybyggeri.

Hertil skal almene nybyggerier i lighed med private og offentlige byggeprojekter efterleve en række andre relevante regler og myndighedsafgørelser fx i medfør af byggelov og lokalplaner. Dette vil indgå i den samlede vurdering af og dialog om 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 nybyggerier er tidligere offentliggjort i Program for Nybyggeri – Almene Boliger fra 2017.

Baggrund

På vegne af Borgerrepræsentationen giver Teknik- og Miljøforvaltningen som myndighed tilsagn om økonomisk støtte (grundkapital) til almene nybyggerier. Dette sker på baggrund af ansøgninger fra almene boligorganisationer, som før den politiske godkendelse behandles af et administrativt bedømmelsesudvalg.

Kommunens hjemmel og adgang til at stille vilkår til almene nybyggerier

Almene bygherrer har en lovmæssig forpligtelse til at sikre, at nybyggeriprojekter har en god arkitektonisk kvalitet og holder sig inden for de gældende økonomiske rammer. I forbindelse med tilsagn til almene byggerier udøver kommunen skøn og stiller vilkår til de almene byggesager med hjemmel i almenboligloven og tilhørende bekendtgørelser. Inden for almenboliglovens rammer skal Teknik- og Miljøforvaltningen sikre, at projekterne bidrager til at opfylde målsætningerne i almenboligloven samt 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 støttesager.

Siden 2003 har Københavns Kommune ifm. tilsagn stillet vilkår til almene byggeprojekter om høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet samt social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed (BR 10. april 2003). Det har bl.a. betydet, at forvaltningen siden 2003 ved almene byggeprojekter har vurderet: Om der i byggeprojekterne opnås en god balance mellem funktionalitet, holdbarhed og æstetik i de nye almene bygninger og bebyggelser. Om pris og kvalitet svarer til de behov, som målgruppen for alment byggeri har. Derudover om de almene boliger fungerer som en integreret del af de byområder, de ligger i, samt spiller positivt sammen med andre funktioner i nærområdet.

De kommunale vilkår er tidligere offentliggjort samlet i to programmer for hhv. nybyggeri (2017) og renovering af almene boliger (2018). Vilkårene i Program for alment nybyggeri fra 2017 har dannet baggrund for udarbejdelsen af dette administrationsgrundlag. 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 og øvrige politisk vedtagne politikker som Arkitekturpolitik København 2017-2025, Fællesskab København, Politik for Udsatte Byområder, beslutning om DGNB/Svanemærket, Altanretningslinjer osv. Kommunens samlede politikker vil blive lagt vejledende til grund ved fastsættelse af vilkårene til de almene nybyggerier. 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 fortolkning af rammer i forlængelse af bl.a. Almenboligloven med bekendtgørelser, kommunale politikker, og er fastlagt løbende i forbindelse med den politiske godkendelse af de konkrete byggesager. Vilkår markeret med grønt skal forstås som et udgangspunkt for en dialog med boligorganisationerne med afsæt i det konkrete byggeprojekts muligheder.

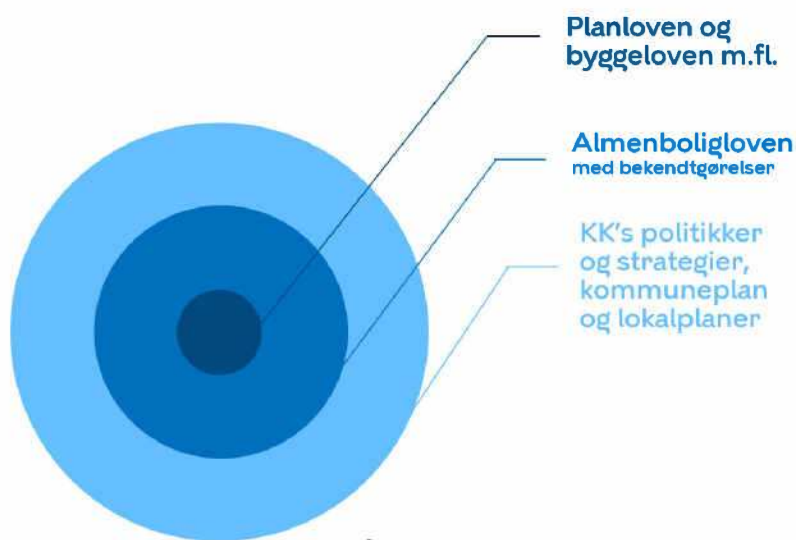
Andre regler

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

Det vil sige, at almene nybyggerier i lighed med andre offentlige og private byggeprojekter også skal efterleve statslige regler som byggeloven, bygningsreglement, planloven samt kommuneplanen, lokalplaner, byplanvedtægter, servitutter, kommunale retningslinjer for tagboliger, altaner, træer 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.

Fire temaer som ramme for den kommunale støttesagsbehandling af almene nybyggerier

På baggrund af formålet i Almenboligloven og med udgangspunkt i de kommunale målsætninger for byen, jf. kommunens planer og politikker, har forvaltningen formuleret fire temaer, som bruges som rettesnor for støttesagsbehandlingen til ud fra en helhedsvurdering at vurdere nye almene boligprojekter:

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

TEMA 1: BOLIGUDBUD

Temaet har fokus på at sikre, at der også fremover er boliger til en bred målgruppe. Det handler bl.a. om økonomi og boligtyper, herunder billige boliger.



Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i Kommuneplan 2019. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform.

Proces for tildeling af grundkapital

Københavns Kommune afsætter løbende midler i kommunens budget til grundkapital til opførsel af nye almene boliger. Grundkapitalen tildeles ud fra byggeønsker fra boligorganisationerne samt kommunens planmæssige behov og boligforsyningsbehov. Københavns Kommune udmønter grundkapitalen åbent, for at boligorganisationerne skal udvikle de bedste projekter til københavnere.

Den kommunale godkendelsesproces indebærer, at det almene byggeprojekt bliver prækvalificeret til at modtage grundkapitalstøtte af et bedømmelsesudvalg i Teknik- og Miljøforvaltningen (med repræsentation fra stadsarkitekten og ØKF). Derefter indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen projektet til politisk behandling i først Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og til sidst i Borgerrepræsentationen. De fleste almene nybyggerier vil ofte også være omfattet af en lokalplanproces, som den almene støttesagsbehandling koordineres med. Den kommunale godkendelsesproces skal sikre, at de almene projekter overholder den statslige lovgivning og kommunens målsætninger, vilkår og forventninger til det almene nybyggeri.

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

Almenboligloven:

§ 5 b: Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

§ 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.

§ 6 d: 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.

§ 104 og 105 m.v: Kommuner skal ifm. fordeling af støtte til etablering af almene boliger vurdere situationen på det lokale boligmarked og om der er behov for nye almene familie- og ungdomsboliger samt ældreboliger.

Kommuneplan 2019:

Det indgår som målsætninger i Kommuneplan 2019 (KP19): "Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere." (...) "København skal være en by med en stor social sammenhængskraft på tværs af de forskellige bydele. Almene boliger henvender sig bredt - til lønmodtagere, studerende og ældre, samt til de svageste grupper i vores by, der har svært ved at få fodfæste på boligmarkedet. Derfor er almene boliger en vigtig del af den sammenhængende by, og vi stiller krav om 25 % almene boliger i de lokalplaner, hvor det understøtter en blandet by."

PLACERING

For at fremme den blandede by og et varieret boligudbud tilpasset området stilles følgende vilkår til placeringen af nye almene boliger:

Almenboligkrav i lokalplaner

KK ønsker at udnytte planlovens § 15, stk.2, 9 til at skabe plads til almene boliger i hele byen. Dette sker på baggrund af retningslinjerne herfor i [KP19](#) samt i det politisk vedtagne [Administrationsgrundlag](#) anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner og udmøntning af grundkapital (BR d. 9. maj 2019). ([Jf. Kp19](#))

Prækvalifikation af projekter i lokalplaner med almenboligkrav

Efter det er meddelt bygherre, der har anmodet om ny lokalplan, at almenboligkravet forventes stillet, har denne 8 uger til at meddele Teknik- og Miljøforvaltningen, hvilke(n) boligorganisation(er), som de 25% af boligetagearealet sælges til. Hvis bygherre ikke kan finde en almen samarbejdspart selv, vil Teknik- og Miljøforvaltningen vælge en almen bygherre inden for 6 uger på baggrund af ansøgninger fra boligorganisationerne i København. Formålet med tidsfristen er at sikre, at de almene boliger indarbejdes i lokalplanarbejdet på et så tidligt tidspunkt, som muligt.

Placering af almene byggefelter i lokalplaner

I udarbejdelsen af lokalplaner med almenboligkrav fastlægger Teknik- og Miljøforvaltningen i dialog med bygherren placeringen af de almene boliger i lokalplanen. Som udgangspunkt tegnes placeringen af de almene byggefelter ind på en tegning i lokalplanen. Dette sker for at sikre den blandede by – samt øge muligheden for at de almene boliger bliver byggbare og kan driftes efterfølgende. Der kan også stilles krav om, at de 25% af boligetagearealet samles på ét område. Placering af de almene boliger i lokalplanen skal bidrage til den blandede by og tager udgangspunkt i administrationsgrundlaget herfor ([TMU den 11. oktober 2021](#)).

Familieboligers placering

Familieboliger skal [jf. kommuneplanen](#) generelt placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Dvs. at det skal tilstræbes, at nye boliger (uanset ejerformen) placeres nær god trafikbetjening, offentlig og privat service, kultur- og fritidstilbud og rekreative områder. Familieboliger uden for de stationsnære områder skal sikres gode forbindelser med cykel og kollektiv transport til nærliggende stationer. ([Jf. Kp19](#))

Ungdomsboligers placering

Ungdomsboliger skal [jf. kommuneplanen](#) placeres i områder karakteriseret ved etagebebyggelse, og fortrinsvis ved god kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Der bør endvidere placeres nye ungdomsboliger (uanset ejerform) i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger ([Jf. Kp19](#)).

ØKONOMI

For at sikre, at der er midler nok til tilfredsstillende udformning og bygningskvalitet i de almene byggerier stilles følgende vilkår:

Vejledende grænse for almene grundpriser ([baggrund i statslig vejledning samt aftalt på PAF](#))

Ifølge den statslige Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v. bør overdragelsessummen (inkl. sædvanlige modningsudgifter, tilslutningsudgifter m.v.) for ubebyggede grunde som vejledende udgangspunkt ikke overstige 20 % af den samlede anskaffelsessum for projektet. Partnerskabsforum (PAF), der udgøres af kommunens syv borgmestre og den politiske ledelse i BL's 1. kreds, har den 7. november 2019 godkendt, at kommunen i sin praksis følger ovenstående vejledning.

Totaløkonomiske redegørelser ([baggrund i den statslige støttebekendtgørelse](#))

Hvis der er tvivl om byggematerialernes egenskaber, kan boligorganisationer blive bedt om en totaløkonomisk redegørelse.

Risikobehæftede byggetekniske løsninger godkendes ikke ([baggrund i den statslige støttebekendtgørelse](#))

Kommunen godkender ikke byggetekniske løsninger, der betegnes som risikobehæftede af Byggeskadefonden.

Redegørelse for estimerede huslejer ([baggrund i kravet i KP19 om 20 % små/billige boliger](#))

Der skal redegøres for de estimerede forbrugsudgifter på boligniveau. Dvs. at der med skema A-ansøgningen skal indsendes en oversigt over de forventede huslejer både med og uden estimerede forbrugsudgifter pr. bolig. For

ungdomsboliger skal lejen tillige opgøres før og efter fradrag af ungdomsboligbidrag og forventet grundskyldstilskud.

For at sikre god udnyttelse af boligarealet, så der skabes mest boligværdi for lejerne, og så støttemidlerne anvendes til reelle boligkvadratmeter, stilles følgende vilkår:

Arealoptimering ([baggrund i almenboligloven](#))

Boligerne skal arealoptimeres og disponeres, så de har en god arealøkonomi med mest mulig bokvalitet for beboerne. Dvs. at der fx kan stilles krav til udformning af boliger, indgangsområder, trappeopgange, altangange, korridorgange m.m.

Opgørelse af boligarealet

I fastsættelse af maksimumsbeløbet for anskaffelsessummen indgår boligarealet (*jf. støttebekendtgørelsens § 13, stk. 2*). Et boligareal opgøres som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til lov om Bygnings- og Boligregistrering (*jf. støttebekendtgørelsens § 17*). Arealerne omfatter fx ikke kælderarealer og såkaldte udenomsrum, fx varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum.

For at øge beskæftigelsen i København, skabe flere lærepladser samt sikre ordentlige løn- og arbejdsvilkår, stilles der krav om sociale klausuler og arbejdsklausuler til almene byggerier:

Sociale klausuler ([Jf. BR-beslutning den 10. november 2016](#))

Sociale klausuler går ud på at stille krav om beskæftigelse af lærlinge og praktikanter i forbindelse med byggeriet.

Arbejdsklausuler ([Jf. BR-beslutning den 10. november 2016](#))

Arbejdsklausuler går ud på at sikre de ansatte ved anlægsprojektet løn- og arbejdsvilkår, der svarer til danske forhold.

BOLIGTYPER

Følgende vilkår stilles for at sikre en variation i boligmassen, så byens almene boliger fortsat imødekommer københavnernes behov på tværs af familietyper, livsfaser og betalingsevner:

Supplement til boligudbuddet i nærområdet ([baggrund i KP19](#))

Almene nybyggeriprojekter skal supplere det eksisterende boligudbud i nærområdet, dvs. at der kan blive stillet krav til sammensætningen af de almene boligtyper, herunder en variation af boligtyper- og størrelser indenfor det enkelte byggeri.

Boligstørrelser

Almene nybyggerier skal overholde Almenboliglovens og Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser (der gælder uanset ejerform). Boligstørrelsesbestemmelser gælder for den enkelte ejendom ([Jf. KP19](#)). I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser for flere ejendomme under ét.

Små og billige boliger målrettet byens mest udsatte

For at sikre, at der også bygges almene boliger til udsatte københavnere, stilles der [jf. kommuneplanen](#) krav om, at op til 20 % af de nye almene boliger i særlig grad kan anvendes til den boligsociale anvisning. Krav om størrelse, indretning og huslejeniveau til disse boliger tilpasses løbende på baggrund af oplysninger fra Socialforvaltningen om målgruppernes behov og betalingsevne. Aktuelt betyder det, at der stilles der krav om indarbejdelse af billige ungdomsboliger med en maksimal månedlig husleje på 3.000 kr. (2023-priser) ekskl. forbrug og efter fradrag af grundskyldstilskud og ungdomsboligbidrag samt indarbejdelse af små familieboliger med en maksimal månedlig husleje på 5.000 kr. (2023-priser) ekskl. Forbrug. For at de små familieboliger kan bruges til flere målgrupper, skal en del af dem være delevenlige ([Jf. KP19](#)). Det vil fx sige, at der etableres to separate værelser og et køkken med spiseplads. Den konkrete sammensætning vil tage udgangspunkt i det konkrete boligprojekt. Disse boliger vil være undtaget for gennemsnitsberegningen af byggeriets boligstørrelser.

Handicapegnede boliger

For at sikre at der opføres boliger til personer med bevægelseshandicap kan der stilles krav om, at 1 ud af 20 antal boliger i almene nybyggeriprojekter etableres som boliger for selvhjulpne kørestolsbrugere.

Tilgængeligheds løsninger skal indarbejdes og udformes som en integreret del af arkitekturen, [jf. Arkitekturpolitikken](#).

Bofællesskaber

Der er vedtaget et politisk mål, [jf. beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 3. juni 2019](#) om, at der gives tilsagn til min.

fire almene bofællesskaber årligt. Forvaltningen har udarbejdet en [Vejledning for almene bofællesskaber](#), som kan anvendes til at etablere nye bofællesskaber.



TEMA 2. BOLIGKVALITET

Temaet har fokus på boligernes indretning og indendørs fællesarealer.

Baggrund (hjemmel/politik)

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens Arkitekturpolitik 2017-2025. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform.

Almenboligloven

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

§ 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.

§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.

Arkitekturpolitik København 2017 - 2025:

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

"Vi ved, at boliger med et behageligt indeklima, gode dagslysforhold og støjreduktion har indflydelse på beboernes sundhed og velvære." Københavns Kommune ønsker på den baggrund, at "bruge dagslys som udgangspunkt for at udforme og indrette gennemlyste bygninger og boliger med udsyn til omgivelserne"

"Byens bebyggelser, landskab, bygninger, byrum og byudstyr skal tilsammen invitere til fællesskab og understøtte den enkelte borger eller besøgendes aktiviteter og ophold i byen. Når byen skal bygges til Københavnerliv stiller det krav til, at arkitekturen udvikles med mennesket i centrum."

FÆLLESAREALER OG INDRETNING

Følgende vilkår skal fremme kvaliteten af boligernes fælles opholdsrum og indretning samt sikre, at boligerne kan anvendes af flere familietyper over tid:

Fællesarealer (baggrund i arkitekturpolitikken)

Lokaler til fælles ophold skal placeres centralt i bebyggelsen, være synlige og let tilgængelige i forbindelse med ankomst. Alle fællesarealer skal anlægges og indrettes, så de indbyder til ophold og aktiviteter for forskellige beboergrupper.

I bofællesskaber skal fællesarealer (dvs. lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter) [jf. kommuneplanen](#) udgøre mindst 12,5 % af etagearealet, og disse skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne ([jf. KP19](#)). Ved opførelse af bofællesskaber henvises der i øvrigt til [Vejledning for almene bofællesskaber](#) (fra 2019).

Ungdomsboliger (baggrund i arkitekturpolitikken)

I ungdomsboligbyggerier skal der etableres fælles opholdsrum svarende til min. 1,5 m² pr. bolig for at understøtte fælles aktiviteter. Afhængig af bygningens udformning, adgangsprincip og antal boliger kan der stilles krav om, at fælleslokaler fordeles på etagerne. Det kan fx være ved store ungdomsboligbyggerier, hvor der ønskes nem adgang til fælleslokaler for alle beboere.

Ungdomsboligers bruttoetageareal skal [jf. kommuneplanen](#) være mellem 25-50 m². Der kan i visse tilfælde opføres ungdomsboliger, hvor nettoarealet er ned til 13 m² i den enkelte bolig, hvis det resterende areal placeres i attraktive fællesarealer, og der tilføres andre arkitektoniske og rumlige kvaliteter. ([jf. KP19](#))

Indretning og fleksibilitet (baggrund i almenboligloven og arkitekturpolitikken)

Boligernes arealer og rum og arealer skal fordeles og placeres hensigtsmæssigt i forhold til deres funktion, og det skal sikres, at rummene kan møbleres på en måde, som understøtter beboernes naturlige bevægelses- og opholdsmønstre i dagligdagen. Der stilles desuden krav om gode muligheder for opbevaring både inden for boligen (fx skabsplads) og udenfor (depotrum). Der kan være tilfælde, hvor den bedste løsning er depotrum i boligen, fx ved byggeri på sokkelgrund eller af andre byggetekniske årsager.

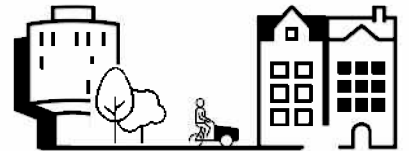
Det skal tilstræbes, at boligerne rummer en fleksibilitet, så de kan anvendes af forskellige målgrupper ved ændrede boligforsyningsbehov. Det kan fx være mulighed for opdeling og sammenlægning af boliger eller delevenlig indretning, fx skal familieboliger kunne deles af flere.

Dagslysforhold (baggrund i almenboligloven og arkitekturpolitikken)

Der skal sikres en god og effektiv udnyttelse af dagslys og naturlig ventilation. Boliger skal have lys fra flere sider. Ensigtigt belyste boliger kan kun undtagelsesvist godkendes, fx er det ofte ikke byggeteknisk muligt i ungdomsboligbyggerier eller i små familieboliger målrettet boligsocial anvisning. Små boliger skal så vidt muligt placeres, hvor der er mest dagslys, samt i gavle, hvor der er mulighed for at få lys fra flere sider.

TEMA 3. BYRUM OG BYGNING

Temaet har fokus på gode, harmoniske bebyggelser, hvor byrummet, bygningen, adgangsforhold, altaner samt materialer og detaljer hænger sammen.



Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens Arkitekturpolitik 2017-2025. Derudover skal almene nybyggerier ligesom alle nybyggerier i København uanset ejerform overholde bygningsreglementet, evt. gældende lokalplan samt kommunale retningslinjer fx for altaner og tagboliger etc.

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.

Kommuneplan 2019:

"Alle nye byområder skal udvikles, så de har en blandet karakter, både hvad angår funktioner, ejerformer og boligstørrelser. Bygninger og byrum skal udformes med mennesket i centrum, og skal forholde sig til den københavnske egenart. De boliger, der bygges, skal gennemgående være en god kvalitet og gerne i bæredygtige materialer. De skal være rationelt disponeret, så de er gode og sunde at leve i."

Arkitekturpolitikken:

"Vi ved, at en respektfuld bevaring og udvikling af den arkitektoniske egenart er med til at gøre områder mere attraktive og tiltrække investeringer."

"Vi ved, at passager og overgange med lys og liv mellem boliger og det offentlige rum skaber tryghed for beboere og forbipasserende". Københavns Kommune ønsker på den baggrund at "understøtte liv og ophold langs kanten af bygninger gennem indretning og fysisk udformning af private, halvprivate og offentlige zoner i overgangen mellem bygning og uderum. Det giver byen levende kantzoner og aktive stueetager, der viser synlige tegn på liv."

"Udformningen af bygninger og byrum skal tage udgangspunkt i menneskets skala og vores evne til at sanse og håndtere indtryk fra omgivelserne. Det betyder, at vi udformer bebyggelser, bygninger og byrum, så de skaber livskvalitet for den enkelte. Arkitekturen i København skal være varieret, så den stimulerer sanserne og beriger hverdagslivet."

Det gør vi ved "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". Ved at "udforme facader, altaner og terrasser, så de giver mulighed for visuel kontakt mellem livet i og omkring bygningen og livet i byen." Samt ved at "bruge dagslys som udgangspunkt for at udforme og indrette gennemlyste bygninger og boliger med udsyn til omgivelserne

SAMMENHÆNG MED BYEN, ADGANGSFORHOLD OG YDRE FREMTRÆDEN

Der stilles nedenstående vilkår for at sikre gode byrum, harmoniske bebyggelser, hvor de nye almene boliger danner trygge og attraktive rammer for beboerne og for fællesskabet i bebyggelsen. Vilkårene vil ofte også indgå i evt. gældende lokalplan for området:

Egenart og bebyggelsesbevaring (baggrund i arkitekturpolitikken og kommuneplanen)

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

Eksisterende bebyggelser skal uanset ejerform så vidt muligt bevares og eventuelt omdannes under hensyntagen til bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom. Det gælder i særlig grad, hvis der er tale om bygninger af særlig arkitektonisk eller kulturel bevaringsværdi (jf. Kp19).

Det anbefales, at der gennemføres en analyse, der omfatter bygningstypologier, byggeskik, bevaringsværdier, byrums kvaliteter mv. i området. Hvis der bygges 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. (Jf. Kp19)

Kantzoner (baggrund i arkitekturpolitikken og administrationsgrundlag for Kantzoner)

Bygningers kantzoner (zonen i overgangen mellem bygning og uderum) skal uanset ejerform understøtte byliv og ophold, og skal derfor udformes i overensstemmelse med administrationsgrundlaget [Kantzoner i København](#) fra 2018 og krav i gældende lokalplan for området. Hvis der ikke er taget stilling til kantzoner i lokalplanen, eller der ikke er en lokalplan, skal den konkrete udformning af kantzoner ske i dialog med forvaltningen. Udformning af kantzoner skal balancere hensyn til tryghed og byliv med beboernes behov for privatliv.

Grønne arealer og træer

Der skal tilvejebringes attraktive udearealer med grønne områder, så nye almene bebyggelser bidrager til bynatur og grønne åndehuller i bebyggelsen og nærområdet. Muligheden for at plante nye træer i forbindelse med alment byggeri skal søges udnyttet, og evt. eksisterende værdifulde træer og natur skal så vidt muligt bevares (Jf. Kp19). Disse krav gælder alle boligbyggerier uanset ejerform. Der henvises desuden til [Københavns Kommunes træpolitik](#) 2018-2025.

Adgangsforhold (baggrund i arkitekturpolitikken)

Adgangsforhold for beboere og gæster i bebyggelsen skal være attraktive og trygge og indrettes, så de understøtter beboernes tilknytning og naboskab. Fx i form af visuel kontakt til boliger, god belysning og direkte adgang fra opgang, gade og gård.

Facader og gavle (baggrund i arkitekturpolitikken)

Det skal sikres, at bebyggelsen ikke får utrygge hjørner. Det kan eksempelvis ske ved at etablere facader og fritstående gavle med vinduer, altaner eller døre. Der skal være visuel kontakt fra bygningen til ankomstområder. Det kan fx sikres ved at udføre indgangsdøre med glasparti.

Udendørs fællesarealer (baggrund i arkitekturpolitikken)

Der skal være nem og direkte adgang til fælles udearealer, så de er til glæde for alle beboere. Fælles udearealer skal desuden bidrage til sammenhæng til de omgivende byrum og forbindelser som stier og veje, så de bidrager til tryghed og bylivet i området. De udendørs fællesarealer bør indrettes, så de inviterer til både ophold, motion og leg.

Robuste materialer (baggrund i almenboligloven og arkitekturpolitikken)

Bygninger skal være udført i robuste og bæredygtige materialer, der balancerer æstetik, funktionalitet og holdbarhed. Bygherre skal forud for igangsættelse af byggeriet for at kvalificere materialevalg m.v. udføre en mock-up (prøvefelt), som skal godkendes af Københavns Kommune. Boligorganisationen kan alternativt anvise et referencebyggeri til besigtigelsen med samme udformning, materialesammensætning og detaljering, som ønskes anvendt i byggeriet.

ALTANER

Følgende vilkår til altaners placering, udformning og materialevalg stilles for at sikre, at altanerne fremstår som en integreret del af arkitekturen og bidrager til boligkvaliteten:

Direkte adgang til det fri (baggrund i arkitekturpolitikken)

Familieboliger skal have mulighed for udeophold i direkte tilknytning til boligen – fx i form af en altan, terrasse, direkte udgang til fælles udearealer eller egen have, hvor bygningen tillader det.

Altaner (baggrund i arkitekturpolitikken)

Nye boliger skal have altaner eller franske altaner (alternativt fx karnapper eller siddenicher) for at sikre lys og luft i boligen. Krav om altaner fremsættes generelt i nye lokalplaner – dvs. også nybyggede boliger med andre ejerformer.

Udformning (baggrund i arkitekturpolitikken og altanretningslinjerne)

Altaner og altanværn skal udformes, så der er visuel kontakt mellem bolig og gade for at bidrage til byliv og trykthed i området. Derudover skal det, af hensyn til beboernes privatliv, tilstræbes at minimere eventuelle indbliksgener. Altaner skal uanset ejerform overholde Københavns Kommunes [retningslinjer for altaner](#), vejledende standardstørrelser, evt. gældende lokalplan samt bygningsreglementets krav til dagslys.

TEMA 4: MILJØ OG KLIMA

Temaet har fokus på den bæredygtige by. Det handler om Co2 reduktion, energieffektivisering, bæredygtige og sunde materialer, klimatilpasning og genbrug.



Baggrund og hjemmelgrundlag

Dette tema tager udgangspunkt i almenboliglovens paragraffer om boligorganisationers formål samt i kommunens politikker. Derudover skal almene nybyggerier overholde evt. gældende lokalplan, Bygningsreglementet etc. Ligesom alle nybyggerier 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.

Kommuneplan 2019:

"Hensyn til klimatilpasning (håndtering af regnvand og evt. stormflod) samt styrkelse af naturindhold og -oplevelser skal fremmes, men også tilpasses og integreres med opfyldelsen af borgernes behov. I lokalplanlægningen skal mulighederne for at optage bestemmelser om beplantning, grønt på facader og tagflader m.v. indgå i en konkret vurdering sammen med andre hensyn."

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).

Arkitekturpolitikken

"For at styrke bykvaliteten tænker vi i København på tværs af behov og indsatser, når vi udvikler byen. Ved at tænke indsatser til klimatilpasning og energioptimering ind i den fysiske udformning og indretning af byen sikrer vi, at projekterne skaber værdi på flere måder. Samtidigt skal det sikres, at klimatilpasning og energirenoveringer sker under hensyntagen til egenarten på det sted, hvor projekterne gennemføres. Der er især et stort potentiale for at skabe merværdi, når vi klimatilpasser byen, energirenoverer den eksisterende bygningsmasse og opfører energieffektivt nybyggeri."

BÆREDYGTIGHEDSCERTIFICERING

For at fremme bæredygtighed og CO₂-reduktion stilles følgende miljø- og klimakrav til almene nybyggerier:

DGNB/Svanemærket

Almene nybyggerier med en entreprisenummer over 20 mio. kr. skal certificeres efter DGNB-sølv eller Svanemærket eller lignende. (jf. [Borgerrepræsentation beslutning den 24. juni 2020](#))

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

Krav til mindre almene byggerier

Gælder for almene nybyggerier med entreprisenummer under 20. mio. kr. (jf. [Borgerrepræsentation beslutning den 23. september 2021](#)). Der henvises til retningslinjerne herfor på kommunens [hjemmeside](#).