



Retningslinjer for ungdomsboliger

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 byggesagsbehandling af kollegie, ungdoms- og studieboliger.

Retningslinjerne skal give ansøgere og andre relevante aktører indsigt i krav og rammer for byggesagsbehandlingen af disse boligtyper. De indeholder herudover også gode eksempler på velfungerende elementer i ungdomsboligbyggeri.

Retningslinjerne er vejledende og giver ikke en fuld liste over de vilkår og krav, som byggeriet skal overholde i Københavns Kommune. Retningslinjerne skal derimod i højere grad inspirere og danne grundlag for forvaltningens dialog med ansøgere.

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>	<u>Studieboliger (midlertidige)</u>	<u>Almene ungdomsboliger</u>
<p>Begrebet dækker over privatopførte boliger som i henhold til kommuneplanen er tiltænkt unge</p> <p>Der findes ingen krav i lovgivningen om, at boligerne skal bebos af studerende.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Begrebet dækker over ungdomsboliger, der opføres af en almen boligorganisation med kommunal støtte.</p> <p>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:</p> <p><u>Administrationsgrundlag for almene nybyggerier</u></p> <p><u>Administrationsgrundlag for renovering af almene boliger</u></p>

1. Regelgrundlag

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

1.1 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 for denne form for byggeri, og kravene til friareal er mindre.

Boligstørrelsen er fastsat til at være mellem 25 - 50 m² bruttoareal. Heraf kan der i visse tilfælde opføres ungdomsboliger, hvor nettoarealet er ned til 13 m² i den enkelte bolig, hvis det resterende areal placeres i attraktive fællesarealer.

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

Placering af ungdomsboliger

I henhold til Kommuneplan 2019 skal ungdomsboliger skal 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.

1.2 Lokalplan og byplan

Hvis der er en lokalplan eller byplan for det område, hvor der ønskes opført ungdomsboliger, kan der være bestemmelser i lokalplanen/byplanen, der skal 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 (ny) lokalplan.

1.3 Bygningsreglementet

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

Hvis det ansøgte, ikke overholder byggeretten eller ikke er reguleret af lokalplan eller byplan skal forvaltningen desuden i byggesagsbehandlingen foretage en helhedsvurdering af projektet ud fra en række kriterier i bygningsreglementet (BR18, kap. 8 § 187-195). I helhedsvurderingen skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne konkret vurderes.

Derudover er der en række andre krav, byggeriet skal overholde:

1.3.1 Bygningens indretning

BR18 beskriver krav 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 (jf. bl.a. BR18, kap 17 og 19).

Nogle af bygningsreglementets væsentligste krav til boligen og bygningen er:

Boligstørrelse

Bygningsreglementet indeholder ikke konkrete bestemmelser om boligstørrelser og derfor lægges kommuneplanens rammer til grund for sagsbehandlingen. I tilfælde af at der for området er en lokalplan, der regulerer boligstørrelse, vil denne være gældende.

Kommuneplanen har fastsat boligstørrelsen for ungdomsboliger til minimum at være 25 m² og maksimum at være 50m² bruttoareal. 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 (jf. KP19).

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). Det betyder at, boligen ikke kan være mindre end, at den kan indrettes som en bolig med seng, bord og stole samt et køkken.

Vejledende praksis:

Nedenfor er eksempler på forvaltningens praksis for fordeling af boligens arealer ud fra minimumsstørrelsen. Forvaltningen foretager en konkret vurdering i hver sag.

1-rumsbolig uden køkken: 1 beboelsesrum bør have et gulvareal på minimum 13 m², plus wc-bad samt evt. gangareal.

1-rumsbolig med køkken: 1 beboelsesrum bør have et gulvareal på minimum 13 m², plus wc-bad samt køkken og evt. gangareal. Hvis køkken integreres i et beboelsesrum, bør rummets minimums gulvareal forøges med 3 m².

2-rumsbolig: 1 beboelsesrum bør have et gulvareal på minimum 13 m² og et beboelsesrum fx med et gulvareal på 7 m², wc-bad samt køkken og evt. gangareal.

Særlige botilbud og boliger til boligsocialanvisning kan fritages fra forvaltningens praksis for fordeling af boligens arealer ud fra minimumsstørrelsen (ovenstående).

Fællesfaciliteter

En bolig skal udover beboelsesrum have køkken og wc-baderum. Ungdomsboliger kan imidlertid indrettes med separate værelser, hvor flere beboere er fælles om køkken-, bade- og wc-faciliteter. Indretning af fællesfaciliteter skal ske under hensyn til antallet af beboere i boligen (BR18, kap. 9 § 200-201).

Bygningsreglementet beskriver, at indretning af fællesfaciliteter skal ske under hensyn til antallet af beboere i boligen (BR18, §201). Hvis enheden opføres med minimumsstørrelsen på 13 m², forudsætter forvaltningen at der indrettes gode fællesarealer, hvor der tages hensyn til rummets funktion og anvendelse.

De fælles opholdsrum skal opfylde samme krav som andre beboelsesrum med tilstrækkelige dagslysforhold og udsyn (BR18, §378).

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

Vejledende praksis:

Forvaltningen har følgende praksis i forhold til opholdsrum.

Der bør etableres fælles opholdsrum i bebyggelser med ungdomsboliger svarende til minimum 1 ½ m² pr. bolig.

Når der indrettes 1-rums boliger uden eget køkken, bør der som minimum etableres et fælles opholdslokale med køkken for hver 15 boliger.

Lysforhold og loftshøjde

Boliger skal opfylde bygningsreglementets krav om tilstrækkelige dagslysforhold og udsyn. Det sikres bl.a. ved, at boligen indrettes med vinduer og en loftshøjde, der tilgodeser, at der er tilstrækkeligt dagslys i rummet samt at vinduerne giver udsyn til omgivelserne (BR18, kap. 18 § 377-381 og kap. 9 § 205). Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduernes placering (BR18 § 205).

Som udgangspunkt kan kravet om dagslys opfyldes ved en loftshøjde på 2,5 meter.

Hvis der er en lokalplan for området, kan der i den være bestemmelser for etagehøjde og placering af vinduer mv., hvilket kan være med til at sikre gode dagslysforhold.

Tilgængelighed

Ved alle yderdøre skal der være niveaufri adgang til bygningen. Eventuelle niveauforskelle skal reguleres i adgangsarealet uden for bygningen, herunder til elevatorer i bygningens adgangsetage. Der kan anvendes ramper (BR18, kap 2).

For at sikre at der opføres boliger til personer med bevægelseshandicap bør 1 ud af 20 boliger etableres som boliger for selvhjulpne kørestolsbrugere.

Fællesvaskeri

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 som fællesvaskeri i ungdomsboliger.

Opbevaringsrum

I bygningsreglementet er der desuden krav om, at der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande fx cykler og lignende (BR18, §212).

Som udgangspunkt kan kravet om opbevaringsrum opfyldes ved at der etableres opbevaringsrum til hver enkelt bolig på mindst 1,5 m²/3 m³ udenfor boligen i bygningen eller andet sted på ejendommen.

Friareal

Til ethvert byggeri skal der udlægges arealer af en passende størrelse ift. bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed i form af opholdsarealer, arealer til opbevaring af affald og arealer til parkering (BR18, kap. 20 § 393). Opholdsareal skal som udgangspunkt placeres på terræn.

I tilfælde af at opholdsarealer ikke kan placeres på terræn, kan opholdsarealer placeres på et overdækket eller hævet gårdareal, eller de kan delvist etableres på et tagareal eller på større altaner (BR18, kap. 20 § 395).

Kommuneplanens rammer danner grundlag for forvaltningens vurdering af friarealer, som er fastlagt til 30 % af etagearealet. 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 skal etableres 1:857 bilparkeringspladser pr. m².

Hvis der derimod er vedtaget en lokalplan for området, som regulerer det pågældende forhold, vil kravet til parkering 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 om at der etableres 4 pladser pr. 100 m² etageareal.

Brandsikring

Ved ansøgning om byggetilladelse til ungdomsboliger skal projektet oftest 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.

1.5 Anden lovgivning

Ungdomsboliger skal udover bygge- og planloven efterleve anden relevant lovgivning fx om 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:

[Forhold til anden lovgivning \(BR18, 3.2.\)](#)

2. 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.

Studerende 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 kan bruges som inspiration, når der søges om byggetilladelse til ungdomsboliger:

- Boligkvalitet
- Byrum og bygning
- Miljø og klima

2.1 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.

Den gode og anvendelige bolig skal have en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til boliganvendelsen (BR18, §199). Boligerne skal således kunne indrettes med plads til de sædvanlige boligfunktioner såsom seng, bordplads og køkken. Det gælder uanset, om ungdomsboligerne opføres som en traditionel lejlighed med eget køkken og wc-bad, eller hvis 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, som appellerer til forskellige beboere.

2.1.1 Boliger med fællesfaciliteter

Når ejendomme indrettes med boliger, hvor flere beboere er fælles om køkken-, bade- og wc-faciliteter, har fællesfaciliteterne væsentlig betydning – særligt hvis de enkelte boliger opføres med færre kvadratmeter. I disse tilfælde, skal der også etableres fællesopholdsrum, for at opfylde kravet om boligstørrelser.

De fælles opholdsrum skal opfylde samme krav som andre beboelsesrum med tilstrækkelige dagslysforhold og udsyn (BR18, §378).

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

Bygningsreglementet beskriver, at indretning af fællesfaciliteter skal ske under hensyn til antallet af beboere i boligen (BR18, §201).

Derfor vægter forvaltningen, at der udføres gode og anvendelige fællesarealer til gavn for fællesskabet, da flere fællesfaciliteter betyder, at bygningen i højere grad benyttes af beboerne i fællesskab. Derudover anbefaler forvaltningen, at der særligt bør tænkes over sammenspillet mellem boligen og fællesarealerne, så de er lettilgængelige fx ved at placere dem på samme etage som boligerne.

Forvaltningen har modtaget tilbagemeldinger fra bygherrer og brugere af ungdomsboliger, hvor erfaringen viser, at fællesrum fungerer bedst, når der er plads til forskellige funktioner såsom roligt samvær, fællesspisning, studiemulighed og anden social aktivitet.

Med hensyn til fælles wc-baderum har forvaltningen modtaget tilbagemeldinger fra bygherrer og studerende, som viser at de studerende gerne vil dele wc-bad med maksimalt én anden beboer, hvis det vil betyde en lavere husleje. De studerende ønsker derimod ikke at være flere om fælles wc-baderum.

Eksempel på velindrettet fælleskøkken

Hvis ungdomsboligerne ikke har eget køkken, skal der i stedet laves fælleskøkkener. I mange tilfælde har fælleskøkkenerne både en praktisk funktion og er et socialt samlingspunkt for beboerne.



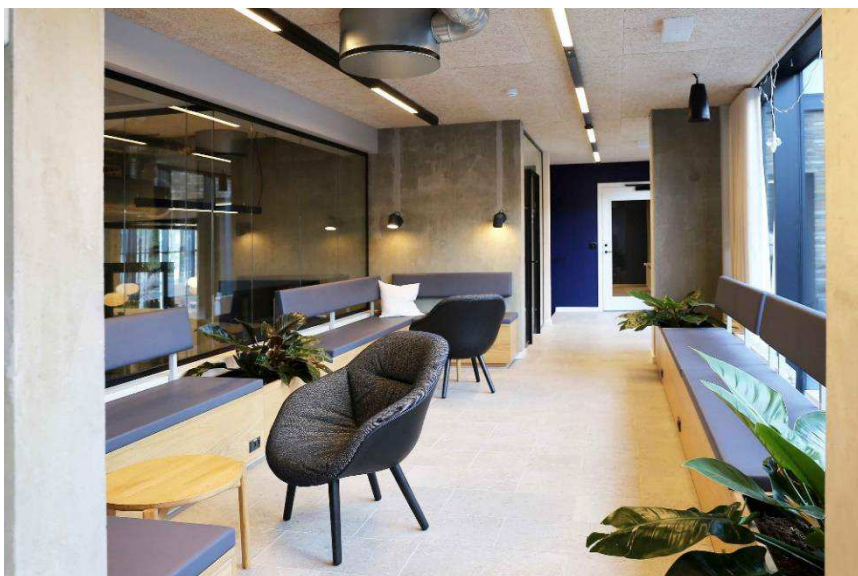
Strandlodsvej.

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.**

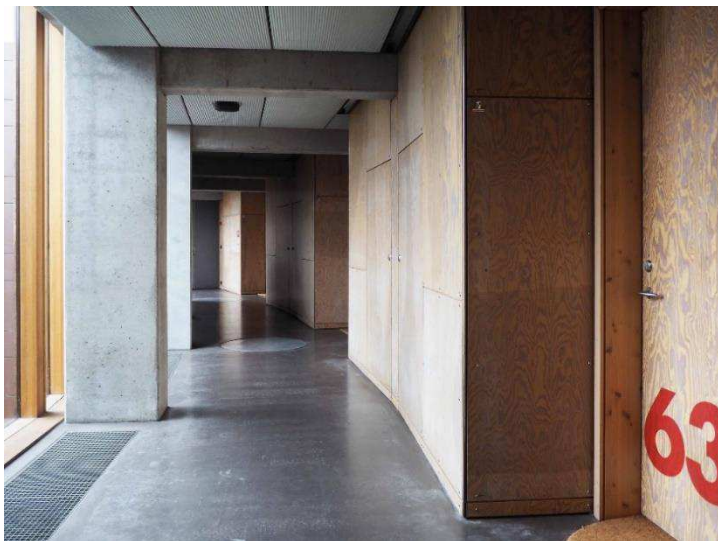
Fælleshuset er placeret ved kajkanten med udsigt over havnen og rummer et fælleskøkken, vaskeri samt rum til fest og studier.

2.1.2 Gangarealer

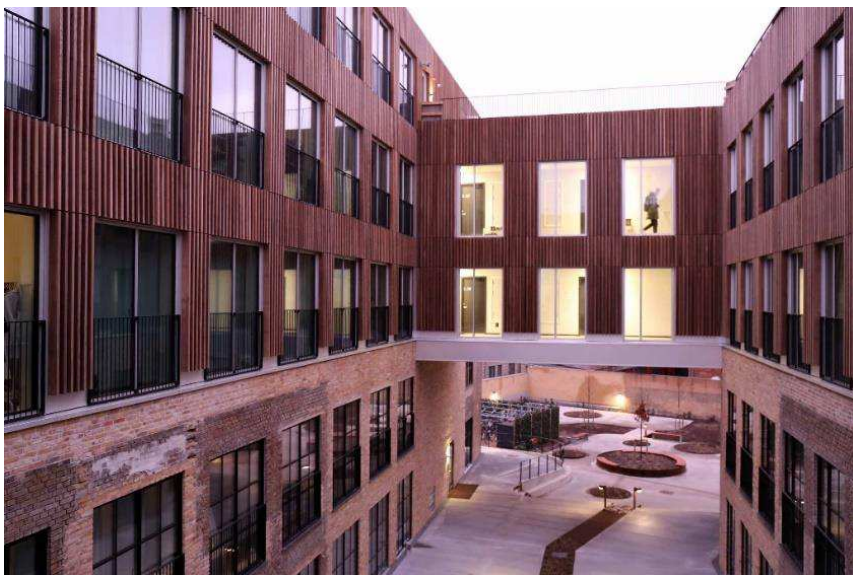
Gangarealer placeret mod facaden kan med glaspartier skabe tryghed og godt udsyn til fx grønne arealer eller bylivet udenfor. Hvis boligerne har adgang via korridor gang, er lys og luft vigtigt, for at gangen skal opleves behagelig og tryk.

Opføres gangarealer som korridor gange kan det være udfordrende at få løst brandmæssigt.

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.



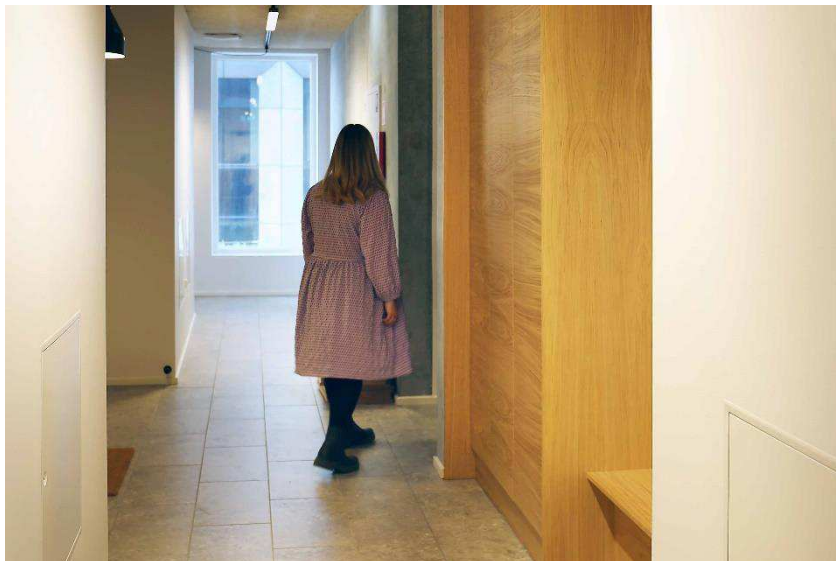
Hermodsgade.

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 korridorangene 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.



2.2 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.

Eksisterende bebyggelser skal så vidt muligt bevares og eventuelt omdannes under hensyntagen til bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom.

2.2.1. Facader

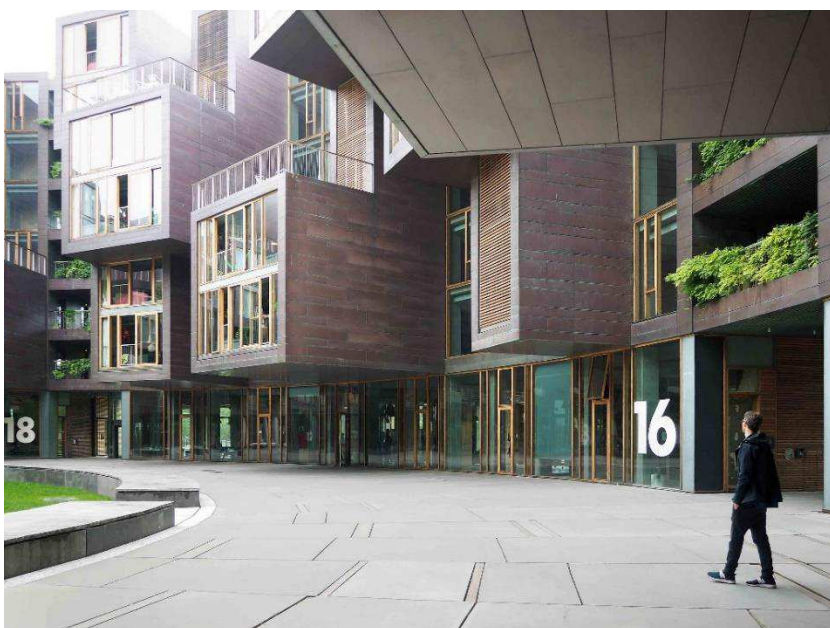
Ejendommen kan være omfattet af en lokalplan, der indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Ejendommen kan også være placeret i et område der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, hvor forvaltningen kan stille særlige krav til bygningens 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, men også at bygherre arbejder med kantzonen - overgangen mellem bygning og byrum - jf. arkitekturpolitikken. 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 glaspartier, lys og aktivitet, som bidrager positivt til den levende, trygge by.



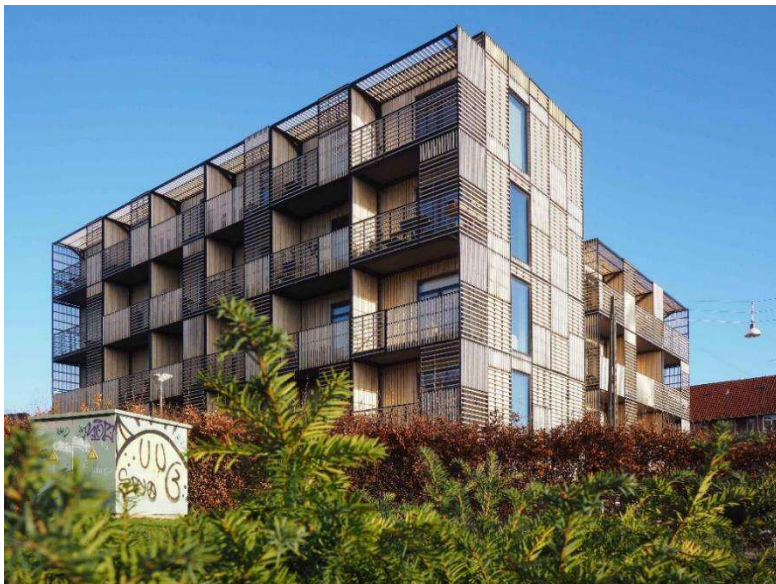
Tietgenkollegiet, Amager. Lukker om sig selv i en cirkel, men stueetagen fremstår åben og transparent, og facaden har høj detaljering, store glaspartier og bynatur i den fælles gårdhave. Dette bidrager til et imødekomende og levende byggeri, der er rart at opholde sig.

2.2.2. 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.

Hvis der opføres altaner, 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.

2.2.3. Udendørsarealer

Boliger og grønne områder skal udvikles i samspil, og derfor skal ungdomsboliger have 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 bestemmer, som er gældende.

Affald og cykelparkering

Placeringen af cykelparkering og affaldshåndtering bør indtænkes tidligt i projektet, så de placeres hensigtsmæssigt fx i forhold til opholdsarealerne.

Eksempel på udearealer

Flere bygherrer har fortalt, at udearealerne kan være med til at skabe et fælles mødested.



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.

2.2.4 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.

2.2.5 Vaskeri

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, §213) og kan derfor etableres som fællesvaskeri.

Vaskeri og lign. ligger ifølge forvaltningen velplaceret i stueetagen, fordi det giver en levende kantzone (overgang mellem bygning og byrum), hvor det er nemt for beboerne at mødes.



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.

2.3 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 en række visioner og politikker, der beskriver rammerne for de politiske visioner for disse emner.

Ungdoms- og kollegieboliger bør, i det omfang det er muligt, indtænke klima og miljø under hensyntagen til egenarten på det sted, hvor projekterne gennemføres samt boligernes funktion og kvalitet.

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 m² skal overholde en CO₂-grænseværdi på 12 kg/ækv/m²/år.
- der indføres en frivillig Co₂-klasse, som kaldes lavemissions-klassen svarende til 8 kg/ækv/m²/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 nybyg. Derudover bevarer og bygger det videre på historien i et område, og giver et spændende lag og rammer for boligerne.



Strandlodsvej. Studieboligerne, Filmlageret, er indrettet i en gammel industribygning, og er et godt eksempel på at en eksisterende bygning indrettes til nyt formål.



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.

3. Planer og politikker

- Arkitekturpolitikken: [Arkitekturpolitik København 2017-2025 | Københavns Kommunes hjemmeside](#)
- Kommuneplan 2019: [Københavns Kommuneplan 2019 | KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2019 \(kk.dk\)](#)
- Bygningsreglement 2018: [BR18 \(byggningsreglementet.dk\)](#)
- 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 \(kk.dk\)](#)